

今年房地产市场有望平稳健康

房地产周评

今年的《政府工作报告》提出,继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。我国房地产市场在2021年经历了一些起伏,可以看到,去年底至今的房地产政策和相关表述也随市场变化出现了一系列调整和深化。2022年的房地产市场将向何处去?

毋庸置疑,房地产业的良性循环和健康发展,能够为稳定宏观经济大盘发挥积极作用。观察房地产业的发展趋势,须以宏观经济的整体发展为大背景。我国每年城镇新增就业人口超过1100万人,住房的刚性需求仍然比较旺盛。同时,房地产业规模大、链条长、牵涉面广,在国民经济、全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额,对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。因此,促进房地产业的良性循环和健康发展对于整个宏观经济的平稳运行能够起到重要作用。同时,比较旺盛的需求也能为市场提供有力支撑。可以预计,2022年的房地产市场需要

城市更新、老旧小区改造、新型城市基础设施建设、租购并举、建立多层次住房供应体系、提升居住服务质量等,都可以成为房地产行业探索新发展模式、形成新增长点的突破口和重要内容。

并且能够总体继续实现平稳发展。

促进房地产业良性循环和健康发展,需要“因城施策”持续发力。当前,我国房地产市场两头分化势头有所加剧。一线城市和强二线城市以稳为主;众多三四线城市和县城因为供给过剩和人口流出等因素出现了一定下调趋势。政策和预期对于短期内房地产市场的影响较大。经历了去年下半年的总体低迷,无论是购房者还是房地产开发商,重建信心尚需一段时间;一些房地产开发企业的资金纾困仍在进行。政策层面,今年以来,有不少城市根据实际情况出台具体调控措施,为稳楼市释放积极信号,包括放宽限购,取消“认房又认贷”——首套住房结清贷款再购房的,按首套房执行贷款政策,降低首付比例,提高公积金贷款额度,给予购房补贴,为人才购房提供支持等。政策暖风频吹,力度可谓强劲。相信随着“因城施策”逐步发挥作用和各方对市场信心的恢复,房地产市场发展有望更平稳。

住房更加回归居住本质,“房住不炒”

仍是底线。过去,房价飞速上涨给住房赋予了过多金融属性,随着一系列政策的实施,我国“房地产泡沫化金融化得到根本扭转”,住房也更加回归居住本质。当前,房地产市场需要避免整体下行趋势,同样应避免重回投机和炒房轨道。对于购房者而言,应认识到,希望买房后实现暴涨的时代已经过去了,应该从自身实际居住需求出发,合理配置住房。对于地方政府而言,有必要保持调控政策的连续性和稳定性,增强调控政策的精准性协调性。在市场处于上行区间时,应避免政策过度叠加致使市场过快下滑;一些三四线城市则应避免政策过度宽松再对市场引向浓厚炒作氛围。

合理住房需求将得到更好满足。合理的住房需求应该包括刚需和改善性需求。此前,银保监会曾表态将重点满足首套房、改善性住房按揭需求。近日,银保监会、央行要求优化住房金融服务,满足新市民合理购房信贷需求。随着生育政策调整以及人民群众对美好居住生活期

待的提升,改善性需求在购房中的占比不断增加,不仅希望扩大居住面积,也希望居住环境和品质得到改善。因此,合理改善性需求也需得到更多支持。

租赁住房时代正加速到来。2022年,保障性租赁住房筹集和建设规模将实现大提速,这类重点针对新市民、青年人打造的租赁型住房将从2021年的筹集建设94.2万套(间)跃升至2022年的240万套(间)。同时,按照政策部署,长租房市场也将实现加快发展。随着租赁加速补短板,住房租赁将成为广大居民解决居住问题更加普遍和便利的选择。

“探索新的发展模式”有利于房地产业的长远发展。城市的发展正在从“有没有”向“好不好”转变。城市更新、老旧小区改造、新型城市基础设施建设、租购并举、建立多层次住房供应体系、提升居住服务质量等,都可以成为房地产行业探索新发展模式、形成新增长点的突破口和重要内容。正在经历变革的房地产行业,需要主动迎接挑战,实现更高质量发展。



在±800千伏特高压苏州换流站检修现场,江苏省送变电有限公司施工人员正在对全站设备及辅助系统进行全面检修。史俊摄(中经视觉)

