

房地产周评

积极推进房地产新发展模式

从各项数据和市场表现看,当前房地产市场仍处于调整周期。2024年,稳定市场、化解风险,加快构建房地产新发展模式,是房地产领域的重要任务。

当前,房地产市场活跃度略有增加。不久前国家统计局公布的1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有56个和68个,比上月分别减少6个和2个。价格下降的城市略有减少,上涨的城市增多。二手住宅价格环比结束全跌局面,昆明和三亚两个城市环比上涨。春节长假期间,二手房市场表现好于新房市场,成交量比去年同期增长,这表明,当价格调整到一些人的心理价位后,成交量开始走高。

市场企稳回升仍需进一步夯实基础。各地因城施策出台的房地产调控政策不断落地见效,降首付、降利率、降税费等一些切实降低购房成本的政策有助于调动购房积极性。一线城市纷纷在1月底至2月初加入政策调整优化阵营,为购房需求释放注入活力。广州放开120平方米以上住宅的“限购”,上海放开部分区域非上海户籍单身人士购房限制,北京通州区取消“双限购”,深圳将非深户籍购房社保年限从5年改为3年。

预计2024年相关城市仍将因城施策、精准施策、一城一策,用好政策工具箱,因

房地产行业进一步转变观念,探索新增长点。从过去的高周转、高杠杆、高负债的旧“三高”模式,向高质量、新科技、好服务等方向转变。谁能

地制宜调整房地产政策。除了政策支持之外,市场企稳回升还有赖于人们对房地产市场的信心恢复,以及自身收入预期的稳定和回升。

在积极稳妥化解房地产风险过程中,房地产融资协调机制是化风险、保交楼、稳民生的一项重要政策。今年1月,住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局推进建立房地产融资协调机制,旨在满足房地产项目和房地产企业合理融资需求,有效缓解房企资金压力,稳定房地产市场预期。

该机制推出后,各地迅速行动,目前已有29个省份214个城市建立房地产融资协调机制。协调机制防范在建项目停工、逾期交付,切实维护购房人合法权益,有效打消购房人顾虑,提振市场信心。特别是对于一些遇到暂时资金困难的民营房企,协调机制一视同仁,有助于民营房企更好获得融资支持。

“三大工程”成为加快构建房地产新发展模式的重要抓手。中央经济工作会议提出,加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。

规划建设保障性住房,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革,对于解决工薪收入群体住房困难、促进经济发展、改善城市面貌具有重要作用。去年下半年,深圳等城市配售型保障性住房已集中开工。目前,多地正在进行第二批项目筹备,加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。

城中村改造有助于切实消除安全风险隐患,改善居住条件,高效综合利用土地资源,提高土地利用效率,促进产业转型升级,推进以人为核心的新型城镇化。截至2月20日,国家开发银行已发放城中村改造专项借款360多亿元,涉及北京、上海、广州

