

房地产周评

房地产调控政策助市场恢复信心

交

继7月24日中央政治局会议提出“适时优化调整房地产政策”“因城施策用好政策工具箱”后,7月31日召开的国务院常务会议强调,“要调整优化房地产政策,根据不同需求,不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措”。住房和城乡建设部、中国人民银行、国家发展改革委等部门就进一步落实好房地产调控政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,支持刚性和改善性住房需求等先后表态。房地产调控的主体责任在地方,各地还须根据当地实际情况,“因城施策”“一城一策”出台相关调控举措。

北京、上海、广州、深圳四个一线城市的政策和市场变化一度被视为风向标。四个一线城市密集发声,均提及支持和更好满足刚性和改善性住房需求。当前,一线城市等热点城市的改善性需求被进一步激活,也被市场人士视为促进市场企稳回升的重要及关键因素。随着生育政策的调整,一些家庭二孩、三孩出生后,家庭人口数量增加,加之结婚购房、子女入学,以及人们对居住要求的持续提升,需要以小换大、以旧换新,改善性需求持续存在。这部分购房者有一定消费能力,偿还贷款的信用也较优质。因此,更好撬动改善性住房需求可成为促进市场企稳回升的重要发力点。

四个一线城市密集发声,均提及支持和更好满足刚性和改善性住房需求,意味着房地产政策调控范围或将向一线城市扩大,因城适度调整态势明显。

过去一段时间,促进房地产市场企稳回升的政策更多集中在三四线城市和一些非热点二线城市,一线和热点二线城市则由于市场韧性更强,房地产调控政策出台相对较少。此次一线城市密集表态,意味着房地产政策调控范围或将向一线城市扩大。不过,一线城市房地产市场的下行压力较其他城市更小,预计将因城适度调整,时间上可能是渐进的,空间上可能从城市周边开始,同时还要坚持“房住不炒”原则。

此轮房地产调控具体政策落地到城市的“第一枪”在省会城市郑州打响。在郑州市15条进一步促进房地产市场平稳健康发展的举措中,有一些备受关注的政策正在落实,比如“认房不用认贷”,还比如购买改善性住房,暂停执行原有的住房3年限售政策。此外,还包含对3年以内新就业青年人按照100%的比例给予购房契税补贴,给予二孩家庭2万元、三孩家庭3万元货币补贴,购买新房实施购房契税补贴政策,引导个人

住房贷款利率和首付比例下行,转让“满五唯一”住房暂免征收个人所得税等实实在在减轻购房者资金压力的举措。

除了一些短期政策,还有很多是着眼长远的政策设计,如稳妥推进商品房“现房销售”试点,着力抓好郑东新区和惠济区各一个试点项目,提升商品住房品质,加大低密度、高品质商品住宅用地供应,推广立体生态建筑建设,促进住房建设集约化、配套化、精细化、绿色化发展,以及加快推进租购并举,稳妥推进城中村改造和城市更新等。

郑州市的15条新政是对过去房地产市场过热阶段出台政策的调整优化,是适应新发展阶段促进房地产市场高质量发展的必要之举,对于一些情况类似的城市有较强的借鉴意义。

另一个省会城市南京也进一步优化政策,出台了8条促进房地产市场平稳健康发展的新政。新政涵盖购买新建商品住房实施补贴、集体土地房屋征收推行房票安置、

建立“安置房源超市”、优化车位车库销售审批、提升预售监管资金使用效率、优化差异化供地、促进商办市场良性发展、营造良好市场舆论氛围8个方面。既切切实实惠及买房人,又实实在在支持房地产企业经营,政策精准及时。

这几天,海南省出台新政,支持购房家庭提取住房公积金用于支付购房首付款。此举有助于进一步降低购房者的资金压力。

预计促进房地产市场企稳回升的政策还将在更多城市落地,可能是综合性的多项举措,也可能是针对某些方面进行调整优化。房地产调控新政将成为购房者信心恢复的重要推动力,并有望带来购买力的实质性回升。值得关注的是,近几个月房地产市场总体企稳缓慢也与居民就业压力加大,收入预期减弱,购房作为大宗消费恢复相对滞后有关。随着宏观经济进一步回升向好,居民住房消费和房企投资意愿也将逐步恢复,对此我们有信心,也要有耐心。



本报记者 祝君莹

本报记者

王轶辰

产业聚焦·新趋势新亮点

建材多元发展空间大

今年上半年,面对市场需求减弱、供需矛盾失衡、经济效益下滑等困难和挑战,建材行业企业坚持攻坚克难、积极应对,推动产业结构持续优化,发展动能不断增强,为行业发展积蓄新的力量,积极促进建材行业质的有效提升。

