

房地产周评

房地产市场仍有发展空间

产

本报记者
周雷

中国企业国有产权交易机构协会近日发布《2023年度产权市场产权要素配置运行分析报告》(以下简称《报告》)。据中国产权协会统计,2023年,产权市场全年完成交易项目11726万余宗,同比增长80.27%;年交易额达25.38万亿元,同比增长12.79%,交易规模稳定增长,再创历史新高。

产权市场因服务国资监管、国企改革而产生,在30余年的发展历程中,持续深耕服务国资交易主业,助力国有企业深入推进战略性重组、专业化整合,助力完成“两非”剥离和“两资”清退,助力国企改革深化提升行动纵深推进,助力国有企业不断增强核心功能,提升核心竞争力。

数据显示,2023年,产权市场完成企业国有产权转让项目4257宗,交易额4789.7亿元,实现增值207亿元;完成国有企业增资项目804宗,融资金额4748亿元,实现增值844亿元;完成国有企业资产转让项目34164宗,交易额2148亿元,实现增值78.4亿元;完成企业国有资产租赁项目34351宗,合同总金额826亿元,实现增值44.7亿元。

2023年,产权市场在服务科技成果转化、绿色低碳发展、乡村振兴战略、民营经济发展等方面也取得显著成效。

产权市场积极响应《“十四五”技术要素市场专项规划》要求,充分发挥市场在技术要素定价、交易中的重要作用,畅通流通渠道,激发市场竞争活力,推动技术要素配置实现效益最大化和效率最优化。2023年,产权市场完成知识(技术)产权交易34180宗,交易额2253.98亿元(含技术合同登记)。其中完成国有企业知识产权转让项目3603宗,交易额339亿元,实现增值7964万元。

产权市场在绿色要素市场化配置、发展绿色金融方面积极探索,近年来开展的环境权类业务包括排污权交易、碳排放权交易、用能权交易、绿色公共服务和再生资源交易等。2023年,产权市场全年完成环境权类项目38万宗,成交额416.93亿元,成交额较2022年增长212.7%。

产权市场作为要素资源市场化配置平台,以服务国有企业与民营企业协同发展为己任。2023年,产权市场完成民营企业资产交易项目40749宗,成交额2556亿元。

《报告》还显示,近年来,全国各地产权交易机构在中国产权协会的引领下,进一步明确行业发展方向,积极探索与公共资源交易平台融合发展,持续提升行业数字化服务水平,为产权市场加快融入全国统一大市场奠定了良好基础。

由中国产权协会发起建设运营的全国产权行业信息化综合服务平台自2018年3月上线以来,已完成和全国61家交易机构、服务机构的数据对接。截至2023年底,综合服务平台累计披露项目总数超过70万宗,累计披露项目总金额超过10万亿元,通过平台推介的项目跳转到产权交易机构网站的有效次数达10万余次,覆盖全国所有区域和国民经济各行业的国有产权交易信息,实现项目信息统一披露、统一过程监测和统一结果公示。

本版编辑 杨忠阳 吉亚娇

年初,关于房地产市场在2024年春季是否会迎来“小阳春”,引发大家很多期待。从今年一季度房地产投资、销售情况看,市场仍在调整过程中。但应该看到,尽管一季度销售量与去年同期相比有回落,但绝对数量并不低。为促进房地产市场稳定发展,有关部门和地方出台了一系列政策措施,相关数据表明,这些政策措施正在显现积极效果。从长远看,我国房地产市场仍然具有持续健康发展的条件。

房地产是国民经济支柱产业,并且已经历了一段时间的调整。房地产市场未来走势会怎样?买房的人多起来了吗?价格怎样了?这些问题很多人都非常关心。想买房的希望房价继续跌,觉得还有下行空间,继续观望。想卖房的人,自然希望涨价。数据表明,今年一季度,仍有一些房地产相关指标与去年同期相比下降了,但这个下降有去年基数高的因素影响。

