

非洲住房短缺难题待解

联合国人类住区规划署最新统计数据表明，撒哈拉以南非洲有2.3亿人生活在贫民窟，约占非洲大陆城市总人口的一半。新增人口考验着非洲城市承载力，质量尚可、适合大众收入水平的住房极度短缺。住房短缺问题正在考验非洲各国。

联合国的可持续发展目标之一是在2030年完成贫民窟改造，让大众能住进合适的房子。要实现该目标，非洲需要在接下来的7年内建造数亿套住房，难度不言而喻。

关于住房危机的主要成因，业内人士倾向于认为当前非洲房地产领域融资难问题限制了房屋供给。

有专家认为，首要问题是非洲抵押贷款市场严重不发达。根据非洲经济适用房融资中心(CAHF)今年发布的《非洲住房融资年鉴》，绝大多数非洲国家的抵押贷款价值不到GDP的3%，相比之下，几乎所有发达市场都远远超过GDP的50%。

融资难的另一个原因是国际资本对非洲房地产行业的关注度不足。CAHF执行主任凯西亚·鲁斯特感叹道，“每个人都关注基础设施，但却没有人谈论住房”。英国国际投资(BII)约翰内斯堡办事处负责人蒂蒂·库赫拉塞—马塞科日前表示，开发商和投资者对于投资非洲房地产领域的兴趣有限，但人口增长将加速非洲城市化，推升居民对更实惠、更可持续且更安全住房的需求，这为投资者提供了受益的机会。

大规模融资离不开金融政策的支持，但金融政策扶持也需要可靠信誉作后盾，这是非洲政府改善普通大众住房问题的又一重大困扰。近期，肯尼亚一家房地产开发商的执行董事杰森·霍西表示，“我们的行业声誉不良，房地产开发商经常难以偿还贷款”。根据肯尼亚中央银行的数据，2023年3月，肯尼亚建筑业、房地产业不良贷款率分别为24%和18%。

除融资外，BII技术和电信主管阿比纳夫·辛哈强调，应及时关注并妥善解决需求端存在的问题，“供需两端都存在挑战，想解决需求端的问题，首先要提高收入水平，同时降低抵押贷款的利



左图 尼日利亚拉各斯城市景色。

(视觉中国)

