

房地产周评

共同维护房地产市场平稳健康发展

抽

本报记者

王轶辰

我国房地产市场仍处于调整周期。从国家统计局近期公布的多组数据看,房地产市场仍面临下行压力。促进房地产市场企稳回升,恢复各方对房地产市场的信心至关重要。从总体上看,我们有理由对房地产市场平稳健康发展充满信心。

尽管当前房地产市场仍处于调整周期,但有边际改善迹象。1月份至11月份,全国房地产开发投资同比下降9.4%,商品房销售面积下降8%,商品房销售额下降5.2%,房屋新开工面积下降21.2%。从这些数据来看,房地产市场仍然处于调整之中。但从主要指标趋势来看,一些指标正在改善。如11月份,70个大中城市商品住宅交易规模有所上升,这有赖于房地产领域调整优化的政策持续发力显效。

总体需求仍平稳,有助于支撑房地产市场有序发展。1月份至11月份,虽然新房成交量下降,但二手房成交量在上升,新房、二手房合计成交量同比正增长。这说明住房需求保持稳定,没有出现明显收缩,而是交易结构发生了变化,二手房交易占比增多。

政策持续调整优化,有利于市场活跃度提升。房地产市场进入调整周期后,有关部门积极出台相关举措,各地因城施策调整优化房地产调控措施,政策效果不断显现。近日,北京、上海两个一线城市调整优化房地产相关政策引发关注。降首付、降房贷利率有助于切实降低购房者首付支出和房贷月供支出,有助于调动购房者住房消费积极性。调整普通住宅标准有利于让更多购房者减轻购房税费压力。从市场看,北京、上海看房人数和实际成交量均有提升。本轮两个城市的政策调整,能够切实降低购房者的购房门槛和减轻资金压力,有助于刚性和改善性住房需求释放,预计市场活跃度仍将进一步提升,对于稳定市场预期有积极作用。

保交楼工作对于恢复购房者特别是新建住宅购房者的信心至关重要。一段时间以来,个别企业出现债务危机,一些已售房地产项目逾期交付。这种现象让居民对购买新建商品住宅充满担忧。害怕买了新房交了钱,遇上“烂尾”交不了房怎么办?去年以来,有关部门和地方出台了一系列保交楼政策,

金融部门给予专项借款、贷款等支持。截至目前,保交楼工作进展顺利,350万套保交楼项目已实现交付超过268万套,交付率超过76%。随着保交楼工作继续推进,还会有更多已售逾期交付项目顺利交到购房者手中。预售资金监管等各项政策也在积极确保新建住宅项目专款专用,按时完工交付。“保交楼”取得积极成果,将对打消购买新建商品住宅顾虑产生积极影响。

当前,各方正在稳妥化解房企债务违约风险,金融部门已经出台一系列支持政策,但风险出清还需要一个过程。金融机构正抓好各项政策落实,满足不同所有制房企的合理融资需求。根据中国人民银行最新数据,仅11月份以来,工、农、中、建、交五大银行向非国有房企投放开发贷款300多亿元。应高度重视房企债务违约,坚决防止债务违约风险集中爆发。同时,也应该理性看待。企业出现债务违约的情况,并不代表企业一定会一蹶不振。有的企业,尽管集团公司出现债务违约,可能具体项目还在正常运转,开发运营仍在继续。把某一次债务违约简单解读为企

业“爆雷”,会导致社会对企业产生信任危机,影响并冲击市场销售,加剧企业困难。各方宜理性看待房地产市场出现的问题,共同维护房地产市场平稳健康发展。

从长远看,房地产市场对宏观经济仍将产生积极带动作用。我国城镇化无论从数量还是质量来看,都有较大提升空间。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高,改善性需求潜力大。我国的房地产市场高质量发展、可持续发展仍然有坚实支撑。应当看到,我国房地产对宏观经济的贡献,从过去以增量拉动为主,转向以存量带动为主。二手房交易占比提高,能够带动家居、家电、家装等下游产业发展,同时,中介、租赁、物业等行业将有更广阔空间。



