

## 房地产周评

## 房地产仍是“大行业”“好行业”

3月份,众多上市房企集中发布了2022年财报。众所周知,2022年是房地产行业经历困境的一年,也是行业进行深度反思和调整的一年。财报数据更直观地体现了企业的经营状况,在公布财报的房地产企业中,多数房企业绩明显下滑或出现亏损,仍保持增长势头的仅为少数。

不过,从上市房企召开的业绩说明会中传递出的信息可以看出,随着今年年初市场出现复苏态势,一些房地产企业正在从资金链吃紧状态和经营困境中走出,他们对于房地产市场和行业的信心正在恢复,房地产市场温和复苏的态势有望进一步巩固。

企业在寒冬中艰难前行,也在反思中收获成长。国家统计局的数据显示,2022年商品房销售面积和销售额分别下跌24.3%和26.7%。从2022年房企年报中不难发现,企业出现利润下滑是较为普遍的现象,众多房企呈亏损状态,其中不乏知名企业。

面对前所未有的挑战,仍有一些房企积极克服困难,稳经营、降负债,取得了来之不易的业绩。如万科营业收入和净利润均实现正增长,是2022年为数不多两项指标均正增长的企业;碧桂园债务规模和融资成本实现“双降”,2022年到期债务全部偿付,财务状况保持稳健。

房地产行业普遍达成的共识是,房企“高周转、高杠杆、高负债”的“三高”发展模式已成过去式,未来不能再一味追求规模扩张,而是更看重项目质量和资产质量,同时,将练好内功向经营要效益。

市场分化日益凸显,企业对未来的布局相对集中。不少房企对当前市场的核心印象是分化,不仅企业经营状况有差异,城市间差异也十分明显。当前一二线城市复苏态势更明显,而三四线城市和县城等区域市场活跃度仍相对较低。由此,房企在布局上也纷纷持续向重点一二线城市、长三角、大湾区、中西部重点城市等区域和城市靠拢。基于当前的向好趋势,一些企业表示将在销售状况改善、回款顺畅的同时,较为积极地拿地。不过,也将更加注重把握投资节奏,未来将不再多点开花,而将更加理性、慎重和聚焦。

企业对于房地产行业的信心越来越足。信心来源于对我国经济社会发展长期向好的判断。随着疫情防控取得决定性胜利,经济复苏各项支持政策的落地,经济运行活力正加速提升。

信心来源于房地产行业仍然是“大行业”“好行业”。房地产市场将进入市场规模相对小一些、平稳发展的阶段。尽管行业规模较过去相对小一些,全年营业额仍然能够达到10万亿元以上,市场规模仍足够大。城镇化进程仍处于加速推进过程,进城居民刚需需要得到较好满足,同时随着人们对美好居住生活的需求不断升级,改善性需求将越来越多。

企业对于房地产行业的信心越来越足。信心来源于对我国经济社会发展长期向好的判断。

总体而言,房地产市场已出现复苏势头。相信在今年房地产行业稳增长、控风险、促需求目标的引领下,房地产温和复苏态势将进一步持续,房地产行业将在稳定宏观经济大盘中发挥重要作用。

信心来源于各项支持政策不断加码。各地因城施策,房地产支持政策仍在不断调整优化。去年以来的金融支持政策极大改善了房企的资金状况,有助于企业从资金困境中走出来、挺过来。

企业将进一步探索房地产行业新发展模式。房地产企业纷纷表示,将紧跟国家政策导向,把握行业发展大趋势,积极介入工程代建、旧改改造、保障房建设、住房租赁等业务来丰富收入结构。

企业当下更加注重“多条腿走路”。过去,对于房企而言房地产开发是理所当然的“大头”,如今,随着市场形势的变化和需求的多元化,行业不再对住宅开发过于依赖,开发、经营、服务并重是大势所趋。一些企业的经营性收入已创历史新高,商业运营、租赁住房、空间服务、智慧运营等运营业务和服务业务正在为房地产企业贡献较为可观的运营性收入。

慧营造等运营业务和服务业务正在为房地产企业贡献较为可观的运营性收入。

总体而言,房地产市场已出现复苏势头。随着各项政策落地见效,以及房企自身积极努力,化解债务风险、保交楼均取得积极进展。相信在今年房地产行业稳增长、控风险、促需求目标的引领下,房地产温和复苏态势将进一步持续,房地产行业将在稳定宏观经济大盘中发挥重要作用。