以房地产销售指标降幅扩大为例。2023年3月起房地产销售迎来“小阳春”,当月新建商品房销售面积约为1.38亿平

方米,为全年各月最高。2023年4月,新建商品房销售额增速和销售面积增速均为2023年12个月中最高。2024年3月,新建商品房销售面积是1.13亿平方米,比去年3月少了2500万平方米左右,同比增速放缓。但对比去年6月以后房地产各月的销售量,今年3月房地产销售量比去年下半年各月绝对水平都高。这表明,今年一季度尤其是3月房地产同比销售回落确实有去年同期对比基数较高的原因,绝对量水平并不低。

支持房地产稳定发展的政策措施效果持续显现。“三大工程”拉动房地产开发投资增长。2023年中央金融工作会议后,中央及地方加快保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造“三大工程”推进力度,积极构建房地产发展新模式。一季度,“三大工程”拉动房地产开发投资0.6个百分点。

房地产融资协调机制使房企融资难有一定缓解。住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局推动各地建立房地产融资协调机制,为当地金融机构推送房地产项目“白名单”,支持房地产项目融资。

今年一季度,房地产国内企业贷款降幅比1月至2月收窄1.2个百分点,这与“白名单”融资政策落地有直接关系。

因城施策房地产调控举措有助于活跃销售。今年以来,各地加大支持房地产稳定发展的政策力度,包括放松限购、降低公积金贷款利率等。有30多个城市提出住房“以旧换新”政策,旨在让有改善性住房需求的群众安全、高效、快速达成换房目的。多城还宣布阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,此举为购房者提供了更加灵活和优惠的贷款条件,有助于买房人降低购房成本,提升购房积极性。在各个地方政府共同努力下,今年一季度新建商品房销售面积和销售额比1月至2月降幅分别收窄了1.1个和1.7个百分点。

理性看待当前房地产市场的调整。每一个行业的发展,往往是有起有落的。房地产行业历经多年高速增长,从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%。按照产业成长周期,进入现阶段



的调整是正常的。当前的房地产行业调整,有利于房地产构建新模式,有利于结构优化,尤其是有利于房地产业高质量发展。传统产能和落后产能可以实现出清,在充分竞争过程中,整个行业可以为购房者提供更好的房子和服务。

房地产市场未来发展空间仍在。城镇化进程还在推进,2023年我国常住人口城镇化率为66.2%,但户籍人口城镇化率还不到50%,仍有1.8亿外出农民工在城市中没有完全市民化,在这些进城农民工中购房比例不高。且现有存量住房中,90平方米以下中小户型住房仍占绝大多数。随着人们生活水平提高、城镇化深入推进,我国房地产市场改善性、刚性需求仍较多,依然有广阔的发展空间。

户”多层次利益联结,拓宽村集体增收渠道,促进“新能源+治沙”项目与配套产业协同发展、融合共赢,形成了“党委、政府政策性推动、企业产业化投资、社会和农牧民市场化参与、技术持续化创新、成果开放化共享”的新局面。

记者从国家林草局了解到,三北工程六期规划将“光伏治沙”作为主要目标任务之一,要求将“治”与“用”沙相结合,以沙漠、戈壁、荒漠地区为重点,积极推动光伏发电与生态修复、现代农牧业协同发展,到2030年,实施一批荒漠化防治和风电光伏一体化重大项目,探索形成中国特色的光伏治沙新路径。

目前,三北工程六期规划在黄河“几字弯”攻坚战、河西走廊—塔克拉玛干沙漠边缘阻击战片区,部署了内蒙古库布其200万千瓦光伏治沙,以及甘肃河西、武威、张掖150万千瓦光伏治沙等20个光伏治沙领域重点项目。