产业聚焦·年终专稿①

□ 本报记者 刘瑾

汽车产业面临重要发展机遇期

2023年,我国经济运行保持恢复向好态势,增长动能不断增强,产业链供应链韧性和安全水平得到提升。本版从今日起推出“产业聚焦·年终专稿”系列,探析重点行业,回望不平凡的征途,展望新的增长,以飨读者。

今年以来,汽车市场表现持续向好。值此新旧交替之时,在即将到来的2024年,汽车市场又将呈现何种走向,令人关注。

产销创历史新高

中国汽车工业协会(以下简称“中汽协”)近日发布数据显示,11月份我国汽车单月产量创下历史新高,新能源汽车单月产量更是首次双双突破100万辆。

中汽协副秘书长陈士华表示,新能源汽车市场占有率已经连续7个月超过30%,市场稳定且呈现逐步提高态势。预计2023年我国汽车产销量将达到3000万辆,创历史新高。

乘用车市场表现优异。今年11月,乘用车产销分别为270.5万辆和260.4万辆,同比分别增长25.6%和25.3%。对于11月产销同比快速增长的原因,中汽协认为,一方面受年底翘尾因素影响,另一方面与去年同期基数较低有关。

乘用车市场信息联席会秘书长崔东树表示,今年11月车市促销力度持续加大,燃油车和新能源车促销力度均环比增大,有针对性地实施置换购促销和补贴,令购车消费需求有所释放。

值得注意的是,中国汽车品牌在乘用车市场中逐渐占据优势地位。11月份,中国品牌乘用车销量为155.6万辆,同比增长37.9%,市场份额达59.7%。其中,新能源汽车正成为“新动能”。11月份,新能源汽车产销分别为107.4万辆和102.6万辆,同比分别增长39.2%和30%,市场占有率达34.5%。

我国汽车出口也快速增长。今年前11个月,汽车出口量为441.2万辆,同比增长58.4%。商务部贸易救济调查局出口三处处

长郭方认为,我国汽车产业面临重要的发展机遇。从外部看,世界经济低碳化转型将助推全球新能源汽车市场持续快速发展;从内部看,我国完备的供应链体系为汽车产业保持国际竞争力提供了有力支撑。

中国汽车工业协会常务副会长兼秘书长付炳锋表示,2023年汽车市场呈现三大亮点,一是汽车产销创历史新高;二是新能源汽车延续快速增长势头;三是汽车出口再创历史新高,2023年全年有望达到490万辆甚至500万辆。

明年销量增速可期

中国汽车产业的高质量发展特别是新能源汽车的发展为中国汽车产业深入参与国际市场竞争提供了良好的机会。国务院发展研究中心市场经济研究所副所长王青认为,明年全年汽车销量增速将有所回升,汽车芯片成为全球资源竞争的焦点。

目前,中国汽车芯片还面临一系列挑战。重庆长安汽车股份有限公司首席专家李伟分析,一是芯片的逆全球化带来许多不确定因素;二是车规级芯片相较于消费电子在安全上、可靠性方面有更高的要求;三是芯片短缺期还没有完全过去,共同应对的机制还没有建立起来;四是芯片企业在局部领域过度竞争,在个别领域竞争性不足。

建立安全可控的自主汽车芯片产业刻不容缓。中国工程院院士倪光南建议,开源创新是我国实现技术积累和取得技术突破的有效举措,是参与全球科技创新网络和科技治理的有效途径,我们要与世界协同,发展开源RISC-V基础软件和培养人才,推动开源RISC-V的生态繁荣。

如今,芯片企业已经看到了汽车芯片存在的巨大机遇,而整车企业也已经认识到了

新产品驱动等因素,2024年国内乘用车市场整体增速可达3.2%。

对于2024年,中汽协方面预测,中国市场的汽车总销量将达到3100万辆,同比增长3%。其中,乘用车销量约2680万辆;商用车销量约420万辆;新能源汽车销量将达到1150万辆,同比增长20%;总体汽车出口量有望达到550万辆。

