

房地产周评

房地产经纪新规带来哪些利好

有1

“今年一季度,有色金属工业坚持稳字当头、稳中求进,加快构建新发展格局,行业运行总体稳定。生产开局良好,投资保持增长,出口初显隐忧,效益明显下降。”在日前举行的2023年一季度有色金属工业运行情况新闻发布会上,中国有色金属工业协会副会长陈学森说。

一季度,有色金属生产开局良好,规上有色金属工业企业增加值比去年同期增长5.8%,比去年全年的增速加快0.6个百分点,比一季度全国规上企业工业增加值增幅高出约2.8个百分点。同期,有色金属工业完成固定资产投资比去年同期增长11.9%,增幅比去年同期高1.2个百分点。

中金公司研究部大宗商品研究首席分析师郭朝辉认为,有色金属生产与固定资产投资“双双高增”有两大因素推动。一是疫情防控政策调整后,国内终端需求回暖,传导刺激上游生产。从对应的初级加工品来看,铝线缆、建筑铝型材以及铜杆线、铜杆开工率都较去年同期有所提升。二是货币政策和产业政策支持提升了企业投资意愿与产业信心。稳健的货币政策对有色金属行业有利。产业政策方面,自然资源部出台了一系列支持产业发展的资源保障政策,优化用地用海用矿审批,不断提高自然资源要素保障能力,积极推进新一轮找矿突破战略行动,带动有色金属上游采矿企业发展信心。

一季度,有色金属进口额增长,出口额下降。有色金属进出口贸易总额859.4亿美元,同比增长10.4%(按可比口径计算)。其中,进口699.3亿美元,增长13.2%;出口160.1亿美元,下降0.03%。

对此,郭朝辉表示,我国有色金属进口主要集中在矿产原材料,如铜精矿、铝土矿、锌精矿等,而对外出口以初级加工品为主,如铝材。进口额同比增长,主要是由于去年同期海运物流仍受疫情影响,今年有色金属冶炼生产对原料的需求以及下游需求也同比上升。出口额下降是由于一季度海外经济复苏相比去年同期转弱,美国和欧元区制造业采购经理指数承压。以比较具有代表性的电解铝为例,铝材出口占到国内铝材产量10%以上,出口需求不振可能对需求造成拖累。

铝材出口对我国铝加工产业发展有着重要的支撑作用。中国有色金属加工工业协会副理事长章吉林建议,一是要积极应对经贸摩擦,发挥四方联动机制作用,维护既有市场;二是要加强对国外铝材应用市场的研究,了解并挖掘国外客户的潜在需求,同时积极开拓新的替代市场;三是要变铝材出口为铝制品出口,实现铝材高水平出口。

一季度,规上有色金属企业营收增长、利润下降。规上有色金属工业企业实现营业收入18245.4亿元,比去年同期增长0.2%。实现利润总额542.0亿元,比去年同期下降45.3%。

郭朝辉认为,利润下降企业集中在冶炼延环节,主要是由于销售净利率出现下滑,原因是部分金属价格相比去年同期出现较大的下跌。持续的低利润以及生产不稳定性可能会挫伤冶炼企业的投资积极性,长期来看对行业技术进步和投资有不利影响。

“从市场角度看,行业利润的下降,也是产品价值合理回归的体现。”中国有色金属工业协会统计部主任彭勃认为,随着今年各类消费市场的复苏,预计有色金属行业逐步走出利润持续下降的态势,整体经营将恢复正常。

如何应对“出口初显隐忧,企业效益明显下降”的挑战?陈学森表示,有色金属行业的困难是暂时的。有色金属工业协会将通过调研倾听企业诉求,针对当前部分企业所面临的出口订单下降、产品库存积压、资金周转不畅等问题,及时将企业的诉求反映给有关部门并提出建议。

中国有色金属工业协会政策研究室副主任赵武壮认为,随着二季度或下半年下游消费领域的逐步复苏,国际大宗商品的供需恢复稳定,出口下滑的趋势将得到缓解,我国有色金属工业会回到健康发展轨道上来。

陈学森预计,二季度有色金属工业生产、投资依然保持较快的增长势头,主要有有色金属价格、规上有色金属企业效益降幅将会收窄。上半年,有色金属工业增加值增幅有望保持在5%以上,按新的可比口径统计的10种常用有色金属产量同比增长6%左右。上半年,有色金属行业固定资产投资增幅有望维持在10%左右。