国家统计局数据显示,1月份至6月份,规模以上建材工业增加值增速同比增长0.4%,增速比1月份至5月份继续回落0.2个百分点,增幅比上年同期增加2.8个百分点,扭转了2022年的下降态势,总体呈现恢复性增长。

供大于求矛盾依然突出

今年以来,建材市场需求恢复速度总体较缓、不及预期,供大于求的矛盾依然突出。据中国建筑材料联合会统计,建筑材料工业景气指数已由6月份的103.4点降至7月份的94.1点,位于临界以下。“面对市场需求减弱、供需矛盾失衡、经济效益下滑等困难和挑战,建材行业坚持完整、准确、全面贯彻新发展理念,攻坚克难、积极应对,产业结构持续优化,发展动能不断增强。”中国建筑材料联合会党委书记、会长阎晓峰说。

数据显示,6月份,规模以上建材工业增加值增速同比下降0.4%,降幅收窄。在重点监测的31种建材产品中,有11种产品产量同比增长,20种产品产量同比下降,增长产品种类减少。其中,规模以上水泥企业产量达1.9亿吨,同比下降1.5%,降幅比上月扩大1.1个百分点;平板玻璃产量8048.0万重量箱,同比下降7.6%,降幅比上月收窄1.8个百分点。

从细分行业来看,据中国砂石协会统计的6月份全国砂石骨料价格和产量可见,西江沿线和山西、贵州等地砂石价格保持稳定;重庆渝东渝西、湖南、青岛及长江多个港口机制砂石价格均呈下降趋势。

据国家统计局统计,2023年上半年,全国规模以上水泥企业累计水泥产量9.53亿吨,同比增长1.3%(累计口径),产量为2012年以来同期次低,仅略好于2020年同期水平。“其中,一季度需求有所回升;二季度需求减弱,旺季不旺,供需矛盾加剧,水泥价格持续低位下行,创出新低,尤其是水泥消费量比较大的包括长三角在内的华东地区和中南地区水泥价格跌幅较大,甚至部分地区水泥出厂价跌至成本线以下。”中国水泥协会副秘书长陈柏林介绍。

从利润来看,今年以来,煤炭、天然气等燃料价格明显回落,企业用能成本下降,成本压力有所改善,建材企业利润降幅持续收窄。据国家统计局数据,1月份至6月份,规模以上建材行业营业收入同比下降6.3%,利润总额同比下降23.6%。其中,轻质建材、技术玻璃、纤维增强塑料、建筑卫生陶瓷、非金属矿产品工业营业收入保持增长,其他行业营业收入同比下降。而利润总额增长的行业有防水材料、轻质建材、隔热保温材料、黏土和砂石开采、技术玻璃、纤维增强塑料、建筑卫生陶瓷、非金属矿采选业8个行业。建筑卫生陶瓷行业规模以上企业主要经济效益增速由负转正,同比增长较快。

陈柏林表示,虽然煤炭价格持续下降,且降幅大于水泥价格降幅,致使上半年水泥企业成本压力有所减轻,但水泥行业盈利水平依旧惨淡,全国水泥价格低位下行。“预计



河北省隆化县大力发展以尾矿砂、磷石膏等工业固废为原料的新型建材产业,促进相关产业升级。新华社记者 金良快摄

上半年,水泥行业利润仍将呈现同比大幅下降,降幅在60%左右。”

结构优化增强内生动力

随着产业结构持续优化,内生动力成为建材行业稳增长的重要支撑。数据显示,今年上半年,规模以上建材行业中,加工制造业营业收入占比63.1%,比上年同期扩大1.2个百分点,利润总额占比68.0%,扩大11.0个百分点,销售利润率达6.2%,高于行业平均利润率0.5个百分点。水泥混凝土桩、技术玻璃、玻璃纤维制品、花岗石板材等产品产量保持增长,对行业运行发挥较大支撑作用。

“上半年,绿色建材产品营收同比增长20%以上,科技创新投入同比增长13%,重点产业节能降碳改造步伐加快,能效水平持续提升。”阎晓峰表示,建材行业供给侧结构性改革取得新突破,建材多元化发展态势明显,非金属矿制品、技术玻璃、复合材料等领域产品种类不断丰富,应用领域不断拓展,推动了产业结构的优化。