下图 8月11日，在肯尼亚内罗毕的贫民窟，儿童在“贫民窟嘉年华”活动上踢足球。

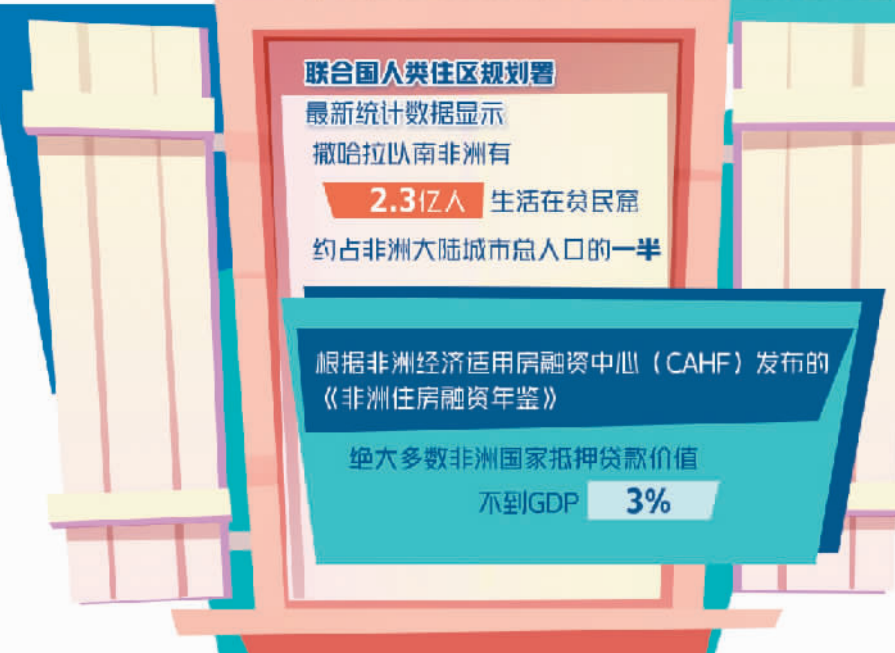
新华社记者 王冠森摄

率”。BII在南非某经济适用房平台上投资了3600万美元，旨在开发迎合该国中低收入家庭购房需求的项目。杰森·霍西则认为，非洲各国居民总体上缺乏储蓄，这一问题并非靠单纯的利率举措可以解决。

一些非洲国家政府正在推动建设保障性住房。疫情期间，塞内加尔政府制定了振兴经济的有力举措，推出“10万套住房建设”计划，近来市场房屋供给明显提高，为老百姓实现住房梦办了实事。

在传统建房模式之外，长期的融资困难让越来越多的公司开始转向尝试创新建筑方法和应用非常规建筑材料，这些有别于传统的模式更为高效且绿色，开发商和技术人员希望以此来吸引更多投资，不断扩大市场规模，跟上非洲大陆城市人口快速增长的步伐。

随着环保理念深入人心，非常规建筑材料正在走进人们的视野。国际能源署本年度发布的《二氧化碳排放》报告显示，全球范围内制造混凝土和钢铁等建筑材料产生的二氧化碳排放量占排放总量的11%。相比之下，木制建筑则不会导致如此巨量的碳排放，“树木生长时从大气中吸收二氧化碳并储存起来，在



加工过程中不会将其释放”。荷兰工程师沃尔夫·比尔伦斯说。

当然，解决住房危机的答案绝不是大量伐木，毕竟树木是遏制二氧化碳的绿色屏障。一家乌干达房屋建造公司正在推广一种“绿色木屋”，这种木屋采用现场组装，这种做法效率更高且节约木材。“我们有一个大胆的宏伟目标——到2030年建造100万套房屋。”公司负责人预测，尽管目前仅建造了几幢房屋，但木屋结构房屋在乌干达等国家终会打开市场。未来，公司还计划将技术转让给合作伙伴，从而扩大木屋的设计和和生产。

新技术正被不断普及。2021年6月，世界上第一所使用3D打印技术建造的学校诞生在马拉维中部的卡隆加村，得益于计算机精确且快速的运算与控制能力，施工全程仅仅耗时18个小时。项目实施方——14Trees公司的总经理弗朗索瓦·佩罗认为，依赖惊人的速度，3D打印技术

在解决非洲住房和其他重要设施短缺方面可以发挥关键作用。该公司研究结果显示，3D打印技术的建造速度是传统建造技术的7倍。便宜是3D打印的另一大优势。佩罗表示，现在，14Trees公司使用本地建造团队和建筑材料，建筑成本相较于传统方法便宜了20%。

该公司最近推出了新款打印机，设备框架轻巧，易于运输和组装，同时使用激光系统实现更精确的品控，预计将成为后续建造工作的主力。

木屋和3D打印房屋的建造者认为，这些“新秀”将在非洲房地产市场大放异彩，其关键原因之一是金融机构可能更愿意为这类房屋提供贷款。佩罗说，3D打印可以实现的质量保证有助于向银行证明：他们的投资是安全且可持续的。与此同时，世界银行等国际金融机构和一些私营金融公司对绿色低碳的住房很感兴趣，他们更倾向于为上述住房的开发商提供融资。

贝克休斯是一家全球领先的能源技术公司，主要业务板块包括油田服务与设备、工业与能源技术等。目前，公司在中国建立了数个研发中心、生产制造中心以及全球供应链中心。贝克休斯全球副总裁、中国区总裁曹阳在接受经济日报记者采访时表示，贝克休斯将继续坚定扩大在华投资，与各界伙伴紧密合作，通过先进技术和数字解决方案应对脱碳挑战，为中国实现碳达峰、碳中和目标贡献力量。

