

房地产周评

巩固房地产市场企稳回升势头

货

历经一年多总体下行趋势后,今年一季度,房地产市场迎来可喜的企稳回升势头。也应该看到,前期积压的购房需求较为集中释放后,最近一些城市成交量出现小幅回落。市场小幅波动属正常现象,同时也表明,房地产市场持续企稳的根基尚不牢固。因此,要以更有效举措巩固房地产市场企稳回升势头。

积极促进房地产市场企稳回升,是稳定宏观经济大盘的需要。房地产相关贷款占银行信贷的40%,房地产相关收入占地方综合财力的50%,居民财富的60%都用在住房上。一季度,房地产市场各方信心加快恢复,出现积极变化,交易活跃度上升,多项指标与去年四季度相比出现边际好转。这表明,稳经济大盘,稳定房地产政策逐渐显现。因此,应进一步保持房地产调控政策的稳定性和延续性,并因城施策继续优化相关举措。

市场信心恢复对市场企稳十分关键。近期有些城市房地产交易量有所回落,应视为需求集中释放后的自然调整,市场修复过程中短期上下波动是正常现象,当前房地产市场整体仍处于温和复苏阶段。从长远看,基于我国人口流动和住房改善需求,市场潜力仍很大,应增强对房地产长期平稳健康发展的信心。

业内人士认为,在经济转为正常增长后应尽快开展房地产税试点。近期,我国全面

一季度,房地产市场各方信心加快恢复,出现积极变化,交易活跃度上升,多项指标与去年四季度相比出现边际好转。这表明,稳经济大盘,稳定房地产政策逐渐显现。因此,应进一步保持房地产调控政策的稳定性和延续性,并因城施策继续优化相关举措。

实现不动产统一登记,很多人将其视为房地产税征收开始的信号。并就此担心,房地产税一旦征收,持有房产的成本就会增加,如果持有人选择卖掉手中房产,市场供应量加大,房价有所下降,市场会走向低迷。应明确的是,不动产统一登记并不意味与房地产税开始征收有必然联系。2022年3月,财政部曾表示,房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行,一些城市开展了调查摸底和初步研究,但综合考虑各方面的情况,今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。房地产税改革试点是否推进,仍须综合考虑各方面的情况。

下一步,将继续助力市场企稳回升。各地将进一步“因城施策”“一城一策”,调整优化房地产调控措施。如广东潮州市最近明确,首次买一手住房,可提取公积金支付首付款,此举能减轻购房者筹措资金的压力。河北承德市明确,三孩家庭首次申请住房公积金贷款,最高额度100万元,体现购房政

策对多孩家庭改善性需求的支持。一线城市的房地产市场调控政策一直备受关注。不久前,北京市明确,“多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照‘一区一策’的方式由房山区试点”,这表明政策持续重点关注刚需和改善性需求,会对其他一线城市热点城市提供参考借鉴。

当前,房地产调控政策还有进一步细化的空间。保交楼对市场信心恢复仍十分重要,只有确保购房人按时拿到所购房屋,观望者才敢买房,各地还须继续扎实推进保交楼。一些城市降低限购门槛、调整限购区域,对市场恢复起到了带动作用,未来各地有望进一步优化限购举措。金融政策对房地产市场的作用十分明显,有观点认为“房地产短期看金融”。实际上,去年下半年以来出台的“金融16条”以及“三箭齐发”等专门针对房地产市场的金融支持举措,均为今年以来市场企稳复苏奠定了重要基础。金融政策仍将在供需两端发力,既更好满足房

