

房地产周评

# 住房交易逐步进入存量时代

科技

本报记者

齐慧



□ 本报记者 杨忠阳

北京城市图书馆定于12月27日开馆试运行。作为运用了众多先进建筑科技的智慧图书馆,到底有多聪明?记者提前一探究竟。

进入北京城市副中心的绿心公园起步区,迎面缓缓驶来一个小机器人。这是室外文献流通机器人,读者不用进入场馆,在室外就可以通过小机器人借还图书。

步入图书馆内,“山谷门厅”蜿蜒起伏映入眼帘。大厅又被称作“山谷”,数座高耸的“山体”耸立在大厅两侧,木色弧状环带逐级向上,渐次收缩,有如水墨画中的远山。银杏林一般的柱子从“山谷”中拔地而起,巨大的屋顶“树冠”铺满层层叠叠的银杏树叶。

透过玻璃幕墙,室外自然景观与室内阅览区融为一体,既模糊了建筑的边界感,又营造出建筑包裹于自然场景的别致体验。

“银杏森林”可不光是为了好看。承建方中铁建工集团项目经理董无穷介绍,“银杏树”包含“银杏树干”——GRG包柱系统、“银杏树叶”——GRG吊顶系统和檐口曲面铝板系统,三大系统错落分布又相互关联。144根“银杏树干”能满足在小震、中震、大震等不同情况下的承载力要求。

除了浓厚的人文气息和舒适的阅读体验,北京城市图书馆庞大的藏书规模及书库智能化程度更引人瞩目。

图书馆藏书能力预计可达800万册,其中90万册分布于地上的阅览大厅和各个阅览区,其余710万册则位于地下的全自动化智慧机械书库。

记者顺着木色阶梯进入图书馆的地下,穿过走廊,超大玻璃窗后是全自动化智慧机械书库。这里有13台醒目的黄色堆垛机,搭配图书自动分拣设备和8台搬运机器人,实现了图书自动出库、自动分拣、自动搬运。书库中还配备了多种智能化设备,包含智能取书柜、智能送书机器人、辅助拣选系统等。这套流通系统集拣选、分拣、存储功能于一体,赋予了智能书库强大的流通能力。

“图书馆拥有国内最大的机械书库,配有自动分拣机、智能送书机器人等设备,能实现图书的自动出库、自动分拣、自动搬运。”中铁建工集团北京城市图书馆项目生产经理王佳乐说。

未来,这一智能书库还将推出配套软件系统,支持手机端和触摸屏,待与业务系统打通后,读者从手机设备上即可检索和借阅图书。届时在上百万册图书中借阅,每次仅需10分钟左右。同时,这一书库还具备完善的消防配套设施,安装了防火墙及防火卷帘,书架上安装了高压细水雾系统,能有效保护图书安全。

本版编辑 周雷 陶琦 美编 倪梦婷

## 前11个月

我国动力和储能电池累计产量 ▶ 698.7GWh

▲ 同比增长41.6%

其中,动力电池累计装车量

▶ 339.7GWh

▲ 同比增长31.4%

2023年以来,尽管新房成交量同比下降,但二手房成交量上涨,新房与二手房合起来的总成交量同比实现正增长。这表明,我国房地产市场成交格局发生了一定变化。

商品房交易总量实现正增长减轻了各方对房地产市场发展形势的担忧。当前我国房地产市场总体处于调整周期,比较直接的体现是新建商品房销售量回升较为缓慢。1月至11月,新建商品住宅销售量同比下降8%。在新房销售量下降的情况下,二手房销售量增长带动总量实现正增长,表明我国房地产市场总需求量仍保持稳定,并未出现需求明显萎缩的情况,而是交易结构发生了变化。由此,分析我国房地产市场的走势,不能只看新房交易量,而是应综合新房和二手房情况做出准确判断。