曹阳介绍，受益于中国能源市场的快速发展，贝克休斯近年来在中国的业务增长显著。尽管在2020年一度受到新冠疫情影响，但在2021年已经迅速恢复至疫情前水平。去年，公司在中国市场的销售额实现两位数增长，创下历史新高。

“除了销售业绩出色，我们在中国市场的采购量也在快速增长。”曹阳说，“近年来，贝克休斯充分体会到中国供应链的强大韧性。2022年，我们在中国市场的采购量相比2021年增长了60%，有效稳定了公司的产品供应，提升了公司的市场竞争力。我们预测，今年的采购量将再度显著上涨。中国市场对贝克休斯来说，不仅是一个终端销售市场，也是重要的供应链支撑。”

曹阳认为，中国市场供应链的韧性来源于多方面。首先，中国政府对企业的支持力度很大，使得贝克休斯即便在疫情期间，也成功完成了业绩指标。其次，中国的基础设施特别是能源结构非常完善，保障了中国能源价格相对稳定，较少受到全球地缘政治变化带来的影响。最后，中国工人素质很高，合作企业市场竞争力很强，使得贝克休斯在中国生产的产品保持了很高水准。

近年来，受地缘政治冲突等因素影响，全球能源市场格局发生了剧变。曹

中国市场是重要供应链支撑

曹阳表示，中国市场的韧性和中国企业的快速反应能力让他印象深刻，贝克休斯也在不断向中国企业学习，提升对本地市场的适应能力。

“我们的内部组织架构正在持续优化，减少决策链条，提升快速响应能力。我们把业务板块分为三部分，前两部分是已经较为成熟的油田服务及装备和工业能源技术，第三部分是面向未来的能源转型业务，贝克休斯将通过自身研发创新和可能的并购搭建团队及技术架构，这将是今后新的增长点。”曹阳说。

持续强化本地化战略。曹阳表示，中国市场的多样性和中国企业的快速反应能力让他印象深刻，贝克休斯也在不断向中国企业学习，提升对本地市场的适应能力。

“我们的内部组织架构正在持续优化，减少决策链条，提升快速响应能力。我们把业务板块分为三部分，前两部分是已经较为成熟的油田服务及装备和工业能源技术，第三部分是面向未来的能源转型业务，贝克休斯将通过自身研发创新和可能的并购搭建团队及技术架构，这将是今后新的增长点。”曹阳说。

“我们的内部组织架构正在持续优化，减少决策链条，提升快速响应能力。我们把业务板块分为三部分，前两部分是已经较为成熟的油田服务及装备和工业能源技术，第三部分是面向未来的能源转型业务，贝克休斯将通过自身研发创新和可能的并购搭建团队及技术架构，这将是今后新的增长点。”曹阳说。

“我们的内部组织架构正在持续优化，减少决策链条，提升快速响应能力。我们把业务板块分为三部分，前两部分是已经较为成熟的油田服务及装备和工业能源技术，第三部分是面向未来的能源转型业务，贝克休斯将通过自身研发创新和可能的并购搭建团队及技术架构，这将是今后新的增长点。”曹阳说。

“我们的内部组织架构正在持续优化，减少决策链条，提升快速响应能力。我们把业务板块分为三部分，前两部分是已经较为成熟的油田服务及装备和工业能源技术，第三部分是面向未来的能源转型业务，贝克休斯将通过自身研发创新和可能的并购搭建团队及技术架构，这将是今后新的增长点。”曹阳说。