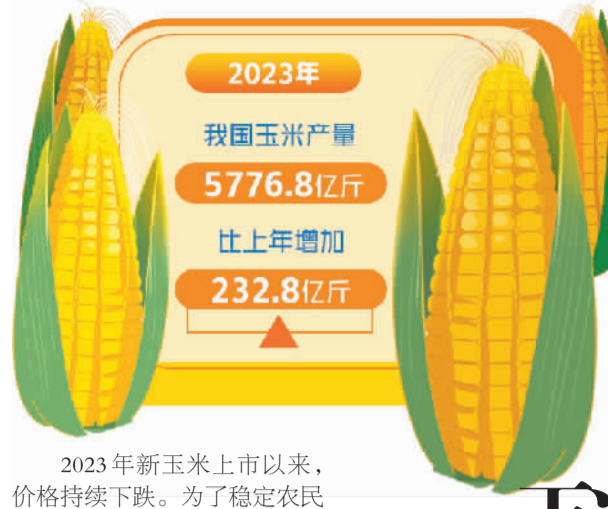
等32个城市223个项目,惠及城中村居民26万户,支持建设安置房54万套。

“平急两用”公共基础设施平时具备旅游、康养等功能,遇重大突发公共事件时可立即转换为应急场所。各地积极探索,如北京市平谷区为探索“平急两用”设施建设打造5个应用场景,包括“平急两用”京平综合物流枢纽、新型乡村社区、乡村休闲综合体、承平高速金海湖服务区、乡村振兴金海湖核心区。资金支持将积极助力“平急两用”项目发展,如1月31日,湖南长沙市举行“平急两用”公共基础设施建设项目推介会,国家开发银行等多家银行与长沙市8个“平急两用”项目集中签约,签约项目总投资104.36亿元,授信额度84.96亿元。

对于房地产行业而言,新发展模式意味着进一步转变观念,探索新增长点。从过去高周转、高杠杆、高负债的旧“三高”模式,向高质量、新科技、好服务等方向转变,更精细化地满足消费者需求。谁能



□ 本报记者 祝君莹



2023年新玉米上市以来,价格持续下跌。为了稳定农民种粮信心,2024年1月中旬起,国家有关部门在东北三省一区开展新增国产玉米收购计划。

中储粮作为收购主力军积极收购玉米,并保持收购价格相对稳定。“公司通过增加玉米收购规模,努力缓解农户余粮销售压力,积极发挥稳定玉米市场、增强市场信心的作用。”中储粮集团公司有关负责人说。

黑龙江省哈尔滨市双城区东官镇东官村种粮大户关文东说,春节前他家就把玉米全部卖给了当地中储粮收购库点,每吨销售价格从2240多元到2500多元不等。

中国农业大学经济管理学院副院长、教授李军认为,玉米价格下跌主要受供给结构性矛盾叠加等因素影响。玉米主要用于饲料、工业和食品领域,其中,饲用占比超65%。随着养殖业快速发展,玉米饲用需求增加,玉米供需关系一度非常紧张。近几年,我国从玉米生产和进口两头发力,增加玉米供应。2023年,我国玉米产量为5776.8亿斤,比上年增长232.8亿斤;玉米累计进口2713万吨,同比增加31.6%。但由于玉米实际消费需求不旺,供需从阶段性供不应求转变为供大于求,再加上各类收购企业观望心态较重,农民售粮存在很大压力,玉米价格持续下跌。如果此种情况持续下去,将对农民种粮积极性产生较大负面影响。

面对玉米市场的不利形势,中储粮集团扎实做好2023年度国产玉米收购工作,今年1月中旬在东北等玉米主产区增加国产玉米收购规模,加大布点收购,最高峰日均收购量超过7万吨,并保持收购价格稳定。

粮价过低,会损害农户种粮利益。中储粮承担着“丰则贵,歉则贱”的调控职能,当玉米价格下跌时,中储粮及时出手稳定收购价格,引导市场预期,保护农民利益。中储粮以略高于市场价格进行收购并保持相对稳定,客观上起到稳市托市作用。例如,中储粮在内蒙古收购价格较市场其他收购主体平均每吨高40元至110元。