不久前,国家发展改革委发布通知,将依托中国电力科学研究院有限公司(下称“中国电科院”)建设运行的“新型电力系统仿真国家工程研究中心”纳入管理新序列,此举意味着我国在保障国家能源电力安全和新能源科学消纳能力建设上迈上了新台阶。

电力系统是最复杂的人造动态系统,与交通、水利、油气等系统相比,电能传输速度极快(光速传输),发电、输电、用电实时动态平衡,没有与停车场、水库、油罐等对应的存储环节。如何准确掌握电网动态特性,保持稳定运行,是重大难题。

“电网的运行是不能中断的,电网规划方案、设计建设方案、运行控制和安全防御策略都不可能在实际电网中进行破坏性试验验证,仿真分析是掌握电网特性的关键手段。”国家电力调度控制中心系统处处长贺静波介绍,只有通过仿真计算,才能分析、掌握电网特性,验证理论分析和安全防御策略的准确性,为电网提供定量决策支持。

近年来,随着直流输电和新能源的快速发展,我国电网已成为含大量电力电子设备、跨大区交直流混联的现代电力系统,其规模和复杂程度前所未有,系统特性发生深刻变化。英国、澳大利亚等电网发生的事故表明,电力电子设备与电力系统交互作用,容易引发连锁反应,造成大停电事故。

“面对电力电子设备在现代电力系统中广泛应用、电网电源结构发生深刻变化的新形势,支撑我国大电网安全运行的仿真分析也面临‘仿不了’‘仿不准’‘仿不快’等世界级难题,电网安全运行和清洁发展面临严峻挑战。”国家电网仿真中心数模混合仿真研究室主任朱艺颖坦言。

此前,国内外均采用机电暂态仿真工具研究大电网安全稳定问题,支撑实际电网安全运行和协调控制。当大量直流和新能源接入电网后,人们开始认识到,旧有的仿真方法无法准确模拟这些含电力电子设备的响应和控制特性。对大电网安全稳定性和控制特性的准确仿真变成“仿不了”的世界难题。

朱艺颖表示,中国电科院通过多年技术攻关,研发的仿真平台能够将大电网仿真时间尺度由“毫秒级”细化至“微秒级”,实现了对含多回直流和高比例新能源的大规模电网的电磁暂态仿真,并推广到工程化应用,仿真规模达到上万节点,可以覆盖任一区域电网,突破了电力系统特性认知的技术瓶颈,解决了现代大电网“仿不了”的世界难题。同时,“仿不快”“仿不准”的难题也一一得以解决。

电网规划涉及电网安全性和经济性的统筹,安全性高必然需要增加电网投资;经济性高则需要降低电网投资,但可能导致安全性下降。我国早在1981年颁布的强制性标准《电力系统安全稳定导则》中就提出了电网规划方案必须要通过仿真去校核这个原则。如今,依托仿真平台,可实现系统性地考虑高比例新能源接入下的电网安全性和经济性,使得提出的电网规划方案经过计算分析和论证,确保方案更加科学和具有较强的适用性。

朱艺颖透露,该技术成果在西电东送、特高压交直流输电工程建设运行、大规模新能源基地外送等重大项目中都发挥了关键作用,有效保障了新能源和直流快速发展下的电网安全高效运行。

数据显示,依托该技术,通过精准校核国家电网直流输电及新能源送出能力,新增经济效益超过120亿元;提高国家电网新能源送出与消纳能力,年增清洁能源消纳电量超过300亿千瓦时。贺静波表示,该技术将在新型电力系统科学规划、提升新能源接入电网占比、提高电网安全稳定性等方面继续发挥重大作用,为实现“双碳”战略目标作出贡献。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

机械工业攻坚克难前景向好

本报记者 刘瑾

产业聚焦

步入2022年,机械工业开局良好,工程机械的开工率与工作量正在回暖,海外销售表现持续强劲,汽车整体产销同比微增,乘用车保持稳定增长势头。

当前,我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力,制约机械工业平稳运行的压力依然存在。中国机械工业联合会执行副会长陈斌接受本报记者采访时表示,对于机械工业企业来说,要更注重创新,为市场提供好产品、高技术含量的产品,企业利润才能够提升,企业才能更好发展。

