

房地产周评

因城施策促房地产市场平稳发展

继续

4月28日,成都市进一步优化房地产市场政策,全市范围内住房交易不再审核户籍、社保等购房条件,不再限制购买套数。这意味着在成都执行了超过7年的限购政策已经解除。不仅是成都,今年以来,多城持续加大支持房地产稳定发展政策力度,除放松限购外,还包括降低公积金贷款利率、住房“以旧换新”政策等。

成都市优化房地产市场政策,是因城施策促进房地产市场平稳健康发展的具体体现。随着房地产市场逐步进入调整期,曾经较为平稳的成都房地产市场在2024年一季度后面临一定下行压力,新建商品住宅销售面积无论是同比还是环比均出现下降。二手房销售量表现好于新房,是“以价换量”的结果。

今年以来,成都二手房价格持续下滑。除了全面取消限购外,成都此次还取消了新房摇号政策,公积金政策也同步优化,多子女家庭首套房最高公积金贷款额度上限提高10万元。当市场出现调整趋势时,成都市适应房地产供求关系变化,调整限购等措施,更好满足群众多元化住房需求。

过去的两三年,很多城市逐步取消限购。限购政策是在房地产市场过快增长阶段,各地为抑制市场过热而出台的。随着市场形势变化,目前限购政策在很多城市开始松动,但仍

在本轮地方政策调整优化中,覆盖城市范围逐步拓宽。当前,房地产市场供需关系发生重大转变,市场信心仍有待恢复,而进一步优化城市调控政策,促进购房需求释放,对稳市场而言十分重要。

有一些城市的限购政策尚未全部解除。

除限购外,近期比较集中的政策调整集中在取消房贷利率下限。今年4月以来,福州、青岛等众多城市开始取消首套房贷款利率下限,这有助于降低购房者的购房成本,调动居民购房消费积极性。

以公积金政策调整助力稳楼市的举措也十分密集。北京拟对购买绿色建筑、装配式建筑的购房者上浮公积金贷款,最高可贷160万元;广州调高公积金贷款最高额度,一人申请贷款最高额度调整至70万元;苏州推出“灵活缴存、随时支取”缴纳住房公积金新模式;沈阳可提取公积金交首付,且放宽“商转公”贷款申请条件。有关统计显示,今年以来,全国有近百个城市对公积金贷款政策进行调整优化,有的城市还调整了不止一次,且很多城市的公积金新政有很多创新点。公积金政策的优化,有助于盘活存量住

房公积金的使用效率,促进刚性和改善性住房需求释放,为市场注入活力。

住房“以旧换新”是专门针对改善性置换群体推出的政策。地方政府采取国有保障房运营公司收购和市场化交易两种方式,推进有改善性住房需求的群众安全、高效、快速达成换房目的。同时,对于通过“以旧换新”方式换购新建商品住房的,政府会给予一定契税补贴。已经有超过30个城市推出了“以旧换新”政策,此举有助于盘活存量房,提高市场活跃度,提高居民购房意愿。

在本轮地方政策调整优化中,覆盖城市范围逐步拓宽,一线城市同样出台了不同调整优化举措。如广州市已经取消了120平方米以上户型的限购措施,上海、深圳相继取消“7090”政策,即新审批、新开工的商品住房总面积中,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达

到70%以上的政策。北京在废止“离异3年内不得在京内购房”的限购政策后,“离婚不满1年的,如果现家庭在京无住房,执行首套房贷政策”的新举措也已经开始实施。

房地产调控的效果正在显现。从销售数据看,今年一季度新建商品房销售面积和销售额比1月份至2月份降幅分别收窄了1.1个和1.7个百分点。从投资数据看,一季度,房地产“三大工程”拉动房地产开发投资0.6个百分点。从房地产贷款看,一季度房地产国内企业贷款降幅比1月份至2月份收窄了1.2个百分点,这与今年房地产项目“白名单”融资政策落地有直接关系。这表明,在房地产调控措施的综合作用下,在有关部门和各地地方政府共同努力下,支持房地产稳定发展政策措施效果在持续显现。

当前,房地产市场供需关系发生了重大转变,市场信心仍有待恢复,而进一步优化城市调控政策,促进购房需求释放,对稳市场而言十分重要。



□ 本报记者 黄俊毅

在近日由中国产业发展促进会主办的第九届中国能源发展与创新论坛上,交通运输部水运科学研究所助理研究员徐晓健透露,近年来,清洁能源船舶得到了快速发展和应用。LNG(液化天然气)动力船舶、锂电池纯电动船舶以及甲醇动力船舶推广与应用范围不断扩大,氢动力和氢燃料电池船舶也逐步展开试点示范。

