

房地产周评

消化存量房 优化增量房

建

中共中央政治局4月30日召开会议强调,要持续防范化解重点领域风险。会议要求,继续坚持因城施策,压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,切实做好保交房工作,保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产市场高质量发展。

保交房对于房地产市场良性循环和保障购房人合法权益的意义重大。只有将已购住房顺利交付,才能恢复各方对房地产市场的信心,从而使住房销售持续回暖。房地产销售回款增加,也会使企业资金状况好转,让整个市场走向良性循环。

在推进保交房过程中,地方政府、房地产企业、金融机构切实扛起责任,进一步用好房地产融资协调机制。目前,所有地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制,并完成两批“白名单”项目推送工作,这些房地产项目将获得融资近万亿元。

消化存量房产是当前房地产市场的一项重要任务。我国房地产市场供求关系已经从过去的供不应求过渡到供求基本平衡,甚至在相当多的城市或者区域已经出现供大于求。国家统计局数据显示,截至今年3月末,商品房待售面积为74833万平方米,

构建房地产发展新模式,是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。在体制机制上,将建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,从要素资源科学配置入手,防止市场大起大落。

同比增长15.6%,其中,住宅待售面积增长23.9%,去化周期较长。

为促进市场平稳健康发展,在供大于求的城市和区域,应多措并举去库存,不仅新建商品住宅要去库存,二手住宅也要去库存。一段时间以来,各地因城施策出台放松限购、取消首套房贷利率下限、降低公积金贷款利率等举措,目标均指向提高楼市活跃度,加大去库存力度。未来,在供大于求的城市和区域,将合理控制新增住房,盘活存量商品住宅用地。4月29日,自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》,要求对商品住宅去化周期超过36个月的,应暂停新增商品住宅用地出让,同时加大盘活存量,直至商品住宅去化周期降至36个月以下。

对于增量住房,要注重提升品质。尽管当前房地产市场处于调整期,从长远看,我国城镇化还没有完成,房地产市场未来发

展仍有支撑。2023年,我国常住人口城镇化率是66.2%,但户籍人口城镇化率还不到50%,还有相当数量的新增住房需求。未来新建商品住房增速或将放缓,但居民对住房品质的追求会不断增长。因此,应下大力气建设绿色、低碳、智能、安全的好房子,满足人民群众对优质住房的期待,通过品质提升激发改善需求。

中央政治局会议提出,统筹消化存量房产和优化增量住房的政策措施。预计一手房、二手房市场将联动去库存,完善“保障+市场”住房供应体系。当前,二手住房交易量有增多趋势,特别是在一些大城市,二手住宅销售占比高于新建商品住宅。二手住宅的“卖旧买新”能够带动新房市场活跃,如果二手住宅交易低迷,也不利于新建商品住宅市场。因此,应进一步完善二手住宅交易有关制度和保障措施,提升二手住宅销售量。当前,一些城市推出了“以旧换新”“卖旧买

新”的便利政策,这对于统筹推进新房和二手房市场发展十分有益。一些存量住房可以转化为配租或者配售型保障性住房,既能消化既有库存,又能为受保障对象提供品质更好或者价格更合理的保障性住房。

中央政治局会议还要求,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。这表明,构建房地产发展新模式,是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。在理念上,构建房地产发展新模式要以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。在体制机制上,将建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,从要素资源科学配置入手,以人定房,以房定地,以房定钱,防止市场大起大落;建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制。在抓落实上,要

实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”;一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。



本报记者

祝君莹

□ 本报记者 周雷

产业聚焦

钢铁行业发力提质增效

今年一季度,钢铁行业展现出较强发展韧性,钢铁生产总体保持稳定,但也面临市场供需出现阶段性严重失衡、钢材价格下跌明显、铁矿石价格高位企稳等困难,提升行业运行质量和效益的难度加大。

中国钢铁工业协会日前召开一季度信息发布会呼吁:进一步自律控产降库存,优化品种调结构。“后期,随着国家稳增长政策逐步发挥作用拉动钢铁需求,以及全行业自律控产降库存取得阶段性成效,钢铁行业有信心进一步稳定运行、提质增效。”中钢协党委副书记、副会长兼秘书长姜维表示。

自律控产降低库存

今年一季度,我国粗钢产量同比小幅下降,但受下游有效需求不足及春节后需求启动延缓等影响,粗钢表观消费量降幅大于产量降幅,供需矛盾突出,钢材价格持续下行,叠加铁矿石等原料价格易涨难跌的影响,企业利润明显下降,钢铁行业运行呈现出高产量、高成本、高库存、低需求、低价格、低效益的“三高三低”局面。