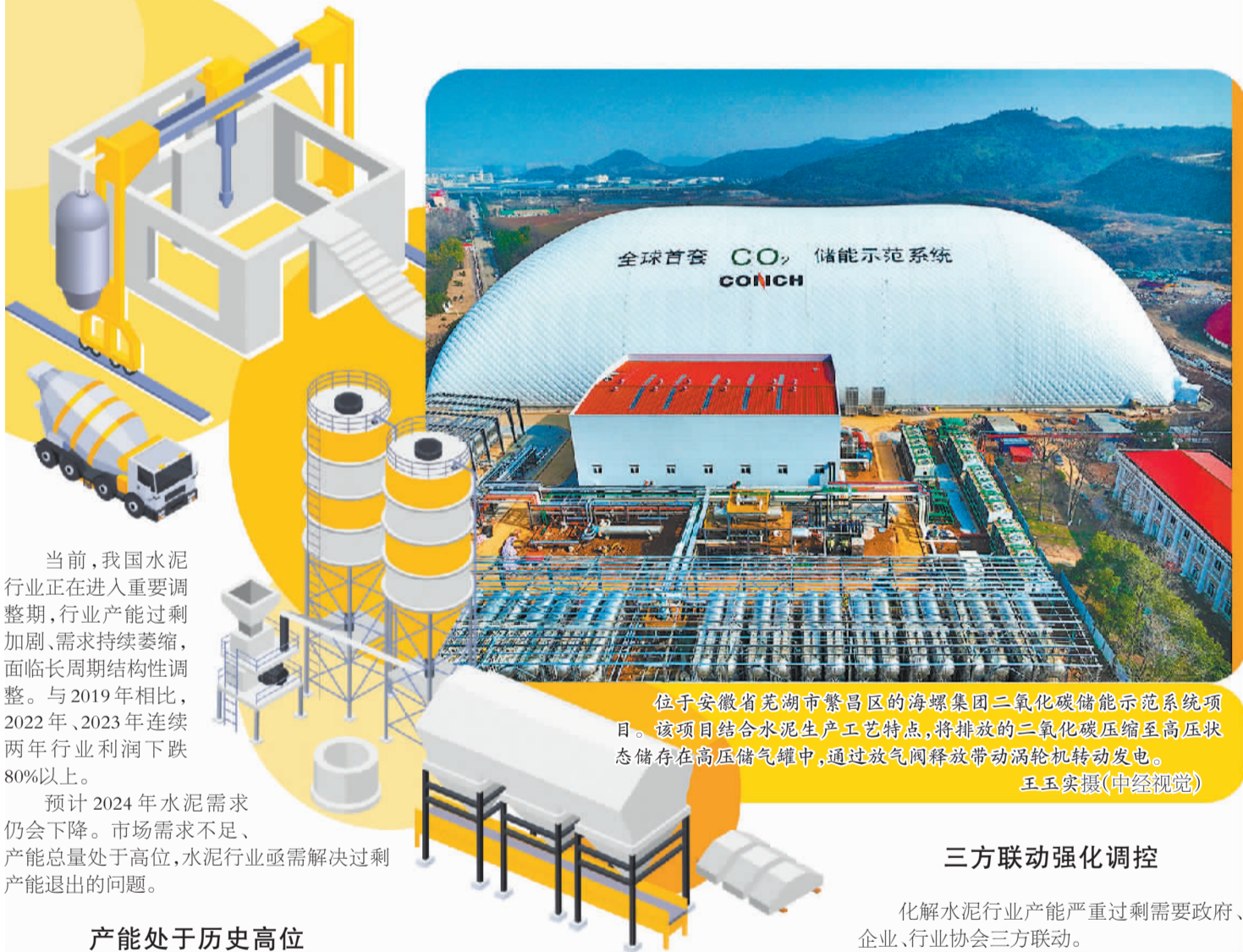
中储粮收购按质论价,收购服务好,吸引当地农民纷纷前来售粮。为了让农民少排队、多售粮,中储粮优化对农服务。中储粮双城直属库五家分公司经理助理王强说,收购高峰期,为了尽可能多卸车,减少送粮农民排队等候时间,收购人员不畏严寒,起早贪黑,平均每天入粮粮食3000吨左右。

中储粮有关负责人表示,公司将通过储备轮换、增储收购等多种手段,继续做好国产玉米收购工作。保持玉米收购价格阶段性稳定,积极引导其他收购主体价格预期,保障农户售粮收益;加大仓容挖潜力度,抢抓收购进度,能快则快、能收尽收,助力农户手中余粮消化;积极稳妥推进轮入收购进度,切实发挥对玉米市场的支撑作用;持续加强与省储备粮、省内大型深加工和贸易企业沟通,建立收购价格协调联动机制,密切配合,同向发力,共同维护新粮收购市场稳定。