航运业绿色转型,是达成碳中和目标的关键环节。全球90%的贸易活动由航运业完成,国际海事组织数据显示,全球航运业每年排放的二氧化碳、甲烷等温室气体已超过10亿吨,该数值接近全球人为活动碳排放总量的3%。若不及时加以控制,预计2050年全球船舶碳排放量将飙升150%至250%,占全球碳排放的比重将增至18%。

国际海事组织在第80次海洋环保理事会中明确提出了全球航运业在2050年实现净零排放的目标。“无论实施过程中发生何种曲折或反复,全球航运业的整体减排目标已被确认。从实施进程来看,航运业减排将于2030年后进入加速实施阶段。”全球甲醇行业协会中国区首席代表赵凯说,自2024年1月起,航运业已正式被纳入欧盟碳排放交易体系,船东需缴纳其碳排放量40%的碳配额,且这一比例将在2026年提升至100%。

据估算,交通运输领域碳排放量占我国碳排放总量约10%,随着经济总量不断提升,还将面临碳排放量持续增长的压力。相较于渗透率快速提升的新能源汽车,航运“脱碳”节奏则更为滞后。近年来,从中央到地方都陆续出台了一些鼓励航运绿色发展的政策。比如,三峡通航管理部门对使用岸电的船舶给予优先过闸,为船舶污染物减排作出了较大贡献。但从总体看,航运业低碳发展仍处于起步阶段,加快推进该领域低碳转型尤为迫切。

用低碳能源动力替代传统燃油推进,是船舶业破局的重要路径。徐晓健介绍,在LNG动力船舶方面,经过20余年发展,我国LNG动力船舶在技术水平、法规标准以及基础设施等方面已相对完善。截至2023年,我国内河LNG动力船舶已建/在建数量约570艘,以散货船和集装箱船为主。国际方面,截至2023年,全球各类LNG动力船舶已建/在建数量近950艘。

以磷酸铁锂电池和超级电容为主要动力的纯电动动力船舶当前仍处于起步阶段,目前我国纯电动动力船舶已建/在建数量约300艘,主要用于旅游客船和固定航线渡船。2023年,中远海运下水的2艘载电量高达5.7万千瓦时的纯电动动力船舶,是当前全球载电量最高的纯电动动力货船。

甲醇动力船舶方面,我国内河甲醇动力船舶尚处于发展初期,暂无船舶正式投运,但相关法律法规正在逐步完善,甲醇动力技术和甲醇发动机等关键技术研究也在不断推进。相较于国内,国际甲醇船舶发展更为迅速,截至2024年初,全球已建/在建甲醇动力船舶数量已达269艘,涵盖散货船、集装箱船和化学品船等多种船型。

氢燃料电池动力船舶当前仍处于探索示范阶段,2023年10月,“三峡氢舟1”号成为我国首艘入籍中国船级社的氢燃料电池动力船舶。

趋势向好,困难不少。“目前,我国清洁能源在航运应用过程中仍存在一些困难。”徐晓健表示,一是船舶动力结构有待优化。当前船舶船龄较低,绿色环保水平不一致,内河船型谱系化、系列化程度低,绿色智能技术应用滞后。二是航运绿色低碳发展政策体系仍不完善。虽然我国已开展相关工作,但相较于欧盟等地区,在约束机制和激励机制方面仍有待进一步完善。三是绿色低碳发展内生动力不足。虽然我国已明确了新能源清洁能源船舶是未来的发展方向,但尚未形成明确发展路径。水运市场船舶船龄普遍较新,导致绿色低碳船舶市场空间不足。

谈到未来发展方向,徐晓健认为,清洁能源技术是船舶实现全生命周期净零排放的根本途径,碳捕捉和存储技术也是助力船舶尽快实现净零排放的主要措施。近期和中期,LNG将成为主流,电动船舶在特定船型和场景中具备广阔前景,甲醇燃料动力船舶未来有望占据主导地位。随着关键技术突破,氢氨燃料动力船舶将是未来零碳能源船舶的重要发展方向。

面对挑战,专家建议,分阶段制定清洁能源船舶技术路线,制定一套管理和政策体系,鼓励高排放船舶退出市场、新建船舶应用清洁能源。构建一套产业链配套体系,加强技术研发和转化,推动上下游装备制造集聚发展,加快清洁能源船舶供应体系建设,强化船型和关键装备标准化谱系化。同时,推动一系列商业模式创新,打造各方利益共享的产业生态,探索船舶租赁、设施共享等商业模式,发挥平台经济作用,加强产融合作。