2023年以来,我国二手房交易量占住房总交易量比例创历史新高。1月至11月,全国二手房交易量占新房和二手房总交易量的比重达37.1%,较上年同期提高约10个百分点,创历史新高。全国已经有7个省和直辖市二手房交易量超过新建商品住宅交易量。二手房交易量在住房交易中占比越来越大,住房交易逐步进入存量时代或将是大势所趋。放眼国外,美国当前的新房交易量仅占住房交易总量的10%左右。

二手房交易价格上涨有多重原因。一些房地产企业债务违约,市场上出现了已售逾期难交付的房地产开发项目。很多消费者担心购买新房遇到难以交付的项目,而二手房不存在这个问题,即买即住。同时,今年以来,“认房不用认贷”“降低首付比例和房贷利率”“降低交易税费”“降低二手房中介服务费”“带押过户”等政策促进了住房消费需求释放,更有助于提高二手房流动性。此外,一些二手房本身就具有地理位置优越、配套完善、服务优质等特点,和位置相对较为偏远的商品住宅相比,具有一定优势,当本轮价格调整到购房者心理价位时便出手购买。二手房交易量增长将进一步发挥对房地

产市场的带动作用。老旧小区改造、完整居住社区建设、城市更新等工作的推进,大大提高了存量住房品质。随着我国进入城市更新的重要时期,住房发展进入存量阶段,存量经营将在房地产业务发展中分量更重。房地产业拉动投资增长的方式也将过去以大规模购地开发为主,转向购地开发与存量房更新改造并重。二手房交易量占比提高,有利于带动家具、家电、家装等下游产业发展。同时,在存量住房更新和改造过程中,将更加注重提升居住服务品质,因此有机会带动中介、租赁、物业等细分领域发展,房地产业中服务内容的比重将有所增长。

针对二手房交易占比增长这一趋势,结合当前房地产市场形势,宜进一步深挖二手房交易潜力,出台有力措施更好释放二手房需求。包括进一步调整优化相关金融支持政策,实行一定税费、中介费优惠措施,积极推进完整居住社区建设、城市更新,优化居住服务供给。同时,完善相关制度,包括探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等,形成房屋安全长效机制,让房屋全生命周期安全管理有依据、有保障,让老百姓住得安心。

二手房交易量占比提升,不代表新建商品住宅就无人问津了。随着“保交楼”工作扎实推进,房企纾困及稳妥化解房地产领域风险工作开展,以及加大力度推进现房销售,新房市场的预期也将随之修复和稳定,新房销售有望逐步好转。值得关注的是,房地产市场供给侧结构性改革也在进行中,未来新建商品住宅供给将根据人口变化确定居住需求,根据需求确定供给数量,配置金融资源,实现以人定房,以房定地,以房定钱,避免房地产市场大起大落。

## 产业聚焦·年终专稿⑥

# 动力电池淘汰赛提前开启

动力电池是新能源汽车的“心脏”,是打造新能源汽车产业竞争力的关键。受新能源汽车快速增长拉动,2023年以来,我国动力电池产业保持了较高增速。前11个月,我国动力电池和储能电池累计产量698.7GWh,同比增长41.6%。其中,动力电池累计装车量339.7GWh,同比增长31.4%。

在保持量的较快增长的同时,产业结构也不断优化。整车厂加速下场自造电池,产品技术迭代升级与新体系开发并行,市场向头部企业集中,动力电池产业淘汰赛提前开启。

## 整车企业自造电池

12月14日,极氪智能科技发布金砖电池,这是全球首款量产800V磷酸铁锂超快充电池。极氪智能科技CEO安聪慧表示:“从电芯到电池包,金砖电池由极氪全栈自研,并在极氪全新建成的三电智能制造基地——衢州极电工厂生产制造。”

同时,广汽埃安旗下因湃电池工厂竣工投产,P58微晶超能电芯下线,标志着其全面打通包括上游原材料、研发、制造、电池回收及梯次利用在内的能源生态产业链布局。广汽埃安总经理古惠南表示:“因湃电池工厂将在2026年量产固态电池,钠离子电池、全固态电池等多种电池也将在这条生产线上量产。”