比利时发展光伏产业加速能源转型

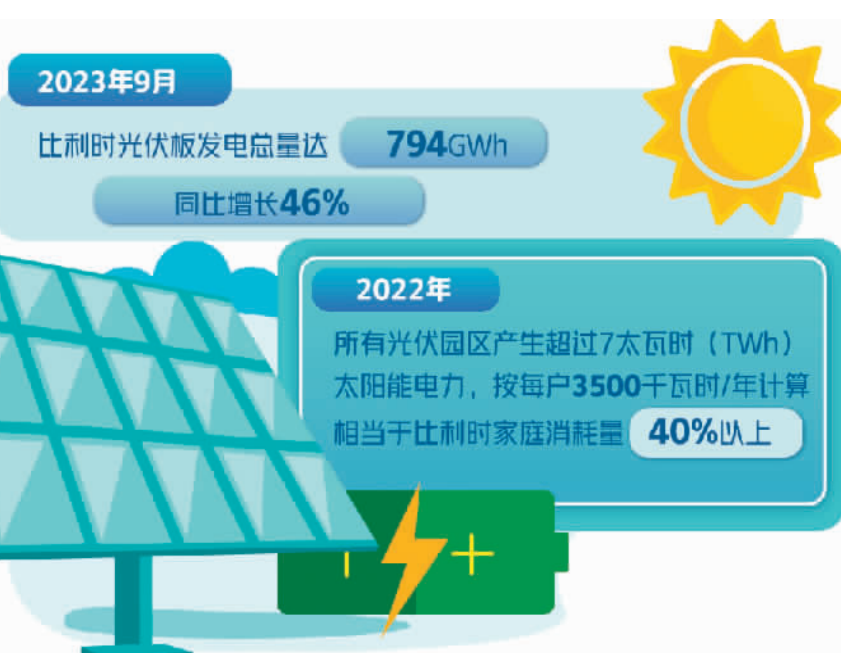
本报记者 谢梦凡

根据比利时高压电网运营商提供的数据，2023年9月，比利时国内所有光伏板的发电总量高达794GWh，比2022年9月同期增长46%。比利时光伏产业的蓬勃发展加速了该国能源转型的步伐，采用可再生能源摆脱对传统化石燃料的进程不断加速。

在能源价格不断上涨、全球气候变暖加剧的今天，光伏发电凭借其高效、安全、清洁、价低等诸多优点，被国际能源署署长法提赫·比罗尔(Fatih Birol)誉为“电力市场的新王者”。

光伏发电的热潮顺理成章地创造了全新的发电纪录。比利时高压电网运营商发言人让·法西奥(Jean Fasiaux)表示，“今年6月，光伏发电总量就达到了1170GWh，这个高峰绝非巧合。目前比利时全国境内光伏园区的数量每年都在增加，这大大推动了光伏发电量的上升”。根据比利时高压电网运营商的数据，2022年，所有光伏园区产生了超过7太瓦时(TWh)的太阳能电力，按每户3500千瓦时/年计算，相当于比利时家庭电力消耗量40%以上。

让·法西奥说，今年暑期欧洲极端高温天气数量增多直接导致能源需求量急剧上升。但综合比利时7月和8月的整体用电数据看，包括光伏发电和风



力发电在内的可再生能源满足了全国30%的电力消耗。这与比利时政府的努力密不可分。近年来比利时政府向个人提供财政资助，鼓励居民以较低的成本安装光伏电池板，大力推广这一绿色环保、成本低廉、安全系数高的可持续能源。

比利时的能源转型之路是欧洲各国

为稳定印尼盾汇率，印度尼西亚央行最近决定调高基准利率，此举出乎市场预期。10月19日，印尼央行将基准利率上调25个基点至6%。这是印尼央行过去8个月以来首次提高基准利率。自2023年1月以来，印尼央行一直将基准利率维持在5.75%的水平。同时，存款利率和贷款利率也分别上调至5.25%和6.75%。

印尼央行行长佩里·瓦吉约表示，提高基准利率是为了加强印尼盾汇率的稳定性，使其免受全球高度不确定性的影响，也是减轻输入性通胀影响的先发制人和前瞻性举措，旨在将2023年的通胀率维持在2%至4%的水平，而2024年则维持在1.5%至3.5%的水平。

近一段时间以来，印尼盾汇率持续走低，逼近1美元兑换16000印尼盾的水平。10月19日，印尼盾兑美元收盘于1美元兑换15810印尼盾，较前一天下跌0.54%。佩里·瓦吉约表示，印尼盾汇率自今年年初至今已贬值1.03%。10月18日，美元兑主要货币汇率指数(DXY)录得106.21的高位，较2022年底或2023年初至今上涨2.60%。