本版编辑 吉亚娇 美编 夏祎

产业聚焦

深挖林木经济潜力

过去10年间,我国为全球贡献了约四分之一的新增绿化面积,居世界首位。其中,森林面积和森林蓄积持续增长,全国森林覆盖率由21.63%提高到24.02%,人工林保存面积13.14亿亩,居全球第一位。当前,“绿水青山就是金山银山”理念已深入人心,尤为喜人的是,绿水青山正变成金山银山。

不砍林木卖碳汇

最近,福建省三明市沙县区夏茂镇梨树村发生了一件新鲜事——山上的林子不用砍,就换回来1万元。

几年前,梨树村将643亩山场托管给官庄国有林场,由林场负责经营管理。合作的几年间,林木长势良好,经测算,2016年至2020年度碳汇量达1320吨。“首笔碳汇交易418吨,创收1万元。群众第一次见到不砍树也能卖钱,护林积极性更高了。”官庄国有林场场长谢汝根说。

2021年7月16日,全国碳排放权交易市场启动上线交易。“碳汇交易是一种依靠政策和管制约束创造的用于抵消人为碳排放当量的虚拟产品交易。”中国林业科学研究院林业经济专家陈绍志对记者说。

碳负排放技术包括造林/再造林(林业碳汇)、生物碳汇、直接空气捕捉和强化风化。造林/再造林技术是最经济的负排放技术,去除二氧化碳的成本是10美元/吨至50美元/吨;直接空气捕捉技术最昂贵,去除二氧化碳的成本高达数百美元或更高;生物质能源+二氧化碳捕获和储存技术介于两者之间,去除二氧化碳的成本是100美元/吨至200美元/吨。

“2020年我国林草碳汇探明储量885.86亿吨。2021年,全国林草年碳汇量超过12亿吨,居世界首位。”中国工程院院士尹伟伦说。研究表明,林木每生长1立方米,平均可吸收1.83吨的二氧化碳。据估算,到2060年,我国碳排放可能达到25亿吨左右,生态系统能实现碳汇15亿吨至18亿吨,对实现国家碳中和可贡献60%以上。

根据中国科学院大气物理研究所测算,2010年至2016年,我国陆地生态系统年均吸收约11.1亿吨碳,吸收了同时期人为碳排放的45%。我国重要林区,尤其是西南林区以及夏季的东北林区作出了主要固碳贡献,这也是我国近40年来为恢复天然森林植被、加强人工林培育巨大投入取得的成果。

近年来,国家林业和草原局努力推进林草碳汇交易,各地展开积极尝试。以福建三明市为例,三明市开发了林业碳票,林业碳票是林地林木的碳减排量收益权凭证,是森林自然生长条件下每年的净固碳量,相当于每片林子的碳汇“身份证”,由第三方监测,生态环境部门备案,林业部门制发。三明市还创新制定了林业碳票管理办法,对流转、交易、质押、保险等环节进行规范。2021年5月18日,林业碳票首发仪式在三明市将乐县常口村举行,该村领取了全国第一张林业碳票并成功流转,获得收益14万元。

三明市林业局副局长武辉告诉记者,林业碳票具备多种创新应用场景,主要用于会议、大型活动、文旅等方面的碳中和,以及生

态司法替代性修复。

同时,林业碳票开发周期短,成本低,主体不受限制,能真正实现普惠林农,让林农获得实在利益。根据测算,平均每亩森林一年可固碳0.8吨,按目前林业碳票每吨碳汇量市场价约15元计算,每年每亩森林可收益12元。

为大力推进林业碳汇开发,三明市成立了福建金森碳汇科技有限公司。该公司是福建省首家林业碳汇咨询服务公司,致力于林业碳汇项目开发服务、碳托管和碳监测计量、碳金融服务,探索碳汇项目方法学研究。目前,公司已承接福建省17个县区森林经营林业碳汇项目开发,与福建省外14个县区签订了林草碳汇合作项目,面积约2000万亩。

“从长远看,森林碳汇最大的潜力在于通过可持续经营增加碳汇。建议国家基于各地森林经营具体实践和现代监测手段,完善相对科学、准确、便捷的森林经营碳汇方法学,增强林业为实现‘双碳’目标作贡献的信心。同时,要从最终实现碳中和目标出发,发挥各层级普惠机制作用,为加强国土绿化和生态保护治理服务。”陈绍志说。