数据表明,今年上半年,制造业消费的建材产品占建材市场规模比重达到17.8%,比上年同期增长1.7个百分点,比去年末增加1.6个百分点。以玻璃产业为例,今年上半年,光伏、车辆、电子等制造业领域玻璃原片消费量占全国玻璃原片消费总量的比重明显扩大,其中光伏产业玻璃消费量同比增长65.9%,占玻璃消费量比重达到33.8%。

建材行业积极应对形势变化,牢牢把握市场机遇,坚持培育发展新动能,正在不断加快转变方式、调结构、练内功,促进建材行业质的有效提升和量的合理增长。“预计今年建材行业经济运行将呈现‘前低后高’的态势,完成稳增长预期目标,建材行业绿色低碳安全高质量发展取得扎实成效。”阎晓峰说。

此外,建材行业企业国际化合作不断深化,“引进来”和“走出去”呈现良性循环。据统计,今年上半年,建材商品进出口额达

420.5亿美元,同比增长13.3%,其中,出口231.1亿美元,同比增长2.4%;进口189.5亿美元,同比增长30.2%。2022年建材行业实际使用外资金额为18.7亿美元,增长20.8%。今年以来,众多外资企业加大在我国投资合作,涉及金额约100亿元。同时,华新水泥、葛洲坝水泥、中材国际、科达制造等中国企业持续推动国际化发展,加快海外布局,在非洲、中亚、中东等地区建成了一批水泥、玻璃、陶瓷等建材生产线。不断深化的国际合作进一步拓展了建材行业的发展空间。

科技创新助力转型升级

科技创新意识不断增强是建材行业企业上半年的亮点之一。数据显示,2020年以来,建材行业创新投入保持10%以上年均增长速度;今年上半年,创新投入预计将超过609亿元,同比增长13%。

据中国建筑材料联合会相关负责人介绍,建材行业及企业一直非常重视基础研究,自2020年以来,企业投入基础研究资金逾10亿元,900余项列入科技部重点支持的相关基础研究项目,其中,今年上半年获支持项目超过200项。科技成果不断涌现,新产品开发投入及产出保持快速增长,今年行业有效专利数有望突破6万件,再创新高。高世代玻璃基板、碲化镉发电玻璃、低介电玻璃纤维、氮化硅陶瓷轴承球等一批关键新材料实现产业化,有效保障产业链供应链安全稳定。创新型企规模不断壮大,近3年,业内共有超过500家企业被评为专精特新“小巨人”企业。其中,制造业单项冠军企业平均创新投入达到5%,企业平均利润率超过16%,研发投入与企业的效益实现互动互促。

与此同时,绿色低碳消费为建材行业增添新动能。在2022年以来开展的绿色建材下乡活动带动下,绿色建材市场消费潜力逐步释放。今年上半年,绿色建材产品营业收入超过1000亿元,同比增长20%以上,其中电商平台销售近20亿元,同比增长27%。新

国家统计局数据显示

1月份至6月份

规模以上建材工业增加值

增速 同比增长0.4%

增速比1月份至5月份

继续 回落0.2个百分点

增幅比上年同期

增加2.8个百分点

上半年

绿色建材产品营收

同比增长20%以上

科技创新投入

同比增长13%



发绿色建材产品认证证书2223张,同比增长72.1%,获证生产企业1115家,同比增长70.2%。截至上半年,总计发出绿色建材认证证书6054张,较2022年底增长58.0%。目前,绿色建材下乡活动试点地区进一步扩大至12个,将更大范围、更强力度释放绿色建材消费潜力,增添行业发展动能。

随着行业发展质量持续提升,建材企业转型升级步伐不断加快。围绕“双碳”目标,建材重点领域企业加快节能降碳改造步伐,持续提升重点领域能效水平。截至今年上半年,达到或优于现行标杆水平的水泥熟料产能占比约15%,比上年末提升约5个百分点。建材企业积极践行可持续发展理念,建材上市企业ESG及企业社会责任(CSR)报告发布比例持续上升,今年已有58家企业发布报告,比2022年增加7家,较2021年增加16家。

作为碳排放大户,交通与能源两个领域的低碳发展备受关注。近日,国内首个全路域交能融合示范项目山东枣菏高速公路交能融合(源网荷储一体化)示范工程累计发电量达到500万千瓦时,运营情况良好,为美丽中国建设输出源源不断的绿色动能。交能融合作为一种新业态,给交通、能源两大行业绿色转型提供了新思路。