佩里·瓦吉约表示，全球金融市场的不确定性也加剧了印尼国内资本的外流。2023年三季度，证券投资资本净流出达21亿美元。2023年四季度资本外流压力持续存在，截至2023年10月17日已净流出4亿美元。据有关数据，印尼外汇储备截至2023年9月底仍达到1349亿美元，高于约100亿美元的国际充足标准。

佩里·瓦吉约表示，展望未来，鉴于全球金融市场的不确定性仍然很高，印尼央行将继续加强印尼盾汇率稳定政策，使政策符合其基本价值，以支持控制输入性通胀的努力。除了干预外汇市场外，印尼央行还将加快深化印尼盾货币市场和外汇市场，包括通过优化印尼央行印尼盾证券(SRBI)和发行其他工具来完善市场机制等。

印尼央行突然提高基准利率超出市场预期。印尼消费者新闻与商业频道对14家机构的一项调查显示，13家机构预计央行将维持基准利率不变。只有少数经济学家认为，央行需要采取行动，以支持印尼盾的稳定。

巴哈纳证券公司经济学家萨特利亚·萨姆比托罗认为，印尼央行需要通过利率工具而不是依靠干预来阻止印尼盾贬值。此外，印尼外汇储备在6个月内消耗了约103亿美元，从2023年3月的1452亿美元减少到9月的1349亿美元。印尼消费者新闻与商业频道经济学家安吉多·阿比曼字表示，印尼央行应提高利率以打击金融市场上的投机者，而且印尼经济更加依赖消费，上调基准利率25个基点不会对经济产生太大影响。

达拿蒙银行经济学家伊尔曼·法依兹表示，当前印尼盾汇率面临的压力为央行提高基准利率提供了空间，另外也有美联储货币政策不确定性上升以及全球流动性收紧的因素。他认为，基准利率的提高将有助于印尼盾在年底前走强。

印尼中亚银行首席经济学家大卫·苏穆尔认为，央行采取的措施，包括提高基准利率等，预计会阻止印尼盾进一步贬值，短期内仍将维持在1美元兑换15500印尼盾至16000印尼盾之间的水平。

独立货币市场分析师卢克曼表示，印尼央行在通胀下降的情况下调高基准利率令人相当惊讶，虽然此举旨在阻止印尼盾的跌势，但从最近的事态发展看，印尼盾汇率升至16000印尼盾水平概率不小。

许多银行也担心印尼央行调高基准利率将影响信贷和流动性。奥克银行合规总监厄夫迪纳尔·阿拉姆斯亚表示，基准利率上调会对第三方基金利率产生影响，“银行资金成本将变得越来越昂贵”。他透露，目前，银行资金成本较2022年底略有上升，但幅度不大，仅为0.5%左右。尼亚加银行总裁董事拉尼·达马万表示，基准利率上升将使流动性变得更加昂贵。目前的流动性已经开始变得紧张，因此对贷款增长的影响可能会减弱。

可持续能源发展研究所研究员兼国企银行从业者昌德拉·巴古斯·苏力斯特约表示，印尼央行调高基准利率肯定会对信贷分配产生影响。他预计银行信贷增长只会低于9%。塞加拉研究所所长彼得·阿卜杜拉表示，基准利率上调将导致存款利率更快上涨，迫使银行降低净息差，信贷分配将会受到阻碍。

为稳定印尼盾汇率，印度尼西亚央行最近决定调高基准利率，此举出乎市场预期。10月19日，印尼央行将基准利率上调25个基点至6%。这是印尼央行过去8个月以来首次提高基准利率。自2023年1月以来，印尼央行一直将基准利率维持在5.75%的水平。同时，存款利率和贷款利率也分别上调至5.25%和6.75%。