企合理融资需求,又支持刚需和改善性住房需求,更多城市可能通过下调房贷利率等举措降低购房者成本。

不过,房地产调控政策“既管冷又管热”,我们期望的房地产市场复苏是防止大起大落的复苏。对于绝大多数城市而言,当前首要任务是企稳,把有些冷的市场焐热。而对于一线等热点城市而言,有关政策的调整则需谨慎决策,在有过热苗头时政策需及时转向。不久前,广东深圳市出现“取消二手房指导价”的传闻。深圳市二手房指导价举措已实施两年,主管部门对二手房源标注交易参考指导价,银行按照指导价确定购房贷款额度,这项调控措施对于深圳购房者“降杠杆”,平抑市场过热状态起到了明显作用。传闻终究是传闻,目前,一度在二手房交易平台上看不到的二手房交易指导价又重新标注,也就是说,“二手房指导价”政策仍在继续执行。一线等热点城市的政策调整需慎重之又慎,一旦放松不会让市场重回过热状态?需要政策制定者根据市场情况细致衡量。



本报记者

曹红艳

□ 本报记者 齐慧

产业聚焦

交通运输“质”“量”双升

“五一”假期,火车票“秒光”的新闻多次上了热搜,显示出群众对出行的巨大需求。不仅出行如此,交通运输部近日召开的例行新闻发布会上公布的一季度交通运输数据中,无论是货运量还是公众出行都出现明显恢复态势,港口生产和交通固定资产投资等数据也平稳增长。分析这些数据,既有质的有效提升,也有量的合理增长,表明交通运输经济运行正在加快恢复增长。

数据亮眼折射经济快速回暖

交通物流是国民经济发展的“大动脉”,同时也与广大群众的正常生活保障息息相关。一季度交通物流数据亮眼,折射出我国经济正快速回暖。

从社会物流保障来看,一季度货运量整体呈现向好态势。交通运输部数据显示,一季度全国共完成货运量118.7亿吨,同比增长5%。其中铁路、公路、水路货运量分别完成12.6亿吨、85.7亿吨、20.4亿吨,同比分别增长3.2%、5.2%和5.4%。民航完成货运量149万吨。特别值得强调的是,一季度我国邮政快递业务量完成269亿件,同比增长11%。4月6日即突破300亿件,比2019年提前了99天,比2022年提前了18天。这些数据的快速增长,既表明社会各项运转已经恢复正常,生产逐步好转;也表明消费尤其是线上消费活力爆发,群众生活保障和消费水平有了提升。

货运畅通,人员也在快速流动。一季度高速公路9座及以下小客车出行量、营业性客运量实现较快增长,同比增速均在25%以上。城市客运方面,一季度完成全国城市客运量209亿人次,规模与去年同期基本持平。特别是轨道交通恢复较快,3月份,全国54个开通运营轨道交通的城市共完成客运量25.4亿人次,较疫情前的2019年月均客运量增长27.9%。4月初的清明假期,全国国内旅游出游2376.64万人次,较去年清明节假日当日增长22.7%。“五一”期间预计全国高速公路日均流量将突破5000万辆,同比增长超七成,假期首日流量可能突破历史峰值。

此外,港口生产保持平稳增长。一季度完成港口货物吞吐量38.5亿吨,同比增长6.2%,其中内贸吞吐量增长5.4%,外贸吞吐量增长7.8%。完成集装箱吞吐量6973万标箱,同比增长3.5%。

投资加大助推经济社会发展

交通基础设施具有投资规模大、落地见效快、综合效益好、带动作用强的特点,是适度超前开展基础设施投资,扩内需、稳增长、促就业的重要领域之一。

交通运输部综合规划司副司长苏杰表示,交通运输部认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,狠抓项目储备、资金筹措、要素保障,一季度完成交通固定资产投资7205亿元,同比增长13.3%。其中铁路完成投资1136亿元,同比增长6.7%;公路水路完成投资

5889亿元,同比增长15%;民航完成投资180亿元,同比增长2.9%。

为让投资真正落实到位,3月份,交通运输部专门召开了加快推进项目前期工作、积极扩大交通运输有效投资会议,对2023年扩大交通运输有效投资工作作出部署。各省级交通运输主管部门主动担当、积极作为,陆续制定了年度投资目标任务,多个省份预期交通投资规模均超过3000亿元,交通投资稳中有进。