交能融合发展是交通与能源的一次重大革命,是建设交通强国、实现“双碳”目标、保障能源安全的必然要求。国务院印发的《2030年前碳达峰行动方案》提出,将交通运输绿色低碳行动纳入“碳达峰十大行动”。《国家综合立体交通网规划纲要》提出,推进交通基础设施网与能源网融合发展,将交通基础设施与能源设施统筹布局规划建设,强化共建共管、共享共管,提高设施与资源综合利用效率,减少能源资源消耗,促进交通基础设施网、智能电网及其他网络的融合。

中国能建党委书记、董事长宋海良指出,交通网和能源网融合发展是打造交通能源新基建的创新模式与新业态,在绿色公路、绿色轨道交通、绿色港口、绿色船舶、绿色航道等领域具有广阔的发展前景。

更为关键的是,全面推进交能融合发展,可以发挥交通和能源两大行业对国家绿色低碳发展放大、叠加、倍增的作用,可以将建设绿色交通强国、落实能源安全新战略、践行碳达峰碳中和目标进行有效结合。

交通运输部科学研究院副院长方海表示,面对资源紧缺、气候变化、环境污染带来的严峻挑战,利用交通资产能源化、用能绿色化,既是实现交通领域碳达峰碳中和目标的有效途径,又可助力构建新一代电力系统、推动能源绿色革命,这已逐渐成为交通与能源行业的发展共识。

数据显示,现阶段在我国终端能源消费结构中,交通用能占比约17%,碳排放结构中交通占比约10.4%。交通用能结构中,电力占比不到5%,绿色电力占比不到2%。

结合交通领域的建设条件以及用能需求,推动公路、港口、铁路等典型应用场景的绿色电能替代,可以有效发挥新能源就地可靠替代作用。仅以当前全国约18万公里在运收费公路为例进行估算,考虑公路两侧的可利用宽度、桥隧比、植被覆盖等差异性条件,可开发光伏潜力达到1亿千瓦左右。

“交通行业与可再生能源具有广阔的融合发展空间,既有利于进一步发挥可再生能源,又有利于推动交通能源低碳转型,共同为实现碳达峰碳中和目标作出贡献。”国家能源局新能源和可再生能源司副司长王大鹏说。

当前,我国交能融合加快布局、多点突破,取得积极进展。2022年12月,世界交通运输大会期间,交能融合领域首个综合性报告——《交通与能源融合发展报告2022》发布,为推动交通与能源绿色融合发展、绿色转型提出了系统解决方案。

今年5月10日,中国能建投资建设的山东枣菏高速公路交能融合(源网荷储一体化)示范工程首批并网发电,交能融合发展新理念成为现实。记者了解到,该示范工程利用服务区、边坡、收费站和互通区匝道等设置了分布式光伏电站,还建设了充电桩、智慧路灯、风机、储能系统、智慧能源系统,全长177公里。项目建成后,预计将生产清洁电力约28.9亿千瓦时,年均发电量1.36亿千瓦时,每年可为电网节约标煤约4.15万吨,减排二氧化碳约11.4万吨。

7月12日,济南东零碳服务区正式投入使用。服务区重点打造了可再生能源利用系统、零碳智慧管控系统、污废资源化处理系统、林业碳汇提升系统“四大系统”工程,已实现“零碳”运营,并具备“可持续碳中和”的能力。

虽然交能融合发展形成了一系列先行先试的系统产品,交能融合领域源网荷储一体化、人车路能云一体化实现了巨大突破,但仍需进一步统筹规划、协调发展。中国公路学会党委书记、理事长翁孟勇指出,交通与能源行业的深度融合,需要构建完善的支撑保障体系,在公路轨道、港口水运、城市物流、航空交通等多个领域统筹推进。

交通运输部规划研究院院长刘昕建议,要基于交通运输的运行特点、分布规律和用能特征,探索加强智慧交通与智能电网的充分衔接,做好电网供能与交通用能间的有机协同,统筹兼顾商用车量大集中和乘用车点多面广的用能需求,不断提高两网协同运行效率,逐步提升融合发展效益。

宋海良表示,要大力支持关键技术装备的研发创新,集中攻关绿色供能规划设计、特殊场景新能源开发、并网输送与多能变换等交能融合关键技术,研发多网融合智慧运营、电热冷氨高效变换等核心装备,为产业链延伸拓展提供有力支撑。

本版编辑 乔金亮 美编 高妍



近日,观众在苏州国际博览中心“2023中国(苏州)建筑建材及室内装饰材料展览会”上参观。张 伟摄(申黎视觉)