补齐芯片短板

在推进汽车革命的智能化进程中,芯片企业和汽车产业的协同发展成为关键。

“中国汽车产业在变革中,成为创新应用的引领者。过去5年,行业经历了转型的关键期,度过了市场的三连降,迎来了电动化、智能化的新曙光,新能源汽车成为增长的主要引擎,智能网联成为消费的新选择,引领着全球汽车产业的发展方向。”付炳锋表示,今年产销量将创历史新高,但挑战也接踵而至,汽车芯片成为全球资源竞争的焦点。

目前,中国汽车芯片还面临一系列挑战。重庆长安汽车股份有限公司首席专家李伟分析,一是芯片的逆全球化带来许多不确定因素;二是车规级芯片相较于消费电子在安全上、可靠性方面有更高的要求;三是芯片短缺期还没有完全过去,共同应对的机制还没有建立起来;四是芯片企业在局部领域过度竞争,在个别领域竞争性不足。

建立安全可控的自主汽车芯片产业刻不容缓。中国工程院院士倪光南建议,开源创新是我国实现技术积累和取得技术突破的有效举措,是参与全球科技创新网络和科技治理的有效途径,我们要与世界协同,发展开源RISC-V基础软件和培养人才,推动开源RISC-V的生态繁荣。

如今,芯片企业已经看到了汽车芯片存在的巨大机遇,而整车企业也已经认识到了



近日,在江西省赣州市经济技术开发区一家新能源汽车制造公司冲压生产线上,工人们在组装新能源汽车。李勃摄(中经视觉)

芯片安全可控的重要性,展开跨行业的合作。

“随着新物种不断孵化和进化,传统汽车的产业链模式已经不能满足新产品新时代的发展需求,圈层分明的链条式结构要突破圈层,向网状结构发展。”李伟介绍,主机厂与芯片企业之间的合作将更加紧密,长安汽车与各芯片企业积极构建芯片铁三角合作模式,共建芯片先期池,与芯片厂家、Tier1三方联合开发芯片原型,推动芯片型号缩减46.6%,芯片厂家缩减25.1%,芯片的品类用量提升到2倍。

付炳锋也表示,新能源智能网联汽车对芯片的需求量大大增加,技术要求和计算能力也快速升级,原有的成熟品种不能满足功能要求,需要车企与芯片企业进行融合创新,在充分市场化的原则下,推动汽车行业的创新发展。

12月15日,东北地区规模最大的抽水蓄能电站——总装机容量180万千瓦的国网新源辽宁清原抽水蓄能电站首台机组顺利通过15天试运行,正式投产发电。

抽水蓄能电站是利用电力负荷低谷时的电能抽水至上水库,在电力负荷高峰期再放水至下水库发电的水电站,被誉为“超级充电宝”。加快发展抽水蓄能,是构建新型电力系统的要求,是保障电力系统安全稳定运行的重要支撑。

以清原抽水蓄能电站为例,入冬以来,东北电网对抽水蓄能机组的调用强度显著增加。自11月30日零时开始试运行至12月15日零时,清原电站首台机组累计运行118.34小时。累计抽水电量2418.4万千瓦时,发电量1595.3万千瓦时,抽水工况、发电工况启动成功率均为100%。