今年以来,起重机械产品海内外市场需求旺盛。湖南省长沙经开区中联重科工程起重机械公司生产车间一片忙碌,工人加紧赶制订单产品。李健摄(中经视觉)

在装备制造业数字化、智能化、绿色化转型升级的背景下,起重机械产业集群正面临新机遇和新挑战。近日,第八届中国·长垣国际起重装备博览会暨交易会,在河南新乡长垣市开幕,展会同期还召开了中国起重机械产业高质量发展“四新”峰会。与会人士普遍认为,推动中国起重机械产业高质量发展,要加强产业集群建设,应用新技术、创造新价值、拓展新市场、发展新模式。

工业和信息化部副部长苏波表示,希望起重机械产业集群能够进一步推动数字化、智能化升级,打造创新驱动新引擎,健全全产业链科技创新体系,全面提升企业竞争力。同时,加强产业链各环节大中小企业融通发展,提升产业链供应链的韧性和安全水平。

起重装备产业是长垣市的重点产业,全国50吨以下的起重机市场份额,长垣占了65%。据了解,当地聘请国内起重行业知名专家、教授25人组成集聚区专家指导委员会,为集聚区提供智力和技术支撑,通过牵线搭桥,先后和中科院、清华大学、河南机械设计研究院等30多家知名高校、科研院所合作,拥有国家级产品检测中心1个、国家级职业技能鉴定所1个,建立各类技术研发中心68个,企业和产品科学技术含量不断提高。对此,长垣市市长邓国永表示,期待更多优秀企业扎根长垣,完善长垣产业生态环境,一起共享发展机遇,共谋产业发展,将长垣打造成为世界级智能起重装备产业名城。

“要发挥数据、思维转换以及效率三者智能制造发展过程中的重要作用。”中国工程院院士、华中科技大学教授李培根认为,数字孪生与物理装备是“共生”的关系,“随着互联网理念的不断深入,用户对个性化定制服务、高端装备制造的需求,都会对我们行业提出新的更高的要求。”张维新表示,当前起重机械制造业在研发、制造、营销等环节的数字化指标现在比较高,但是在集成互联智能协同指标比较低。起重机械高质量发展还有很大的上升空间。“团体标准对起重行业高质量发展非常重要,有条件的企业,要加速向设备换新、生产换线、机器换人方面去改造,向建设数字化车间、智能化工厂迈进,实现向质量效益型的迈进。”

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 倪梦婷

## 永赢金租走好走实服务实体经济之路



春回大地,万象更新。2023年3月底,永赢金租传出喜讯,租赁资产规模突破1000亿元,跻身成为“千亿金租俱乐部”的一员。

作为宁波银行的全资子公司,成立于2015年的永赢金租一直以支持普惠、服务小微为目标,致力于为实体经济提供专业化、特色化和多元化的金融服务。不到8年时间,就交出了一份优秀的答卷,永赢金租是如何做到的呢?

## 坚定普惠战略 引金融活水向实体

中小制造业是国民经济和社会发展的的重要组成部分,是大众创业、万众创新的主体。作为浙江省率先成立的银行系金融租赁公司,永赢金租传承了股东宁波银行“专注主业、服务实体”的经营理念,将服务小微、践行普惠的宗旨刻进发展基因中,把支持中小制造业的小微租赁领域作为重要战略方向,以推动区域经济发展和产业升级为己任,不断拓宽服务实体经济的广度和深度,助力普惠金融增量提质。

永赢金租的注册地浙江宁波,是全国工业大市和先进制造业基地。从这片创新创业的热土出发,永赢金租将金融服务的触角延伸至全国,展业区域覆盖长三角、珠三角、中西部、京津冀等制造业集聚、金融生态良好的区域。截至目前,已累计为全国3万余家中小微企业提供融资租赁支持,先后获得“卓越社会责任企业”“杰出金融租赁公司”等多项荣誉。不久前,永赢金租完成了新一轮增资,注册资本金达到60亿元,服务实体经济的能力和水平得到进一步增强。