不卖木材卖风景

森林生态旅游是绿水青山变成金山银山的另一种途径。

每年夏秋之交,来自内蒙古草原、华北平原的候鸟,成群结队向南迁徙。江西省遂川县营盘圩乡、高坪镇一带,是著名的候鸟迁徙通道,数十万只候鸟在此短暂停留,吸引无数游人前来观鸟。遂川县有乡村森林公园7处,当地借机大力发展森林康养休闲民宿。“我们全家参与经营民宿,年营业额30万元左右,还辐射带动了200余名村民增收,人均增收2000元以上,简直就是身边的‘金饭碗’。”营盘圩民宿主人曾发高兴地说。

地跨小兴安岭、长白山脉,占黑龙江省面积四分之一的龙江森工林区,肩负着筑牢祖国北方生态安全屏障、守护东北大粮仓的重要使命。这里曾是木材生产的重要基地,为支援国家经济建设作出了巨大贡献。2014年4月1日,龙江森工林区全面停止天然林商业性采伐。伐木人变成旅游从业者,是龙江森工林区停伐后产业转型的一大成功实践。

龙江森工大海林林业局雪乡景区,从以伐木为生的林场变身成为闻名遐迩的冰雪旅游胜地。2023年,雪乡景区开园98天,累计接待游客130万人次。雪乡旅游也带动了周边区域种植、养殖、交通运输、餐饮服务等行业,林区停伐的10年间景区共接待游客580万人次。

田均国是桦南林业局有限公司的一名蒸汽火车司机,此前他开火车运木材。随着林区大力发展旅游产业,他和很多林区职工一样,捧起旅游“金饭碗”,成为一名森林蒸汽小火车旅游司机。“现在林区大力发展生态旅游,从卖木头变成卖风景。我每次拉着来自全国各地的游客往返林间,可骄傲了!”田均国说。

龙江森工集团党委书记、董事长张冠武介绍,全面停伐的10年间,龙江森工集团打绿色牌、念山水经,依托独有的地域特色以



游客在湖南省永州市双牌县阳明山国家森林公园万亩湖区赏花游玩。周鱼春摄(中经视觉)



及丰富的森林、冰雪资源,找到了新的转型发展之路。春赏花、夏避暑、秋观山、冬戏雪的季节游新格局逐渐成型。当前,森林生态旅游在全国各地蓬勃兴起。3月12日,全国绿化委员会办公室发布的《2023年中国国土绿化状况公报》显示,2023年,全国生态旅游游客量达25.31亿人次。

森林变成粮油库

绿水青山不仅生态美,还是能不断出产粮油的巨大宝藏。

福建省将乐县高唐镇常口村与制药公司联手,在林下种植300亩黄精。按“合作社、农民、企业、科研+基地联建”的林下经济发展模式,由公司良种、农民负责种植、公司负责技术指导,收获期兜底收购,保障品种种源稳定、价格稳定、种植户收入稳定,开发的黄精茶、即食黄精、桂花黄精深受市场欢迎,平均每年每亩产值3000元。创造就业岗位1000多个,群众在家门口实现了就业增收。

龙江森工林区因地制宜推广林药、林菌、林果、林粮、林下养殖等优势产业。目前,八面通的沙棘、迎春的南蜂北蜂、方正的中药材产业园、苇河的山野菜加工、通北的粮食加工、海林的红松籽加工、绥化的木耳加工、鹤北的设施农业、鹤立的苗圃、柴河的饮品等脱颖而出,形势喜人。

《2023年中国国土绿化状况公报》显示,2023年,我国实现以经济林为主的森林食物产量2.26亿吨,其中,油茶、核桃、油橄榄等

2023年我国生态旅游游客量达25.31亿人次

我国实现以经济林为主的森林食物产量2.26亿吨

其中,油茶、核桃、油橄榄等木本油料950.1万吨

木本油料950.1万吨。森林食物已成为我国继粮食、蔬菜之后的第三大重要农产品。我国34.64亿亩森林蕴藏着丰富的食物资源,其中近7亿亩的经济林提供了干鲜果品、木本油料、饮料调料等森林食物,核桃、油茶、苹果、柑橘、李子、柿子、枣、咖啡、茶等森林食物深受消费者喜爱,对保障我国粮油安全作出了积极贡献。



江西省萍乡经开区彭高镇玉湖湿地公园成为市民休闲的好去处。李桂东摄