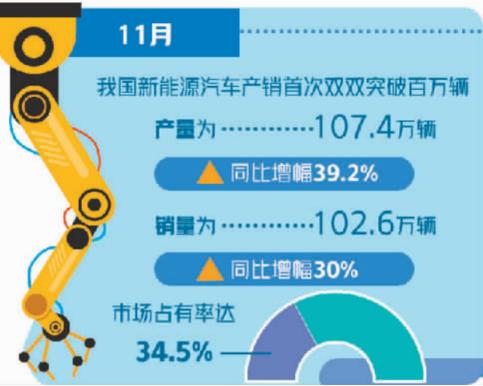
水电水利规划设计总院规划部主任朱方亮介绍,中国抽水蓄能产业进入新发展阶段。一是建设规模大幅提升,《抽水蓄能中长期发展规划(2021—2035年)》提出,到2025年,抽水蓄能投产总规模6200万千瓦以上;到2030年,形成满足新能源高比例大规模发展的抽水蓄能现代化产业,全国抽水蓄能投产规模将达到3亿千瓦左右。二是抽水蓄能的发展格局正在发生转变,成为构建新型电力系统的关键支撑、实现风光蓄一体化发展的核心依托、建设流域可再生能源一体化基地的重要组成部分以及规模化拉动经济发展和促进乡村振兴的重要手段。

面对高质量发展需要,抽水蓄能在工程技术方面持续推进和突破。一方面,施工建设逐步实现少人化、机械化、智能化、标准化。另一方面,装备制造技术继续朝着高水头、大容量、高可靠性、可变速等方向快速发展。大型机组运行稳定性和可靠性分析研究、输水系统过渡过程分析研究、变速抽水蓄能机组工程应用研究等关键技术问题将得到突破。

建设模式也在不断优化。清原抽水蓄能电站是国内首个百万千瓦级包含设计、施工、采购完整产业链的EPC总承包抽水蓄能建设试点项目。中国电建集团北京勘测设计研究院首席技术专家姚宝永表示,清原抽水蓄能电站实现了以设计为龙头,实行“现场引领后方”的设计工作方式。总承包模式下,设计施工通过总承包合同联系在一起,接受总承包部统一管理,为设计施工深度融合提供了平台,提升了建设效率。

“在看到抽水蓄能电站核准规模屡创新高的同时,我们也应该清楚需要面对的问题。”中国水力发电工程学会常务副理事长兼秘书长郑声安说,目前有少数抽水蓄能电站因前期工作的原因,核准后,因技术方案不完善仍需调整,使得这些工程核准后不能及时开工。在抽水蓄能电站建设方面,要进一步加强前期设计与管理工作。

“随着抽水蓄能工程开发从我国东中部地区逐步扩展到西部地区,抽水蓄能电站将会遭遇复杂地质条件、高地震、高寒、高海拔、多泥沙以及水资源利用限制等诸多新问题,需要不断提高抽水蓄能工程全生命周期技术创新水平。”郑声安说。



本版编辑 吉亚娇 美编 倪梦婷

邮储银行杭州市西湖区支行 金融服务科创企业... 科技型中小企业因其创新发展的特性,每一次微小的进步,可能都是建立在不断尝试、循序渐进的前提之上。甲胄科技进入专业研发、技术升级发展的上升期,资金需求日益增大。邮储银行杭州市西湖区支行主动对接企业负责人,定制金融服务方案,以精准的金融服务助力企业在专精特新发展中进入“快车道”。

邮储银行岫岩县支行 开展“千亿送贷”进万家活动... 邮储银行岫岩县支行积极响应政府发展普惠金融,扶持小微企业和“三农”经济的政策号召,牢记“人民邮政为人民”的初心使命,切实扎根城乡、服务农业、贴近农民,持续加大对“三农”的支持力度、加大对小微企业创新创业融资的支持力度,切实履行邮政的社会责任。

中国银行湖州市分行 加快普惠创新 坚持惠企利民... 近日,浙江省长兴县洪桥镇漾荡河蟹养殖户管先生拣出一只只拳头大的螃蟹装进箩筐,“今年的螃蟹肥,产量也大,多亏了中行贷款发放及时,填补了我当时买饲料时的资金缺口,才有了今天这一番丰收景象。”

山东乐陵经济开发区 高质量项目支撑特色产业... 2023年11月29日,在山东安井食品有限公司年产20万吨速冻食品项目建设现场,近200名施工工人正铆足干劲,全力推进项目建设进度。项目预计明年春节前投产,比原计划提前2个月,达产后预计年销售收入达30亿元。