三北荒漠变为绿色电厂

本报记者 黄俊毅

光伏治沙,将荒漠变身绿色电厂,是在三北工程区出现的新鲜事。

在内蒙古鄂尔多斯市库布其沙漠和毛乌素沙地,“光伏长城”和风电光伏“一廊多点”工程正紧锣密鼓地推进。这项工程由蒙能集团牵头,与蒙草等生态治理企业组建联合体,实施防沙治沙和风电光伏一体化项目,采取“林光互补”与“草光互补”模式,探索“板上发电、板下修复”光伏治沙。同时,三北工程区在库布其沙漠、毛乌素沙地,按照光伏不低于1200亩/万千瓦、风电不低于2000亩/万千瓦的标准,为新能源企业配置生态治理区,确

保防沙治沙和风电光伏工程融合发展、一体推进。

鄂尔多斯市林草局副局长柳天云告诉记者,鄂尔多斯市在库布其沙漠东西两段同时开工“光伏长城”项目,计划年内新增治理沙化土地195万亩。目前已集中开工20个新能源项目,新能源总装机2024万千瓦,全市已完成防沙治沙面积71.11万亩。在库布其沙漠北缘与南缘两条锁边林草带,鄂托克前旗组织3500余名干部职工,集中1周时间攻坚毛乌素沙地西南缘锁边带,压沙植绿1.4万亩。杭锦旗开工建设库布其沙漠北缘420公里

防沙护河锁边林带、库布其沙漠腹地240公里风沙路径阻隔带项目,全面阻止库布其沙漠南移北扩。乌审旗毛乌素沙地下风口工程固沙现场,呈现万人压沙的宏大场景。

在光伏治沙过程中,三北工程区创新机制,连接“政企民”,激发社会参与防沙治沙新动能。以鄂尔多斯市为例,当地完善“先建后补”“以工代赈”机制,吸引社会资本投资防沙治沙,鼓励农牧民直接参与防沙治沙和风电光伏一体化工程建设,支持嘎查村集体经济组织以资金、资源、土地等入股,构建“基地+企业+合作社+农

邮储银行广东省分行

聚焦重点项目 服务基础设施建设

2024年2月3日,中国澳门居民阿强从横琴口岸抵达横琴后,乘车经当日通车的珠海西江高铁两用大桥前往珠海机场,全程仅20分钟,比以前走港珠澳大桥西延线至少要节省一半时间。阿强感叹道:“湾区生活真是越来越便利!”

道路是一座城市发展的骨架和血管。2月3日,在粤港澳大湾区的重要节点城市珠海,公铁同层两用的四塔斜拉桥——珠海西江高铁两用大桥正式通车,标志着珠机城际铁路二期、金海公路大桥一期同步通车。这一双线贯通,不仅大幅提升了粤港澳的交通网络,也为市民在春节期间出行提供了更为便捷的选择。

珠海金海公路大桥是连接珠海市横琴和金湾的一座大桥,这座桥跨越了磨刀门水道,是目前世界上最宽的公铁同层两用大桥之一。金海公路大桥工程北起港珠澳大桥连接线洪湾互通枢纽,终于珠海机场高速公路机场西互通,路线全长26.3公里。

珠机城际铁路又称为广珠城际铁路延长线,是率先在珠海市境内连接东西部的城际铁路,东起广珠城际珠海站,向西途经横琴粤澳深度合作区、珠江口磨刀门水道,终于珠海机

场,全程39.24千米,全线设10个客运车站,设计速度为100公里/小时,分两期建设和通车。

邮储银行珠海市分行作为金海公路大桥、珠机城际铁路一期及二期项目的合作银行,为项目提供了有力的信贷支持,授信总金额近20亿元。连接珠海东西部的香海大桥、贯穿珠江西岸的广珠城轨、超级工程港珠澳大桥,乃至珠海城市更新的龙头项目“城市之心”等,累计授信金额超70亿元。与此同时,珠海市分行还积极响应国家号召,为重大基础设施项目提供政策性利息减免。

近年来,一系列国家重大工程、重点项目,背后都有邮储银行广东省分行的身影。广东省分行始终以切实的响应国家政策,聚焦交通、能源等重点领域扎实推进基础设施项目建设。截至今年1月底,邮储银行广东省分行累计发放基础设施领域贷款超1300亿元,全面服务广东省基础设施提质增效。