本版编辑 周雷 陶琦 美编 倪梦婷

产业趋势调查③

水泥行业进入重要调整期



当前,我国水泥行业正在进入重要调整期,行业产能过剩加剧,需求持续萎缩,面临长期结构性调整。与2019年相比,2022年、2023年连续两年行业利润下跌80%以上。

预计2024年水泥需求仍会下降。市场需求不足、产能总量处于高位,水泥行业亟需解决过剩产能退出的问题。

产能处于历史高位

从供给层面看,水泥行业产能过剩加剧,处于历史高位。记者从中国水泥协会获悉,2023年全国水泥熟料产能利用率不足60%,山西、贵州、辽宁、吉林、黑龙江、河南、新疆、内蒙古等地产能利用率不足50%。

随着需求进一步降低,水泥行业产能过剩矛盾更为突出,产能利用率进一步走低,产能过剩有快速加剧的趋势。“因能效双控、污染双控、能源和原材料涨价,导致产品成本上升,加之行业内卷严重,市场竞争压力大。”中国水泥协会执行会长孔祥忠说。

水泥行业长期以来竞争激烈,亏损面不断加大。中国水泥协会数据显示,2023年,20家以水泥为主营业务的上市公司有18家净利润同比负增长,其中6家亏损。

然而,并非所有水泥生产企业都在亏损。值得关注的是,行业领军企业塔牌集团发布的2023年度业绩报告显示,企业营收逆势上扬,报告期归属于上市公司股东的净利润为66551.74万元至79862.09万元,比上年同期增长150%至200%。有关专家认为,作为高碳排放行业,近年来,水泥生产企业开始主动出清低效产能,塔牌集团正是如此。在一系列举措下,塔牌集团水泥制造成本同比下降,且降幅大于水泥价格同比降幅,使得盈利水平同比有所改善。这让我们看到水泥行业走出低谷的希望。

加快出清低效产能

当前是化解水泥产能过剩的重要窗口期,要下决心从根本上解决问题。

中国水泥协会副秘书长、政策研究中心主任李琛分析,造成水泥行业产能过剩主要有以下几方面原因:一是受房地产等产业深度下行影响,需求不足,市场萎缩;二是前期投资过热,过剩落后产能退出的同时又新建一批先进产能;三是先进和相对先进的日产4000吨以上新型干法水泥产能高,利用能耗、环保、质量、安全、技术“五把尺子”,依法依规压减产能的效果逐渐递减;四是错峰生产政策、停窑限产策略虽能起到稳价减产作用,延续了部分产能生存空间,但没有从根本上压减产能;五是兼并重组整合市场需要庞大资金支持,水泥行业效益急速下降,资本市场信心不足,难再获得融资支持。

“通过实施错峰生产等常用措施来压缩水泥生产规模,已不能大范围扭转当前供需失衡的局面。”数字水泥网总裁陈柏林表示,通过采用能效强度和总量“双控”、排放总量和强度“双控”的方式,切实有效加速出清行业低效产能和提高产业集中度,调整结构,是保持水泥行业中长期健康发展的关键。

未来,水泥生产企业依然要面对市场需求不足的压力和挑战。专家提出,要发挥企业集团的主导作用,坚持行业供给侧结构性改革,强化错峰生产和产能置换,重点化解产能严重过剩与市场需求下行的主要矛盾;要积极研究探索过剩产能退出的产业政策,鼓励实施股权整合、兼并重组以及大企业间的股权合作,进一步提高行业集中度,实现行业绿色低碳高质量发展。

三方联动强化调控

化解水泥行业产能严重过剩需要政府、企业、行业协会三方联动。

位于安徽省芜湖市繁昌区的海螺集团二氧化碳储能示范系统项目。该项目结合水泥生产工艺特点,将排放的二氧化碳压缩至高压状态储存在高压储气罐中,通过放气阀释放带动涡轮机转动发电。

