

房地产周评

房地产市场将从调整期走向稳定期

中

本报记者

齐慧



本报记者 祝君壁

当前,我国房地产市场仍处于调整周期。2023年,房地产市场呈现前高中低后稳的趋势。预计将经过一段时间的调整,逐渐向稳定过渡。我们应该对房地产市场平稳健康发展有信心,需求决定市场仍有较大增长空间。长期看,房地产市场调整有益于我国经济增长和可持续发展,但短期内应注重风险防范。

房地产业同其他行业一样,不可能总是保持高速增长。我国房地产从2000年后住房商品化改革开始,到2020年,在将近20年的时间里持续保持高速增长,有3个指标可以证明:2003年到2020年,房地产投资年均增长19.9%,商品房销售面积年均增长10.8%,商品房销售金额年均增长20.3%。有学者认为,中国房地产用了不到20年的时间实现高速增长,走过了一些发达国家上百年的历程。房地产持续高速增长,为那个时期的中国经济保持增长作出了重要贡献。但是,房地产业增长到了一定阶段后,进入调整期实属正常,这种调整有利于淘汰落后产能,也有利于结构优化,尤其是有利于房地产业高质量发展。

房地产业当前遇到的问题与旧发展模式有很大关系。房地产市场仍处于需求、供给双向收缩的状态,企业的流动性风险没有完全消除。新房需求在下降,房地产市场在城市之间呈现分化状态,一些城市出现了供大于求的状况,市场较为低迷。过去房地产业“高杠杆、高周转、高负债”的“三高”模式曾为行业带来了高速增长,但也积聚了风险,已经不再适应当前的市场形势。房地产业应该在积极化解风险的同时,探索新发展模式。

房地产业的调整,长期看有利于整个宏观经济的可持续发展。我国经济传统增长模式过度依赖基础设施和房地产投资,也许短期内能实现更高增速,但会固化结构性矛盾,损害增长的可持续性。高质量和可持续发展更加重要,要培育新的增长点,这是必须经历的转型之路。我国经济需要摆脱对房地产业的过度依赖,房地产业也需要摆脱过去的“三高”模式。房地产业链条长,对整个宏观经济常常有“牵一发而动全身”的效应,房地产业的调整,朝着更加健康的方向发展,也是我国经济实现高质量发展的重要组成部分。

当前房地产市场正面临重大转型。市场调整的过程,也是积极寻求新的发展机遇,实现转型发展的过程。房地产业应积极适应市场供求关系发生重大变化的新形势,这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的判断。虽然住房“有没有”的问题基本解决,但结构性不足问题仍然存在。从需求看,人民群众对住房品质有了更高要求,希望住上更好的房子,获得更好的服务。转型的方向、新的发展机遇,正蕴藏在新形势中。城市更新、老旧小区改造、住房租赁、物业服务以及保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设等“三大工程”都可以成为房地产业积极探索的方向。

房地产业的信心来自市场依然有较大的需求空间,房地产业正在寻求新的平衡。我国人均GDP刚刚超过1.2万美元,而且城镇化率按常住人口统计是65.2%,按照户籍人口统计仅为47.7%。所以,城镇化无论从数量还是从质量来看,都有较大提升空间,这意味着我国的城市化趋势将会继续,城市人口将会继续增加,对于基本的房屋需求依然强劲。此外,我国人均住房面积已达41平

方米左右,但结构上中小户型偏多,随着人们生活水平提高,住房改善性需求潜力也非常大。

房地产业防风险仍要毫不松懈。出台各项房地产调控政策,积极促进房地产业平稳健康发展,就是防风险的重要举措,包括降低首付比例,降低房贷利率,商业银行和借贷者去商谈更优惠的利率,金融支持“保交楼”等。同时,金融机构支持房地产企业进行债务重组、支持房地产市场并购,这些调控措施已经取得了一定积极成效。未来,我国将进一步弱化房地产市场风险水平,防范房地产市场风险外溢。引导房地产企业负债率、杠杆率有序下降,优化企业资产负债结构。一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,维护房地产市场稳健运行。

产业聚焦

加快构建现代化建材产业体系

日前,由中国建筑材料联合会主办的2023年建筑材料行业大会举行。中国建筑材料联合会党委书记、会长阎晓峰在会上提出,随着国内国际形势和市场需求的变化,绿色低碳发展等内外环境的演变,建材行业必须从更加系统的层面提前做好统筹谋划,加快构建创新能力更强、发展模式更绿色、产业结构更合理、产业布局更完整、技术装备更先进、生产效率更高效、质量品种更优化、生产服务体系更健全的建材行业现代化产业体系。



图为北新防水有限公司生产车间。(资料图片)

“科技攻关和试点示范,加快“六零”工厂评价方法及标准体系的研究制定工作,遴选一批可借鉴的典型案例并在全行业推广。”

持续对外开放

丰富的应用场景、超大的规模市场、完备的产业体系和强大的配套能力是建材行业核心竞争力的重要体现。有关专家提出,建材传统产业是建材行业的基石,一定不能当成“低端产业”简单退出,损害建材产业的完整性。应优化产业布局,重视发挥各地方已形成集群效应的建材产业优势,确保产业布局及产业链安全可控、合理高效。