长安汽车则在今年广州车展上发布电池规划,打造自研电池品牌长安“金钟罩”,计划到2030年,推出液态、半固态、固态等8款自研电芯,形成不低于150GWh的电池产能。“长安汽车电池规划,是公司在新能源‘香格里拉’计划指引下,基于对当前产业发展和技术迭代、打造供应链韧性及可持续性,以及构建产业生态的重要思考,加速向智能低碳出行科技公司转型迈出的坚实一步。”长安汽车总裁王峻称。

整车厂为何加速下场自造电池?安聪慧认为,作为一家智能电动汽车企业,未来想要形成竞争力,电池是核心基础要素,这也是极氪未来发展的“护城河”之一。

加强动力电池产业链垂直整合的背后,是整车厂出于产能扩充、供应不足以及降本

增效的考量。“低成本、可稳定供应的动力电池对新能源整车企业发展至关重要。”古惠南表示,随着原材料价格大幅下降,今明两年广汽埃安的策略是聚资源控成本。汽车价格战一定会继续,企业应对的关键是保持成本、质量和性能优势。

虽然车企自造电池已成为产业发展趋势,但在现阶段车企体系的电池工厂要完全满足企业需求或许仍有难度。安聪慧告诉记者,公司动力电池目前主要来自极氪和宁德时代合资公司。极氪在电池方面有两条路线:一是继续使用宁德时代的电池,二是规划搭载金砖电池。他认为,对于大部分车企来讲,未来仍将通过自产、外购“两条腿”走路。

## “材料+结构”优化创新

12月17日,蔚来创始人兼董事长李斌做了一场马拉松式的直播——和蔚来电源管理副总裁沈斐轮流开着蔚来ET7从上海到厦门,不充电、不换电,跑了1044公里,最后还剩3%的电量,刷新纯电动汽车实际行驶续航里程纪录。

150kWh电池是这次测试的最大亮点。“过去车企增加纯电动汽车续航最直接的办法是在车上塞更多电池,但蔚来联合北京卫蓝新能源科技有限公司通过改进电池材料,让同样体积、重量的电池能携带更多能量,即提升电池能量密度。”李斌说。

在汽车快速电动化过程中,动力电池技术创新起到了主体推动作用。中国电动汽车百人会副理事长兼秘书长张永伟表示,当前动力电池技术创新主要体现在现有体系迭代升级和新体系开发中。其中,现有电池体系的“材料+结构”优化创新是动力电池的突破方向。

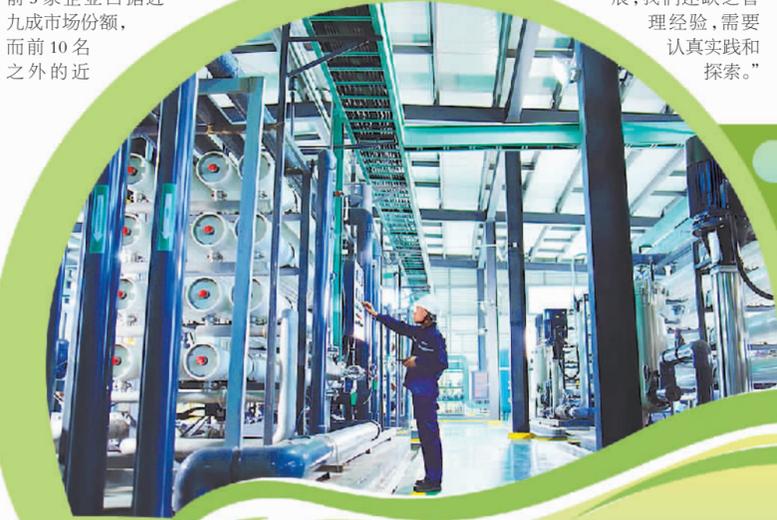
“金砖电池的体积利用率做到了83.7%,超越了当前所有磷酸铁锂电池和三元锂电池。”极氪智能科技副总裁谢世滨告诉记者,为了能在寸土寸金的电池包内放置更多电芯,极氪工程团队对电池包结构进行了彻底改造。与传统设计相比,金砖电池的采样线路总长度缩短了157米,核心零部件数量减少了35%,电池质量能量密度提升了10%以上。新体系电池开发是动力电池技术发展的