## 加大资源倾斜 助小微企业稳增长

芯片被称为电子产品的“心脏”,高端芯片的研发生产长期被一些发达国家垄断,早日突破芯片瓶颈已经成为我国科技发展的当务之急。上海有一家芯片研发生产企业,由于芯片行业处于快速发展的窗口期,企业需求急剧扩张,随之而来的技术研发、设备采购、新厂规划与试生产带来了巨大的现金流考验。在得知企业这一

情况后,永赢金租快速对接企业需求,开辟绿色通道予以全力支持,1000万元租赁款的顺利落地,有效缓解了企业资金周转压力。

围绕高端制造、机械电子、信息技术、装备生产等国家政策鼓励和重点支持的领域,永赢金租持续加大资源投入,组建了一支专业化的服务团队。并推出直租、回租、厂商租赁和经营性租赁等多元产品,满足各类中小微企业机器换人、产能升级、流动资金补充等差异化融资需求。同时,永赢金租还与3000余家设备厂商、经销商(代理商)达成战略合作,为其下游超14000家企业更新设备提供资金支持,已累计助力交付数控机床、注塑机、折弯机、印刷机、高空作业车等各类设备近30万台。

在市场端紧密联接实体经济的同时,永赢金租还主动发挥持牌金融机构的优势,与国内外200余家银行、信托、保险等金融同业建立合作。综合运用同业借款、线上拆借、金融债发行等多种融资工具和手段,引入更多资金注入实体,助力中小微企业快速发展。

## 强化科技创新 破解企业融资困局

“多亏了这笔100万元的融资租赁款,缓解了我们的资金压力,顺利续上了厂房搬迁后的第一笔订单!”重庆涪陵区一家企业的负责人宁先生终于松开了紧皱的眉头。

宁先生的企业主营铝棒、铝锭等新能源汽车零部件的生产加工,2022年被纳入当地“小升规”培育库。企业积极响应政府关于优化区域产业布局的号召,结合自身供应链配套需要,加快推进入园搬迁的工作。同步于厂房建设施工,还计划更新一部分生产设备,但又恰逢铝价上涨,原先用于建设搬迁、设备购置和购买原材料的资金一下子捉襟见肘。在参加一场由当地有关部门组织的“银企对接”直播活动中,宁先生了解到永赢金租的产品和服务,主动线上申请融资,从资料上传、额

度批复到提款到账,在不到1小时内补充了资金缺口。

单笔融资租赁业务最快10分钟即可完成审批放款,宁先生的案例正是永赢金租用金融科技助力小微企业发展的缩影。为有效解决小微企业面临的各类融资困局,永赢金租应用大数据、区块链等前沿信息技术,打造了集远程尽调、电子签约、智能审批等于一体的数字化客户服务生态,创新推出线上化融资租赁产品,打通金融服务的“最后一公里”。让企业主足不出户即可享受到金融租赁服务,有效提升企业的融资可得性。

想企业之所想、急企业之所急、解企业之所难,正是永赢金租服务实体的行动自觉。

## 汇聚助企合力 用租赁赋能新发展

开展线下融资租赁推介会50余次,线上直播活动近100场,配套“问答式”政策解读、行业专家“把脉问诊”……自2022年以来,永赢金租与各地政府职能部门联动,为1万余家企业带去专业化金融服务,让广大中

小微企业切切实实地感受到永赢金租普惠真惠、真普惠的温度与力度。

为企业发展“撑腰鼓劲”,让增长动能“强起来”。永赢金租多年来服务实体、支持中小企业的经营实践得到了各级政府的认可,和各地相关职能部门形成了紧密的战略伙伴关系。携手搭建产融对接平台,联合开展形式多样的线上线下“金融助企”专项活动。通过提供扶持政策宣讲、行业趋势分析、金融产品咨询等增值服务,不断汇聚更多的助企力量,帮助小微企业乘上金融惠企的“东风”。

立足服务好企业的本职,永赢金租还持续开展助企纾困,对200余家仍处于产能复苏期或因行业周期性波动而导致经营困难的企业,主动提供减免逾期罚息、调整还款安排、延长业务期限等专项支持,与小微企业共渡难关。

行之力则知愈进,知之深则行愈达。站在千亿规模的新起点,永赢金租躬身践行服务国家发展、深耕实体经济、践行普惠金融的初心使命,为实现中国式高质量发展新格局贡献“金租力量”。

(数据来源:永赢金融租赁有限公司)