对此,阎晓峰表示,将积极推动“因业施策、因企施策”的建材行业高耗能高排放项目管理机制落到实处,引导低效产能有序退出。“要以技术玻璃、玻璃纤维、矿物功能材料为牵引,探索建立能够有效发挥产业优势、技术优势的新材料产业链、产业集群并形成规模优势。”

此外,阎晓峰提出,构建现代化建材产业体系,要融入全球发展。首先,提高全球建材及相关产业体系融入程度。结合共建“一带一路”国家重点合作领域及合作项目,与上下游企业联合“走出去”,推动交流和合作差异化竞争,构筑互利共赢的产业链供应链合作体系。提升玻璃纤维、工业陶瓷、功能性矿物材料等新材料在产业链供应链中的竞争力,加快产品创新迭代,推动建材行业向全球产业链、价值链高端迈进。

其次,提高国际交流合作质量内涵,推动科技前沿领域国际合作。应进一步加强对全球前沿领域、技术动态、政策变化的跟踪分析,促进建材行业国内外组织机构、科研院所、企业集团在基础研究、绿色低碳技术、产学研协同创新、无机非金属新材料等领域开展深度合作。

“只有促进国际建材产业链、供应链、价值链的共建互融,建材行业才能在更高水平国际合作中实现更好的发展。”阎晓峰说。

强化科技支撑

“建材行业必须牢牢把握新机遇,聚焦行业领域特点,培育新的增长动能,打造行业创新驱动体系。”阎晓峰提出,坚持以科技创新为抓手,绿色低碳为导向,有助于推进建材行业现代化水平实现多环节、全方位提升。其中,加快推动行业高水平科技自立自强是建材行业重点努力方向,加强原创性、引领性科技攻关是建材行业科技创新工作的核心。

阎晓峰建议,建材行业应提升原创性研发能力。对标全球建材科技前沿,强化基础研究,深入理解和运用大数据科学、计算科学、生成式人工智能等最新科学研究范式,聚焦无机非金属材料、新产品以及新业态等原创性、颠覆性、迭代性技术,实现“从0到1”突破的重大原创性成果。

科技研发离不开企业的支持。阎晓峰表示,应积极引导行业企业加大研发投入,拓宽经费投入渠道,探索建立政府、社会、企业共同支撑、竞争性支持和稳定支持相结合的基础研发投入机制,推动全行业研发投入占比由目前不到1%提升至1.5%。

为了加快转变发展方式,让传统产业“老树发新芽”,金隅集团致力于打造建材行业的“新质生产力”。北京金隅集团股份有限公司董事长姜英武表示,金隅集团将向“新”而行,积极布局新材料产业,坚持科技创新与产业投资“双轮驱动”,运用市场化手段推动新材

料产业链、创新链、价值链关键领域业务重组整合。向“绿”而行,自觉践行国家“双碳”战略,制定碳达峰行动方案,加快技术创新,优化能源结构,推进绿色制造。向“智”而行,全力推动数智化转型,在智能工厂、智慧矿山、智能楼宇等数智化场景应用上取得新突破。

建材行业还须增强关键技术保障能力。“我们要聚焦绿色低碳发展、前沿领域,发挥行业智库作用。”阎晓峰表示,建材联合会加快完善行业科技研发机制建设,采用“赛马”竞争机制,创新性建立的建材行业“揭榜挂帅”科技攻关研发工作得到了行业内外企业、科研院所的广泛响应。“已发布的前两批29个方向、62个攻关团队的行业重大科技攻关项目榜单,有望在今后几年内产生一批具有颠覆性、迭代性、突破性的技术成果,以‘超级材料’为重点的第三批21个方向研发项目的揭榜单位也已确定并即将发布。”阎晓峰说。

培育绿色动能

2022年底,工信部等四部委联合发布的《建材行业碳达峰实施方案》对建材行业碳达峰进行了全面工作部署。结合行业实际,建材联合会提出了我国建筑材料行业要在2025

年率先实现碳达峰,水泥等行业要在2023年率先实现碳达峰的目标。

在多方协同发力下,建材行业绿色低碳发展取得显著成效。数据显示,与2020年相比,2022年建材行业二氧化碳排放量下降7.6%,水泥行业二氧化碳排放量下降13.9%。同时,行业发展内外环境正在发生变化,总体数量规模已转为稳中趋降态势,32种重点监测建材产品中,近两年有11种产品产量下降,其中水泥产品产量下降10.9%。

推进建材行业碳达峰、碳中和既是建材行业的使命担当,也是建材行业转型升级、实现绿色低碳安全高质量发展的必然要求。工业和信息化部原材料工业司司长常国武提出,为加快实施建材行业稳增长工作方案,建材行业要着力推动绿色化发展,优化调整产业结构,提升非金属矿高效开发利用水平。