苏杰介绍,目前,川藏铁路、广东黄茅海跨海通道、新疆乌尉高速天山胜利隧道、西部陆海新通道平陆运河、长沙黄花机场改扩建等项目加快推进,沪武高速江苏太仓至常州段改扩建工程、海南洋浦区域国际集装箱枢纽港扩建工程、福州港江阴港区自动化码头工程等项目顺利开工,一大批交通重大项目正有序推进。这些项目的推进,为确保完成全年投资目标打下坚实基础,为推动经济运行整体好转提供了有力服务支撑。

当前我国经济恢复的基础还不稳固,还需要继续发挥投资对于稳增长的重要作用。今年3月,交通运输部印发了《加快建设交通强国五年行动计划(2023—2027年)》,部署了现代化综合交通基础设施建设行动,未来几年,交通领域将突出完善交通网、突出枢纽建设、突出交通重大工程,优化完善综合立体交通网布局,提升交通对经济社会发展的推动作用。

今年一季度,我国货物贸易进出口总值9.89万亿元,同比增长4.8%。作为进出口贸易的重要运输方式,水运基础设施建设的利好十分关键。为此,交通运输部会同相关部门印发了《关于加快沿海和内河港口码头改建扩建工作的通知》。交通运输部水运局副局长郑清秀表示,通知要求扩大水运领域有效投资,强化政策保障等推动加快改建扩建项目落地实施,为做好交通运输扩投资、稳增长提供支撑。

服务提升满足美好生活需要

交通运输部近日印发《2023年推动交通运输新业态平台企业降低过高抽成工作方案》,提出推动主要网约车和道路货运新业态平台公司降低平台过高抽成比例或者会员费上限,以保障交通新业态从业者的利益。

“交通运输关系国计民生,服务亿万群众。”交通运输部新闻发言人舒驰表示,交通运输部在完善网络、提高能力的同时,也在不断提升服务水平,聚焦“急难愁盼”问题,切实提高人民群众的获得感。

农村公路是我国交通强国建设的重点领域,也是短板所在。交通运输部公路局副局长顾志峰表示,交通运输部部门深入推进“四好农村路”助力乡村振兴五大工程,全年计划完成农村公路固定资产投资2800亿元,新建改建农村公路12.9万公里,新增通三级及以上等级公路乡镇377个,新增通硬化路较大人口规模自然村(组)2.59万个。指导各地做好交通运输基础设施建设和管护领

域推广以工代赈工作,将农村公路管护领域就业岗位稳定在80万个以上。建好更要用好。顾志峰介绍,交通运输部围绕深化城乡交通一体化发展,推动农村公路融合发展。有序推进城乡客运公交线路改造或公交线路延伸,加快完善县、乡、村三级农村物流体系的建设,深入推进农村客货邮融合发展,打造“一点多能、一网多用、功能集约、便利高效”的农村运输服务发展新模式。推进农村公路与沿线配套设施、产业园区、旅游景区、乡村旅游重点村一体化建设。强化农村公路沿线充电基础设施建设,拓展农村公路设施的服务功能。



近日,南京动车段南京动车运用所存车线上,动车组列车整装待发。 杜 懿摄(中经视觉)

解决群众急难愁盼的问题。这其中,既包括公路危旧桥梁改造这样的基础设施补短板内容,也包括持续提升适老化无障碍交通出行服务这样的便民措施,还包括关心关爱货车司机专项行动这样的从业者服务措施。

亚洲清洁空气中心、清华大学环境学院和新能源汽车国家大数据联盟日前发布的最新报告《绿卡榜:中国卡车减污降碳进展研究》(以下简称“报告”)显示,我国近年来开展的柴油货车污染治理攻坚取得了阶段性成效,卡车污染物排放持续下降,新能源卡车发展也驶入“快车道”。但在货运行业迈向零排放的清洁化进程中,仍需加速转型。

2019年至2021年,我国在卡车保有量持续上升的同时,卡车污染物排放量持续下降。国六标准的实施和在用车排放监管体系的完善,有效推动了柴油卡车排放的持续下降。

“2018年《柴油货车污染治理攻坚战行动计划》发布实施后,我们已连续第4年通过多源数据评估卡车行业减污降碳的进展和成效,识别绿色转型过程中的薄弱环节,以推动货运绿色先锋企业来引领行业发展,助力货运行业迈向零排放。”亚洲清洁空气中心北京代表处首席代表付璐博士说。