据国家统计局公布的数据,一季度,全国粗钢产量2.57亿吨,同比下降1.9%;生铁产量2.13亿吨,同比下降2.9%;钢材产量3.36亿吨,同比增长4.4%。一季度,全国折合粗钢表观消费量2.32亿吨,同比下降4.7%。总体看,钢铁供给强于需求。

从企业库存来看,3月中旬,中钢协重点统计钢铁企业钢材库存量达1953万吨,为今年年初以来最高水平,也是近4年同期的最高水平,仅次于2020年疫情期间的2141万吨。截至3月末,重点统计钢铁企业钢材库存量约1843万吨,环比下降5.66%,同比增长6.8%,高于历史同期最高值2020年3月下旬的1807万吨,创历史同期最高水平。

价格是市场的风向标。据中钢协监测,一季度,CSPI(中国钢材价格指数)平均值为109.95点,同比下降6.29%。其中,CSPI长材指数平均值为112.10点,同比下降8.80%;板材指数平均值为109.04点,同比下降6.92%。

钢铁行业效益同比下降。一季度,中钢协重点统计钢铁企业累计营业收入为1.49万亿元,同比下降4.55%;营业成本为1.42万亿元,同比下降3.99%,收入降幅大于成本降幅0.56个百分点;利润总额87.08亿元,同比下降47.91%;平均利润率为0.58%,同比下降0.49个百分点。截至3月末,重点统计钢铁企业资产负债率为63.04%,同比上升0.75个百分点。

3月28日,中钢协发布有关倡议书,呼吁企业坚持“以销定产、以效定产、以现定销”的经营原则,根据市场变化自律控产降库存,实现供需动态匹配。

进入4月份以来,企业库存显著下降。4月中旬,重点统计钢铁企业钢材库存量约为1812万吨,比3月中旬、去年同期、前年同期分别下降7.26%、2.29%、7.89%。钢材价格止跌企稳并小幅回升。

“随着近下游需求逐步恢复,市场上出现一些关于钢价、效益前低后高的炒作,需警惕随之而来的复产冲动导致产能过快释放,再次造成新一轮供需失衡。”姜维提醒

说,企业要保持定力,坚持控产降库存,追求有质量的运行、有效益的发展。

增强原料保障能力

海关数据显示,一季度,我国进口铁矿石3.1亿吨,同比增长5.5%;进口均价为129.5美元/吨,同比增长10.6%。“一季度,钢材价格下降6.29%,同期进口矿价上涨10.6%,不合理的矿价严重侵蚀了钢铁行业效益。”姜维表示。

据专家分析,铁矿石的价格之所以易涨难跌,是因为全球铁矿石供给的垄断格局没有被打破,铁矿石定价机制不合理。在此情况下,我国钢铁业需双管齐下增强铁矿石资源保障能力。

加大国内铁矿资源开发。在有关部委、地方、行业企业共同努力下,国内重点铁矿项目建设取得明显进展。国内最大的千万吨级单体地下铁矿——鞍钢集团西鞍山铁矿项目六大类40余个要件办理时间缩短了29个月,刷新了国内新建大型矿山要件办理时间的最快纪录,该项目已于2022年11月份开工。2023年以来,中国五矿陈台沟铁矿项目开工建设,鞍钢矿业齐大山和大孤山铁矿分别获得扩界采矿许可证,建龙集团思山岭铁矿项目已进入试生产阶段。国内铁精矿产量保持增长。

推进海外权益矿建设。几内亚西芒杜铁矿项目已进入实质性阶段,预计2025年建成投产。塞拉利昂新唐克里里二期1200万吨/年选矿工程项目签约。

据了解,几内亚西芒杜铁矿项目对提升我国钢铁行业产业链供应链的安全性和韧性意义重大。近期,宝武资源西非有限公司揭牌成立,将紧密围绕西芒杜铁矿项目建设和运营,进一步深化宝武资源与几内亚政府以及合作伙伴的属地化合作,与矿山、铁路、港口、过驳、海运、销售等合资公司加强对接,统筹业务协同。