本报记者

崔国强



□ 本报记者 黄俊毅

按照新规,房地产经纪服务企业将适度降低收费标准。降低经纪服务费用,减轻购房者的资金压力,有助于盘活存量住房,更好释放刚性和改善性住房需求,畅通房地产市场良性循环。

优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题,加重交易当事人负担、侵害其合法权益,规范房地产经纪服务势在必行。

《意见》明确提出“房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用”。这表明,政策明确回应了购房者降低经纪服务费用的呼声。按照新规,房地产经纪服务企业将适度降低收费标准。降低经纪服务费用,减轻购房者的资金压力,有助于盘活存量住房,更好释放刚性和改善性住房需求,畅通房地产市场良性循环。

经纪服务费用收取多少较合理?新规中并未“一刀切”,而是强调“房地产经纪服务费用由交易各方根据服务内容、服务质量,结合市场供求关系等因素协商确定”。这体现了规范房地产经纪服务政策的刚柔并济。既针对费用偏高的问题明确要“合理降低”,也兼顾了促进房地产经纪行业可持

续、健康发展,保护行业发展积极性。

经纪服务费用的降低有助于减轻购房者资金压力。新规提出,“鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价”。按照现行办法,费率只设一个档位,购房价格乘以费率为经纪服务费用。按照价格越高、服务费率越低的原则分档定价后,预计成交总价较高的房产交易,经纪服务费降低得更明显。同时,《意见》提出引导由交易双方共同承担经纪服务费用。现在较为通行的做法是买家承担全部经纪服务费用,买卖双方共同承担后,也能减少购房者一部分支出。

《意见》中明确的“引导由交易双方共同承担经纪服务费用”,可能将行业引向单边代理模式。我国现行的模式是双边代理,一个经纪人服务买卖双方,既应该替卖家把房子卖高价,也应该替买家争取最低价。“一手托两家”其实是有矛盾的,会有少数人强行

产业聚焦

以“林长制”促“林长治”

时已初夏,长城内外,大江南北,一派生机盎然。我国全面推行林长制已两年,进展如何?还存在哪些短板需要提升完善?记者就此进行了采访。

林长制效果显现

“目前,以林长制为统领的资源保护发展新格局已经形成,全面推行林长制已取得阶段性成果。”在日前举行的首届林长制论坛上,国家林业和草原局局长关志鸥如是说。

以我国南方重点集体林区 and 重要生态屏障、森林覆盖率居全国第二位的江西省为例,2016年,江西省抚州市在全国率先实施“山长制”,随后九江市武宁县推行林长制。2018年7月份,江西全省全面部署推行林长制,是全国最早推行林制省份之一。

据悉,江西省委书记、省长分别担任省级总林长、副总林长,每年召开省级总林长会议,签发总林长令。省、市、县三级设立总林长和副总林长,分别由同级党委、政府主要负责同志担任;分片区设立林长,由同级主要负责同志担任。

乡级设立林长和副林长,林长由党委主要负责同志担任,第一副林长由政府主要负责同志担任。村级设立林长和副林长,分别由村支部书记和其他村干部担任。省、市、县、乡、村五级林长责任区域分别以市、县(市、区)、乡镇(街道)、行政村(社区)、山头地块为单位划分。各级林长负责各自责任区域林业资源保护发展任务,下级林长对上级林长负责,上级林长对下级林长实行指导、监督和考核。

江西省林业局资源处处长李卫峰透露,截至目前,全省共有省级林长9人、市级林长92人、县级林长1194人、乡级林长13373人、村级林长27113人。全省林区实行全覆盖网格管理,实现林业资源管理网格化全覆盖。以村级林长、基层监管员、专职护林员为主体,组建“一长两员”林业资源源头管理队伍。按照一名村级林长、一名基层监管员负责若干管护网格,一名专职护林员对应一个管护网格的原则,构建覆盖全域、边界清晰的“一长两员”源头网格化管护责任体系。

通过5年的探索实践,江西林长制实现由“全面建立”向“全面见效”转变,切实以“林长制”促进了“林长治”。据统计,2022年,江西省签发总林长令291次,各级林长开展巡林5581人次,全省市两级林长协调解决林业资源保护发展问题2602个。国家林草局下发的卫星遥感判读结果显示,2022年,江西省林业资源违法问题数相比2018年下降66.8%,违法面积下降81.9%。