印尼央行行长佩里·瓦吉约表示，提高基准利率是为了加强印尼盾汇率的稳定性，使其免受全球高度不确定性的影响，也是减轻输入性通胀影响的先发制人和前瞻性举措，旨在将2023年的通胀率维持在2%至4%的水平，而2024年则维持在1.5%至3.5%的水平。

近一段时间以来，印尼盾汇率持续走低，逼近1美元兑换16000印尼盾的水平。10月19日，印尼盾兑美元收盘于1美元兑换15810印尼盾，较前一天下跌0.54%。佩里·瓦吉约表示，印尼盾汇率自今年年初至今已贬值1.03%。10月18日，美元兑主要货币汇率指数(DXY)录得106.21的高位，较2022年底或2023年初至今上涨2.60%。

佩里·瓦吉约表示，全球金融市场的不确定性也加剧了印尼国内资本的外流。2023年三季度，证券投资资本净流出达21亿美元。2023年四季度资本外流压力持续存在，截至2023年10月17日已净流出4亿美元。据有关数据，印尼外汇储备截至2023年9月底仍达到1349亿美元，高于约100亿美元的国际充足标准。

佩里·瓦吉约表示，展望未来，鉴于全球金融市场的不确定性仍然很高，印尼央行将继续加强印尼盾汇率稳定政策，使政策符合其基本价值，以支持控制输入性通胀的努力。除了干预外汇市场外，印尼央行还将加快深化印尼盾货币市场和外汇市场，包括通过优化印尼央行印尼盾证券(SRBI)和发行其他工具来完善市场机制等。

印尼央行突然提高基准利率超出市场预期。印尼消费者新闻与商业频道对14家机构的一项调查显示，13家机构预计央行将维持基准利率不变。只有少数经济学家认为，央行需要采取行动，以支持印尼盾的稳定。

巴哈纳证券公司经济学家萨特利亚·萨姆比托罗认为，印尼央行需要通过利率工具而不是依靠干预来阻止印尼盾贬值。此外，印尼外汇储备在6个月内消耗了约103亿美元，从2023年3月的1452亿美元减少到9月的1349亿美元。印尼消费者新闻与商业频道经济学家安吉多·阿比曼字表示，印尼央行应提高利率以打击金融市场上的投机者，而且印尼经济更加依赖消费，上调基准利率25个基点不会对经济产生太大影响。

达拿蒙银行经济学家伊尔曼·法依兹表示，当前印尼盾汇率面临的压力为央行提高基准利率提供了空间，另外也有美联储货币政策不确定性上升以及全球流动性收紧的因素。他认为，基准利率的提高将有助于印尼盾在年底前走强。

印尼中亚银行首席经济学家大卫·苏穆尔认为，央行采取的措施，包括提高基准利率等，预计会阻止印尼盾进一步贬值，短期内仍将维持在1美元兑换15500印尼盾至16000印尼盾之间的水平。

独立货币市场分析师卢克曼表示，印尼央行在通胀下降的情况下调高基准利率令人相当惊讶，虽然此举旨在阻止印尼盾的跌势，但从最近的事态发展看，印尼盾汇率升至16000印尼盾水平概率不小。

许多银行也担心印尼央行调高基准利率将影响信贷和流动性。奥克银行合规总监厄夫迪纳尔·阿拉姆斯亚表示，基准利率上调会对第三方基金利率产生影响，“银行资金成本将变得越来越昂贵”。他透露，目前，银行资金成本较2022年底略有上升，但幅度不大，仅为0.5%左右。尼亚加银行总裁董事拉尼·达马万表示，基准利率上升将使流动性变得更加昂贵。目前的流动性已经开始变得紧张，因此对贷款增长的影响可能会减弱。

可持续能源发展研究所研究员兼国企银行从业者昌德拉·巴古斯·苏力斯特约表示，印尼央行调高基准利率肯定会对信贷分配产生影响。他预计银行信贷增长只会低于9%。塞加拉研究所所长彼得·阿卜杜拉表示，基准利率上调将导致存款利率更快上涨，迫使银行降低净息差，信贷分配将会受到阻碍。