不利因素有望缓解

近日,三一重工联合宁德时代举办福建省换电重卡应用示范运营仪式。全国首条电动重卡干线——福宁干线正式投入运营,标志着三一重工在新能源工程机械领域又迈出关键一步。三一重工董事长向文波告诉记者,从2021年4月份开始,工程机械行业进入调整期,同时也充满了希望。今年1月份,三一重工的海外销量增长近60%,新能源板块如风力发电设备增长更多。

过去一年,在疫情散发、原材料成本上涨、芯片短缺等挑战下,机械工业克服重重困难,经济运行稳定恢复。陈斌说,2021年机械工业中战略性新兴产业相关产业累计实现营业收入20万亿元,同比增长18.58%。绿色低碳发展提速,机械工业数字化、智能化转型步伐加快。

与此同时,得益于国内疫情的有效防控和生产秩序快速恢复,机械企业主动作为、抢抓国际市场先机。2021年,机械工业对外贸易持续高速增长,全年累计实现进出口总额1.04万亿美元,首次突破1万亿美元。汽车整车、工程机械整机等产品出口表现尤为突出。中国汽车工业协会副秘书长陈士华介绍,2021年汽车出口量突破200万辆,出口地区从东南亚、非洲向欧洲国家拓展。

中央经济工作会议明确了“稳字当头、稳中求进”的总基调,有关部门先后出台一系列稳定工业经济运行、适度超前开展基础设施投资的政策措施,“十四五”各类规划中已明确的重大战略、重大项目和大工程相继开工,为机械工业提供了良好的宏观经济基础和稳定向好的市场需求。向文波对2022年充满信心。信心主要来自三个方面,一是国家现在适度超前的基础设施建设等重大决策带来的机会,二是“双碳”目标下的新能源产品电动化带来的机会,三是国际市场提升空间很大。

陈斌认为,影响行业经济运行的原材料价格高涨、煤炭电力供应紧张、芯片供应短缺等不利因素,将在2022年得到缓解和改善。综合分析,2022年机

械工业行业运行有望实现平稳增长,工业增加值、营业收入增速均预期达到5.5%左右,实现利润总水平与上年持平,进出口贸易总体保持稳定。

利润水平仍待提升

尽管2021年机械工业效益指标实现两位数增长,但利润率仍低是行业较为普遍的现象。数据显示,2021年机械工业出厂价格指数二季度由负转正,至年末增幅仅为2.7%,远低于原材料购进价格的增幅,影响了利润。特别是2021年6月至11月,机械工业连续6个月单月利润总额同比下降,全年机械工业利润总额增速较同期全国工业低20余个百分点。全年机械工业营业收入利润率为6.19%,低于全国工业0.62个百分点,低于上年同期0.22个百分点。

分行业看,工程机械行业利润在上年高基数的基础上同比下降;其他13个分行业实现利润均为同比增长,但其中出现分化,机床工具、其他民用机械行业利润增幅超过60%,而石化通用、重型矿山、汽车、内燃机等行业利润增幅在3%以内。据透露,由于市场竞争激烈,成本上涨压力难以传递到产品价格上,导致企业利润微薄甚至亏损。即使是利润增幅看似较大的机床行业利润仍偏低。

原材料采购成本上升,机械产品销售价格上涨乏力,导致行业盈利能力下降,汽车行业也不例外。“汽车行业利润率也不高,新能源汽车行业大多是亏损的。”陈斌表示,新能源汽车动力电池原材料几乎全部依赖进口,原材料价格大幅上涨,影响汽车盈利。2021年以来,协会一直呼吁建立国家储备和商业储备体系,缓解价格波动问题,有关部门已在推动相关工作。

陈士华也表示,2021年汽车行业利润增长明显低于营收增长。成本增长主要来自两个方面,一是芯片,二是原材料。原材料价格上涨导致汽车成本增加1000元至4000元,但在市场竞争激烈的形势下,很多车企不敢涨价。新能源汽车发展虽然快,但总体规模还小,电池的成本越来越高。

“原材料价格上涨,对行业利润产生了很大影响。”陈斌表示,虽然单月连续下降,但到年底机械行业利润增长还是两位数。主要原因是进口的原材料提前半年已经预订了,成本上涨对利润的影响更多会表现在上半年。