重要战略布局。张永伟表示,钠离子电池具有资源丰富、成本低、安全性高等优势,与锂电池可实现兼容互补;固态电池兼具高能量密度和高安全性,被视为突破传统锂离子电池瓶颈的新一代电池技术。

## 行业集中度提高

今年以来,随着市场竞争加剧,动力电池市场向头部企业集中趋势明显,行业集中度不断提高,排名相对靠后的企业生存压力增大,动力电池行业淘汰赛提前打响。

中国汽车动力电池产业创新联盟数据显示,前11个月,我国新能源汽车市场共49家动力电池企业实现装车配套,较去年同期减少7家。其中,排名前3家、前5家、前10家动力电池企业动力电池装车量占总装车量份额分别为79.5%、88%和97.2%。前3家企业占据近八成市场份额,前5家企业占据近九成市场份额,而前10名之外的近



在中国(广西)自由贸易试验区钦州港片区,一家新能源电池材料企业的员工在车间作业。

## 中国农业银行内蒙古分行 “贷”动创业致富梦

在内蒙古自治区鄂尔多斯市准格尔旗暖水乡德胜有梁村村民王大叔的果园里,一片片郁郁葱葱的苹果树挂满了红灿灿的果子,空气中弥漫着阵阵醉人的果香。王大叔夫妇和村民正在采摘、分拣、包装“暖水山地苹果”,忙得不亦乐乎。

2016年,王大叔返乡创业种植苹果,开始在自家的山坡上平整土地、栽种植苗,经过3年多的时间,果树开始挂果,市场销售火热。考虑到扩大苹果种植规模,但资金的短缺让他陷入烦恼。2020年9月,中国农业银行内蒙古分行下属准格尔旗支行的流动服务党员先锋队在暖水乡德胜有梁村提供金融服务,得知王大叔的情况后迅速上门服务,3个工作日内,为其投放“惠农e贷”30万元。在农业银行的资金帮助下,解决了王大叔的燃眉之急。果园种植面积增加至140余亩,另外还种植了20多亩山杏、10多亩山桃以及李子、梨、葡萄等林果产品,家庭收入连年增加。“特别感谢农行,让我们实现创业致富。2022年苹果产量了10万斤,今年果树长大了,产量预计可以达到20万斤,保守估计毛收入也能达到140万元左右。”王大叔和到访的农业银行客户经理高兴地聊着。

近年来,王大叔成了村里有名的致富带头人,稳定的收入也让他们日子越过越红火。如今,依靠农业银行内蒙古分行资金的支持,王大叔在果园里修建仓库、工人宿舍和餐厅,与村民们一起把果园打理得井井有条。

(数据来源:中国农业银行内蒙古分行) · 广告

## 山东济宁邹城公用水务有限公司 筑起职工“家的港湾”

山东省济宁邹城市邹城公用水务有限公司紧紧依靠广大职工,经过近些年的努力“建家”工作,现已建设成为全市一流的“和谐之家”、“职工”成长之家”。

公司积极建设职工书屋,打造“书香水务”。职工书屋占地128平方米,现有藏书5000余册,涵盖党建党史、专业技术、社会科学、中外文学、人物传记、健康养生等各种读物,设有阅览室、影音区和休闲区,不断加大职工书屋文化阵地建设。此外,设置职工书屋开放日,让职工书屋成为提升职工素质的学习站、活动站和加油站,使其成为职工的精神家园。

同时,公司积极组织开展形式多样的文体活动,树立良好的企业形象。在“六一”儿童节到来之际,组织“爱心爸妈”前往邹城市某小学为结对帮扶的孩子们送去节日的关心和祝福,唤起更多社会慈善力量,让孤困儿童感受到爱和幸福;在炎热酷暑环境下,为坚守岗位的一线职工送去防暑降温物品,送上公司的关怀,先后前往各水厂、污水厂、工程现场开展“夏送清凉”慰问活动;在工作之余,举办“暖心员工 快乐一家”趣味运动会,更好地丰富公司干部职工文化生活,提高全体职工的团队意识,增强公司凝聚力。