王玉爽摄(中经视觉)

算力“一张网”赋能京津冀

本报记者 杨学聪

目标同向、措施一体、优势互补、互利共赢,京津冀协同发展10年来,三地不断夯实算力基础设施建设,信息通信业协同发展,用数智赋能京津冀千行百业,支撑三地协同高质量发展。

京津冀是我国算力产业发展的重点区域。中国信息通信研究院云计算与大数据研究所副总工程师陈屹力告诉记者,在北京市通信管理局指导下,中国信通院积极开展算力互联互通体系研究,建设了北京算力互联互通验证平台,基于统一的算力标识,完成了通用计算、超级计算、智能计算等异构算力资源的注册感知和汇聚互联。

同时,北京市通信管理局协同天津、河北、内蒙古、山西等地开展技术联合试验。为更好地服务京津冀人工智能产业发展,北京将持续推进算力互联互通和运行服务平台建设,形成层级跨域管理、异构算力调度、智能资源匹配的核心枢纽,建设更加开放协同的算力市场环境。

作为数字经济的重要支柱,算力日益融入千行百业,与每个人的生活密切相关。在京津冀“三地一张网”、互联互通算力资源供给体系支撑下,京津冀、京礼、京藏和京新等高速公路随路覆盖移动网络信号;京雄高速成为国内5G专网全覆盖和实现全线路协同的智慧高速公路。

驾车驶上京雄高速(北京段),细心的人会发现,每隔几百米就能看到安装了智能感知设备的路侧灯杆。在中国中铁京雄高速项目一工区,中国移动北京公司重客中心客户经理刘玲告诉记者,京雄高速(北京段)实现全线5G专网全覆盖,路侧有千余套智能感知设备,为驾驶员提供了超视距感知服务。通过强大的实时业务处理能力,使交通信息在高速交通环境中快速流转,有效应对瞬息变化的路况,为驾驶员提供毫秒级的信息服务。

一体化的网络不止让高速公路更智慧,更为区域经济高质量发展提供了支撑。2023年,工业和信息化部等六部门联合发布的《算力基础设施高质量发展行动计划》提出构建算力互联互通体系。由北京市通信管理局(工业和信息化部北京互联网交换中心)牵头,联合中国信通院开启北京算力互联互通验证平台运营,深化京津冀三地协同合作。

目前,京津冀三地信息通信行业正构建京津冀一体化算力资源格局,推动算力供需平衡。作为全国一体化算力网络国家枢纽节点之一,京津冀地区已形成以北京为核心、天津为支撑、河北为承接的协同发展功能格局,为三地数据中心产业

集群发展提供了有力支撑。联通数字科技有限公司数据智能事业部副总经理姜楠告诉记者,公司聚焦公共治理、“京通”健康服务、信息无障碍等领域,将算网的优质资源与融合能力,转化为客户可感知、易交付的产品服务。

位于天津市武清区的中国电信京津冀智能算力中心,由天津电信和北京电信联合建设运营,通过先进的国产AI技术、自主可控的计算设备、网络设备和存储设备,外加大多云互联和算力调度平台,实现算力协同对接,促进通算、智算和超算协同发展,打造高速互联、高效调度、安全可靠的智算体系。

“这是服务京津冀协同发展战略的重要算力基础设施工程,将打造成京津冀地区规模最大、能力最强、技术最先进的绿色智算中心。”北京电信算力中心副总经理唐浩告诉记者,2024年6月底,园区将具备近5000P智算能力。通过北京电信打造的低时延、大带宽、高可靠智能算力生态体系,可为京津冀地区人工智能企业提供开放、共享、普惠、低成本的算力服务,支撑人工智能大模型产业加速创新和落地,推动京津冀地区数字经济高质量发展。