把握机遇创新开拓

要增加利润,对企业而言,首要的是把握机遇,加强创新。以“碳达峰、碳中和”为目标的绿色低碳发展战略为机械工业转型升级带来新机遇。在机械行业整体利润偏低的形势下,2021年机械工业能源装备制造增长明显高于



工人在广西柳工机械股份有限公司装配工厂里忙碌。黎寒池摄(中经视觉)

2021年

机械工业对外贸易持续高速增长

全年累计实现进出口总额

1.04万亿美元

机械工业平均水平,全年实现利润总额2453.49亿元,同比增长12.65%。

同时,也得益于机械工业领军企业积极开拓创新、抢占市场先机。如,东方电气集团与中国华电签订首台自主G50燃机示范项目主机合同,助力我国能源领域重大技术装备自主化应用。

“全球经济总量增长要靠技术驱动,靠技术不断创新创造需求。”向文波表示,要实现“稳中求进”,必须靠“进”去实现“稳”的目标,要顺应时代发展要求。随着数字化和电动化时代的来临,企业必须以极大的勇气和决心去应对挑战,把挑战转换为机会。从企业经营层面来说,不管哪个行业都要靠科技创新去提升能力。不论时代怎么变,用户对于性价比高的产品需求是永远不会变的。所以,通过创新去创造、引领、满足需求,是企业应对周期的根本方法。

在如何营造良好创新环境上,陈斌提出,央企有责任带头采用国内自主创新的产品,特别是产业链的链长企业,要积极解决供应链的问题。目前,已经有很多央企担起这个重任。

此外,陈士华表示,要推动行业企业融通发展。企业要有产业链思维,要考虑上游企业,特别要重点培育国内零部件供应商,稳定产业链供应链,这对产业长远发展大有裨益。

中国银行保险监督管理委员会北京监管局关于颁发、换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准,颁发、换发《中华人民共和国金融许可证》。发证机关:中国银行保险监督管理委员会北京监管局。现予以公告:

渤海银行股份有限公司北京玉泉路支行
机构编码: B0017S211000043
许可证流水号: 00804740
业务范围: 经银行业监督管理机构批准,并由你总行授权办理的业务。
批准日期: 2022年02月24日
机构住所: 北京市石景山区玉泉路63号1层116
发证日期: 2022年03月04日

华夏银行股份有限公司北京亦庄支行
简称: 华夏银行北京亦庄支行
机构编码: B0008S211000041
许可证流水号: 00804742
业务范围: 办理人民币存款、贷款、结算业务; 办理票据贴现; 代理发行金融债券; 代理发行、代理兑付、销售政府债券; 代理收付款项。办理外汇存款、外汇汇款、外汇贷款; 国际结算。通过上级行办理代客外汇买卖。你总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 2009年11月27日
机构住所: 北京市经济技术开发区荣华南路10号院4号楼1至2层102、103
发证日期: 2022年03月04日

中国民生银行股份有限公司北京金宝街支行
简称: 中国民生银行北京金宝街支行

机构编码: B0009S211000078
许可证流水号: 00804741
业务范围: 以不提供人现金服务的方式, 办理以下个人业务: 居民储蓄; 贷款业务咨询; 从事银行卡业务; 销售理财产品; 代理发行、代理兑付政府债券; 代理缴费; 经银行业监督管理机构批准业务范围内总行授权的其他业务。
批准日期: 2014年08月11日
机构住所: 北京市东城区朝阳门内大街12号
发证日期: 2022年03月04日

中国民生银行股份有限公司北京尚峰尚水社区支行
简称: 中国民生银行北京尚峰尚水社区支行
机构编码: B0009S211000110
许可证流水号: 00804743
业务范围: 以不提供人现金服务的方式, 办理以下个人业务: 居民储蓄; 贷款业务咨询; 从事银行卡业务; 销售理财产品; 代理发行、代理兑付政府债券; 代理缴费; 经银行业监督管理机构批准业务范围内总行授权的其他业务。
批准日期: 2014年10月27日
机构住所: 北京市海淀区显龙山路19号1幢1层2座120
发证日期: 2022年03月04日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站 www.cbirc.gov.cn 查询