“林长制如期全面实现建设目标,形成了省、市、县、乡、村五级林长组织体系,全国各级林长近120万名,党委领导、党政同责、属地负责、协同配合、源头治理的长效机制初步形成。各地推出了省级林长制条例、林长+、林长巡林等一批新制度。各地以林长制会议签发总林长令层层压实责任,山有人管,林有人护,责有人担,实现了林业管理的

重大突破。”关志鸥说,2022年全国违法林地面积、违法采集林木蓄积实现同比双下降,有害发生面积也进一步下降,森林火灾发生和受害率居历史低位。

科学整合细碎林权

“长期以来,我国森林破碎化程度比较严重,表现为森林所有权细碎化。”中国人民大学农业与农村发展学院教授刘金龙说,全国有1亿本林权证,涉及1亿林农,平均面积2.7亩;森林景观破碎化,全国超过30%的森林连续分布面积不足10公顷;在森林治理上,政府、社区、市场之间仍存在许多堵点和痛点,呈现出治理破碎化的问题。全面推行林长制后,通过提升林长制效能,可化解森林破碎化问题。

森林破碎化是表象上景观的破碎化和内核中产权细碎化、治理破碎化融合而成的一个整体性概念。之前大片的、连续的森林被转化成更小、更孤立的碎片,使森林从单一、均质和连续的整体逐渐转变为复杂、异质和不连续的斑块镶嵌体。森林破碎化主要表现为森林的组成、形状、大小等发生剧烈变化,森林斑块数量增加、平均斑块面积减小、趋于不规则,景观异质性增加,生态系统各功能联系断裂或连接度减少,形成森林岛屿。

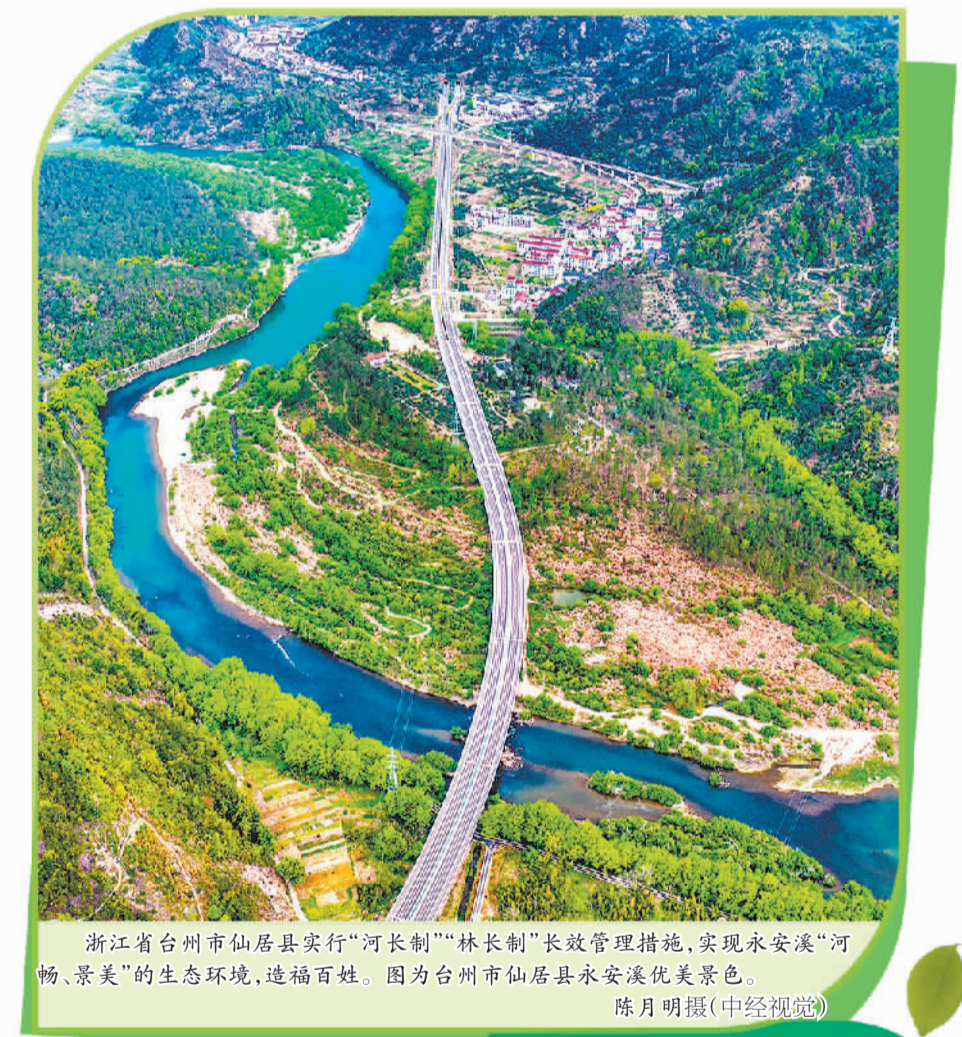
如何解决森林破碎化,是全球森林资源管理面临的重要生态议题。刘金龙表示,西欧、美国、日本、韩国等发达地区或国家的森林,都曾遭受严重的破坏。在经历了一段时间的森林面积恢复以后,这些国家把森林质量的改善,尤其是克服森林破碎化作为优先的政策实践和科学研究的重要方向。欧洲和北美提出近自然森林经营、森林景观恢复、森林治理、生态系统管理等森林经营的思想或理论。韩国的森林文化运动、日本的里山倡议尝试实现对破碎化森林的系统综合管理。欧洲各国为缓解产权破碎化,采取的主要政策手段为限制购买或出售森林、限制继承人分割土地、实行土地整合项目、建立大面积的共有森林。