数据显示,国六柴油卡车减排效果显著,氮氧化物(NOx)排放浓度比国五车低56%—73%,在“天地车人”一体化的排放监管体系之下,国五在用车的污染物排放浓度也在持续下降。

“我国建立的在用车全过程排放监管体系,不仅有效推动了在用车排放的持续改善,同一标准的新车排放控制水平也在提升。”亚洲清洁空气中心交通项目主任成慧慧举例说,“以使用时间同为两年的柴油卡车为例,2018年以后注册登记的国五柴油卡车,与2018年以前的相比,环保年检中NOx的排放浓度下降比例能达到10%以上。”

提升标准和强化监管将释放更大减排空间。

2022年11月,第二阶段柴油货车污染治理攻坚行动方案发布,设定了多项清晰的减排攻坚目标。新车标准升级是从源头推进柴油车节能减排的重要手段。清华大学环境学院教授吴焯说:“我国应加快下一阶段排放标准的研究和准备工作,推动多污染物在工况下深度减排的同时,纳入温室气体排放限值,实现燃油卡车大气污染物和温室气体的协同管控。”

“完善在用车监管体系,不仅要提标,还要提升多源数据联合监管的能力,推动高污染车辆的闭环监管和淘汰更新。”成慧慧说。

在重卡保有量中,占比第二的天然气重卡在用阶段存在NOx高排放隐患,但排放监管方法却不匹配,主流的环保年检方法无法检测NOx排放,实际道路NOx排放也缺乏有效监管手段。报告建议,研究出台适用于天然气卡车的在用车排放测试方法和评价标准,同时对天然气卡车建立“天地车人”一体化的全方位监管。

拓宽新能源车使用场景,加速卡车新能源替代,也是推进卡车行业减污降碳的重要发力点。

政策利好与技术发展对新能源车推广发挥了关键驱动作用。进入“十四五”,我国新能源卡车发展驶入“快车道”,以纯电动、氢燃料电池为主要技术路线的新能源卡车发展成绩斐然。2022年,新能源卡车的销量较“十三五”末增长了4.6倍,达到17.2万辆,新能源重卡取得突破性进展,销量增长了7.7倍。

“新能源重卡的发展对于新能源卡车的规模化应用十分关键,而换电重卡的发展在补能效率和运输效率等方面都具备较大优势,发展换电重卡是拓宽应用场景的重要创新,但目前仍需标准、规范等尽快落地,加强推广力度。”新能源汽车国家大数据联盟执行秘书长李阳说。

报告建议,在新能源卡车的推广应用上,政府部门需进一步完善政策框架,同时,加快基础设施布局,建立具有示范效应的绿色货运廊道,并持续推进技术研发与创新。

“在卡车能源替代的进程中,上游能源生产、供应等环节的清洁低碳水平决定了卡车能源替代的减排优势大小,卡车行业也需要和电池、能源等行业做到减碳排协同,以最优能源路径实现卡车行业‘双碳’目标。”清华大学环境学院副教授张少君说。

卡车产业链上下游应积极承担减污降碳责任。卡车生产企业是排放达标的责任主体,联结着产业链上下游的绿色低碳转型。目前,我国卡车整车企业在减污降碳进展上差距显著,一些老牌车企,例如北汽集团、东风集团等企业,不仅在柴油车减污降碳指标中名列前茅,同时在积极布局纯电动卡车产品矩阵;一些新成立的纯电动卡车生产企业,如奇瑞控股集团、开沃新能源汽车集团等企业,其产品能耗经济性也位居榜单前列。

“面向未来趋严的法规标准和能源转型的必然趋势,‘趋绿’已成为卡车企业增强品牌和产品竞争力的必要因素。”成慧慧说。

本版编辑 吉亚娇 美编 夏祎