粤港澳三地融合发展的过程中,交通连通是重要任务。《粤港澳大湾区发展规划纲要》指出,要加强基础设施建设,畅通对外联系通道,提升内部联通水平,推动形成布局合理、

功能完善、衔接顺畅、运作高效的基础设施网络,为粤港澳大湾区经济社会发展提供有力支撑。

高速公路方面,曾经被伶仃洋隔断的珠江口两岸城市群,也正被一条交通大动脉连通。浩瀚辽阔的伶仃洋上,深中通道如长虹卧波,穿行24公里,串联起珠江两岸,即将成为撑起粤港澳大湾区发展的“交通脊梁”。作为超级工程,深中通道的建设周期长、融资需求大,迫切需要稳定持续的金融服务。

作为深中通道项目合作银行之一,邮储银行广东省分行高效响应企业投放需求,省市联动,辖内广州市分行为此项目提供了贷款支持,签约总金额达到50亿元,并为深中通道管理中心提供政策性利息减免,为项目建设提供有力支撑,助力大湾区交通基础设施加速建设。

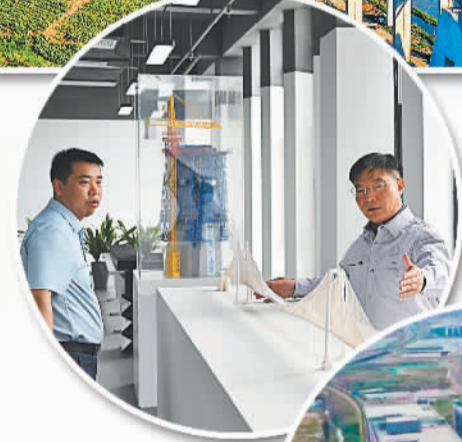
除深中通道外,广东省分行积极响应政府号召,全力为南沙区域发展提供金融支持,重点支持当地交通、能源等重大工程建设,提供长期信贷资金;桥梁建设方面,牵头组建银团贷款近90亿元投资建设南沙大桥,输血“超级工程”,目前累计投放超10亿元;港口领域方面,参与广州

港股份下属广州南沙港区四期工程项目,签约金额24亿元;清洁能源方面,为广州发展集团下属南沙电力天然气电厂项目提供10亿元的信贷额度支持。

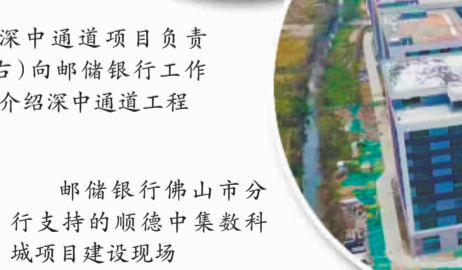
产业园区建设方面,辖内邮储银行佛山市分行积极支持产业园区建设,以发放产业园区贷款为切入点,为园区各类主体提供包括法人按揭贷款、设备更新贷款、流动资金贷款等全方位、全链条的金融服务,提升园区的产业聚集效能。自2022年邮储银行佛山市分行率先在全省落地系统内产业园区开发贷款以来,截至1月底,佛山市分行累计为顺德中集数科城项目建设提供信贷支持超4亿元。项目将打造成为“双智+双创”的高端产业与人才集聚高地,重点引进工业机器人、智能家电等项目,打造产业升级标杆园区。

下一步,邮储银行广东省分行将充分发挥基础设施主力银行作用,全面服务广东省基础设施提质增效,不断展现新担当新作为,助力推进中国式现代化在南粤大地上的生动实践。

(数据来源:邮储银行广东省分行) · 广告



邮储银行是南沙大桥项目银团贷款合作的牵头行



深中通道项目负责人(右)向邮储银行工作人员介绍深中通道工程



邮储银行佛山市分行支持的顺德中集数科城项目建设现场

邮储银行珠海市分行为金海公路大桥提供了有力的信贷支持