刘金龙建议,各级林长应强化人与自然和谐共生的自觉意识,依照全局性、整体性、系统性的原则,统筹各方资源,协调多方力量,加强部门合作,识别影响森林破碎化的关键化解因素,理清它们与森林破碎化之间的作用机制,找出化解森林破碎化的具体方案。可试点探索类似于基本农田的基本森林保护制度、集体林共管制度、森林托管制度,建立森林管理公共服务和市场化服务体系。

健全长效管理机制

“林长制是山水林田湖草沙一体化保护和系统治理的现代化管理措施。全国全面建立林长制目标如期实现,标志着林长制工作由全面建立,迈入推深做实的新征程,林长制工作也面临着新的机遇与挑战。”中国工程院院士尹伟伦说。

尹伟伦认为,森林覆盖率、森林蓄积量、草原综合植被盖度、沙化土地治理面积、林



浙江省台州市仙居县实行“河长制”“林长制”长效管理措施,实现永安溪“河畅、景美”的生态环境,造福百姓。图为台州市仙居县永安溪优美景色。

陈月明摄(中经视觉)

地保有量、森林保有量、湿地保护率等重要生态指标,关系国家和区域生态安全,也是生态保护发展的重要标志。各级林长要因地制宜确定本地区保护发展林草资源的目标。要聚焦重点、精准发力,以科学开展国土绿化、强化资源保护管理、高质量建设以国家公园为主体的自然保护地体系、珍稀濒危野生动植物有效保护、严格火灾病虫害防控等工作为重点,抓重点、解难点、疏堵点、树亮点,以科技赋能推动新时代林草事业高质量发展。

“林长制是制度的创新地、政策的试验田,经验的加工厂。林长制的改革仍然在路上,我们还有许多问题需要破解。”关志鸥说。

关志鸥认为,要扭住制度建设这一根本,着力在制度丰富、运用、执行、转化上下功夫,健全林长制的长效管理机制,以制促治。要聚焦重点任务,做深长与贵这两个字的文章,推动林长抓总,强化网格化管理,把我国120万名各级林长的责任落地落实,特别是在守住林地、草地、湿地方面敢于亮剑。要用好督查考核这一抓手,进一步完善督查、考核、激励评价体系,科学组织督查考核,强化结果的运用。要瞄准基层基础这一关键,加强林长办、林业站、护林员的一体化建设,强化源头治理,解决好“最后一公里”问题。

林长制如期全面实现建设目标,形成省、市、县、乡、村五级林长组织体系

全国各级林长近120万名

2022年

全国违法林地面积、违法采集林木蓄积

实现同比双下降

有害发生面积下降,森林火灾发生和受害率

居历史低位

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 高妍

2022年江西省

签发总林长令 291次 各级林长开展巡林 5581人次 全省市县两级林长协调解决林业资源保护发展问题 2602个