公司将聚焦职工需求和所思所想,创新工作思路,完善职工心理关爱工作,利用现有的资源,大力开展心理健康宣传和教育工作,普及职工心理健康知识,打造职工“心灵驿站”。同时继续围绕建强、用好服务职工阵地,进一步完善服务职工阵地的规范化管理,帮职工所需、解职工所忧,更好地满足广大职工的需求,不断增强职工的获得感、幸福感和安全感。

(数据来源:邹城公用水务有限公司) · 广告

## 河南省项城市

# 深耕集体经济 推进乡村振兴

2023年以来,河南省项城市王明口镇持续推进乡村振兴工作,以创建“五星支部”为契机,坚持党建引领、拓展增收途径、健全推进机制,形成了可操作、可复制、低风险、收益稳的农村集体经济发展模式。

夯实堡垒根基。实行村党支部书记负责制机制,将村级集体经济发展成效作为“产业兴旺星”的重要指标,纳入行政村综合绩效考核的重要内容。强化“能人”治理。通过优秀储备人才向致富能人倾斜等方式,选优配强集体经济带头人。打造“头雁方阵”。以“五星支部”创建为契机,集中项目资金打造示范点。

探索资源整合,盘活闲置资产。村集体经济组织将闲置资产、边角土地、废旧坑塘统筹起来,统一市场化运作,采取出让、租赁、股份合作等方式盘活。柳行、闫寨、田老家等行政村集中治理废弃坑塘发展养殖、垂钓等产业,每年可增加村集体经济不少于3万元。

建立“双绑”机制,发展土地流转。各村结合区位优势、资产资源,围绕集体经济发展,通过“农户+农村集体经济合作社+企业”的流转模式,农村集体经济合作社可以获得每亩不低于100元的运营收入,用于产业持续发展、乡村文化、人居环境、公益事业;通过土地流转,外出务工青壮年,由之前的农田经营收入不稳定,到现在可以稳定得到每亩900元至1000元不等的流转费,进一步增加了群众的劳动收入;土地连接成块规模化经营,土地受让公司能够更好整合手中农业资源,在相同面积种植生产下,有效降低了资金和人力的投入,降低作业费用20%左右。

塑造特色产业,培育经济新业态。一方面,鼓励村集体经济组织在符合土地利用总体规划的前提下,对闲置或低效使用的办公用房、厂房、仓库等物业资产进行整体开发和招商引资。目前,黄许营村农产品仓库、粮食烘干塔已经建设完毕并投入使用。另一方面,鼓励和支持村级组织积极推进“一村一品”,升级和新建袁寨白芝麻、张吴楼艾草、牛滩蘑菇、王老庄辣椒和西瓜等多个特色种植示范基地。

健全推进机制,夯实发展“硬支撑”。做好集体资产清产核资。以“村居集中整治”为抓手,扎实开展集体资产摸底,建立集体资产登记台账,明晰村级集体资产权属,制定农村集体三资管理、成员登记备案、资产股权设置、收益分配等系列制度。规范农村集体经济组织运行管理,印发《关于进一步加强农村集体经济组织规范化建设管理的意见》,从职能定位、运行管理、经营管理、收益分配、监督管理等方面进行规范管理,实时调度全镇农村集体经济组织运行情况,及时汇总运行数据。持续加强村级财务管理,明确村级财务记账专人负责,集中培训镇村财务管理知识,进一步规范村集体经济组织的财务管理。

当前,王明口镇村集体经济收入达277.25万元,柳行行政村村集体经济收入22.5万元,平均每个行政村村集体经济收入10.66万元,25个行政村村集体经济收入达到5万元以上,为全面推进乡村振兴提供了坚实动力。

(数据来源:河南省项城市王明口镇政府) · 广告