阎晓峰表示,下一步将以推动“六零”工厂建设为重点,提升行业内在价值。积极开展好零外购电工厂、零化石能源工厂、零一次资源工厂、零碳排放工厂、零废弃物排放工厂、零员工的“六零”工厂建设,以“一零”为起点,“六零”为方向,组织开展技术攻关和节能降碳技术集成应用,大力推进“六零”工厂“揭

邮储银行阜新市分行 金融力量提振消费信心 辽宁省阜新市市民刘先生是一位美团骑手,前不久在银通公园里买了新房,准备结婚用,因房子是贷款买的,装修缺少资金成了困扰刘先生的难题。经装修公司引荐,他找到邮储银行阜新市分行信贷客户经理,详细了解了贷款问题、期限以及办理流程,顺利申请到装修贷款15万元,原本愁容满面的小伙子,脸上瞬间乐开了花。“房子买了有一阵子了,女朋友也谈了好几年,一直想装修完就结婚,因为缺少资金问题一直拖着,多亏了邮储银行贷款解决了装修问题,婚礼终于可以提上日程了!”刘先生开心地说。“邮储银行面向按揭客户提供装修贷款,满足消费者购房后的联动消费需求,装修贷款最长可贷8年,有效缓解客户的还款压力,激发客户消费活力,提振消费信心。”邮储银行阜新市分行客户经理介绍。

中国农业银行东莞分行 金融助力特色农产品出大山 近日,中国农业银行东莞分行驻镇帮镇金融助理通过自制视频,借助媒体传播力量,将乡村特色农产品带出大山,这只是农业银行东莞分行助力乡村振兴的一个缩影。2021年7月,农业银行东莞分行积极响应广东省分行“千人驻镇”行动,累计选派64名员工前往广东省韶关、揭阳、茂名、梅州等地开展对口帮扶,践行金融助民惠民富民使命,为乡村振兴注入农业力量。转变角色,当好金融“三员”。驻镇工作是金融助力乡村振兴最直接、最高效的手段之一,农业银行东莞分行金融助理在长达2年以上的驻镇期间,充分发挥金融联络员、服务员、宣传员作用,累计走访村居超1300个、贫困户近14000户,开展集中金融宣讲活动超350场,全力打通金融服务最后一公里。扎根乡镇,引流金融活水。一方面,开拓产品销路。农业银行东莞分行金融助理针对不同地区特色制定金融服务方案,发挥线上平台优势,将农产品带出去,进一步打开农产品销售空间。另一方面,加强信贷支持。通过开展金融普惠宣讲,精准分析企业、村民的融资需求,积极推广“乡村振兴产业贷”“惠农e贷”等产品,为村镇企业、居民解决融资难、融资贵等问题。心系群众,做好当代“雷锋”。农业银行东莞分行金融助理积极投身于“我为群众办实事”工作中,大力弘扬雷锋精神,涌现出金融助理雨天搭救地锚汽车被困人员、爱心助学帮扶、助力招商引资等感人事迹。每一个动人的瞬间都流露出农行员工心系群众之情,彰显了农行服务“三农”的大行担当。

江西省景德镇市 治理小流域 营造好环境 近年来,江西省景德镇市昌江区农业农村水利局在枫林生态清洁小流域范围内水土流失治理过程中,采取建设经济林、农村水系治理、村庄绿化、污水处理及封禁治理等措施,同时结合油茶种植特色产业,支持油茶经济林种植,吸引带动社会和民间资本参与治理水土流失,助推区域生态环境改善和经济社会发展。枫林生态清洁小流域位于昌江区丽阳镇,区域内包含8个行政村,以山青、水净、村美、民富为目标,打造生态文明样板。随着枫林小流域的实施,流域内宝贵的土地资源得到有效保护,拦蓄能力提升,坡面径流得到防治。通过封禁治理措施,林草覆盖率得到提高,水源得到涵养,小流域生态环境已逐渐向良性循环方向发展。昌江区农业农村水利局推动水土保持治理与当地特色产业融合,枫林生态清洁小流域治理工作取得了良好的生态效益、经济效益和社会效益,治理后的小流域初步实现了生态美、环境好的效果。在小流域治理稳步推进的同时,昌江区农业农村水利局积极开展水土保持宣传活动。通过发放宣传手册、法律手册以及现场讲解等方式,让农村居民了解危害水土保持的行为,避免群众在生活中做出危害水土保持的行为。引导群众树立正确理念,从自己做起、从现在做起、从身边做起,大力营造人人关心水土保持、支持水土保持、参与水土保持的良好氛围,牢固树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念,为当地开展水土保持生态建设创造良好的舆论和社会氛围。

声明 就上海良工阀门厂有限公司与良工阀门集团有限公司(下称“我司”)的侵害商标权及不正当竞争纠纷案,依据北京市高级人民法院作出的(2022)京民终711号民事判决书,我司已经停止在金属阀门及类似商品上使用“L”商标,停止使用宣传语“创建于1989年10月”,并且由“良工阀门集团有限公司”更名为“良固阀门集团股份有限公司”。在此,我司郑重澄清,我司与上海良工阀门厂有限公司无任何关联关系。特此声明。 声明人:良固阀门集团股份有限公司 2023年12月6日

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 高妍