推进绿色低碳转型

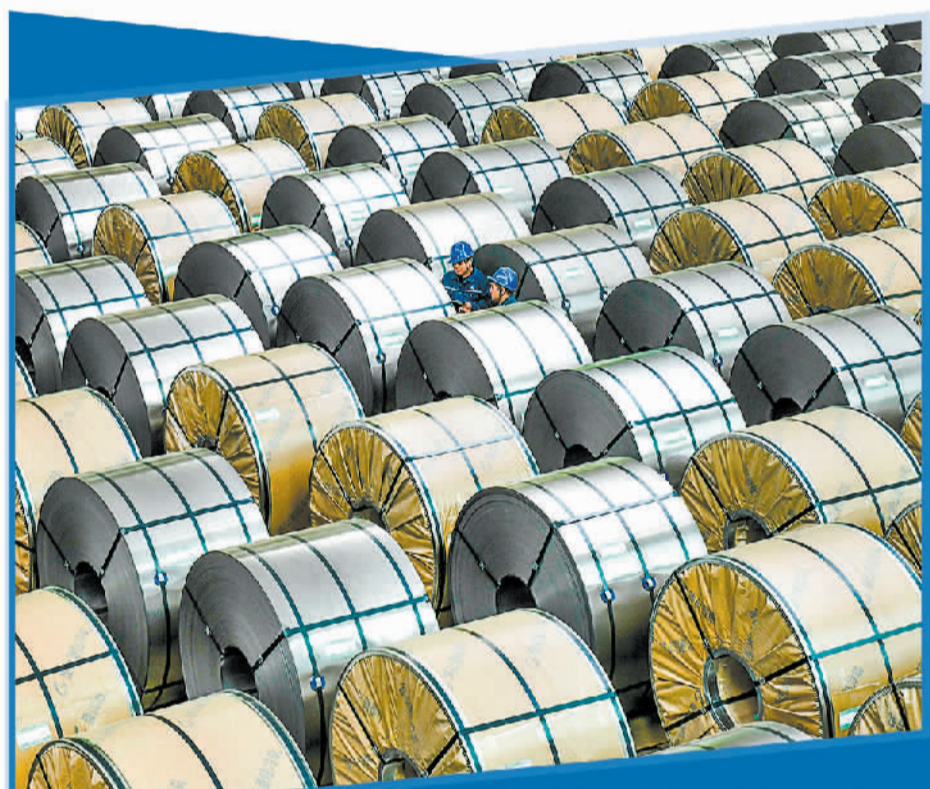
在市场倒逼和政策引导下,钢铁行业积极推进高端化、智能化、绿色化转型,着力推动高质量发展。

中钢协会员企业近年的盈利数据分析显示,兴澄特钢、湖南钢铁、新兴铸管、龙腾特钢等位居行业前列企业的共同特点是高附加值产品占比较高,钢材品种正在成为影响企业盈利能力的核心要素。

中钢协副秘书长兼市场调研部主任石洪卫表示,从市场环境的阶段性特征来看,钢铁市场从增量发展阶段进入了存量优化阶段。随着国家产业结构的变化,钢铁市场需求总量在缓慢回落,但是品种结构在快速优化。

当前,建筑钢材需求趋势下降已成为行业共识,汽车、家电、船舶、机械等制造业用钢量稳中有升,风电、核电等新能源产业对钢铁的需求快速增长。

为满足不断增长的产业用钢新需求,钢铁行业产品结构调整速度明显加快,制造业用钢占比从2020年的42%提高到2023年的48%,今年年初以来呈现进一步上升的态



河北省唐山港陆钢铁有限公司内,工人在成品库检查产品质量。刘满仓摄(新华社发)

势。一季度,中厚宽钢带、热轧薄宽钢带、冷轧薄宽钢带、镀层板(带)、热轧薄板为产量增长较大的品种,同比分别增长9.0%、10.4%、16.5%、14.5%、63.8%。从出口品种看,板材出口量大且增长明显,热轧板卷、镀层板和热轧薄宽钢带出口量较大。一季度,我国高附加值产品出口占比超过35%。

“3月份,国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》,提振了钢材市场需求预期。”姜维表示。据测算,大规模设备更新可带动中高端工业用钢材消费增量约800万吨。随着相关配套政策措施逐步落地,制造业、能源等钢铁需求将迎来新机遇。

钢铁行业数字化转型走在我国工业领域前列。据中钢协调研,推广工业机器人应用已成为钢铁行业普遍共识,机器人(含无人化装备)应用密度达54台(套)/万人。500万吨规模以上企业基本实现了管控衔接、产销一体和业财无缝。智能工厂和智能集控中心正在成为新趋势,40%的企业在主要产线应用三维可视化仿真技术,79.6%的企业试点应用大数据模型,18.4%的企业已开展局部AI应用,利用工业互联网技术实现智能化生产过程管控和智能化企业运营管理的

企业分别达到79.6%和57.1%。钢铁行业绿色低碳转型持续推进。截至2024年4月23日,共有136家钢铁企业完成或部分完成超低排放改造和评估监测。



其中,95家企业完成了全工序超低排放改造,涉及粗钢产能约4.495亿吨,吨钢超低排放改造投资约为453.8元。58家企业(4.4亿吨产能)作为极致能效培育企业,正在积极推进实施极致能效工程,在带来可观节能减量的同时,促进企业高质量发展。

今年一季度,建材行业市场需求偏弱,行业上行动能不足,供大于求、产品价格低位波动等买方市场特征明显。3月以来,建筑市场需求逐渐启动,但启动速度不及上年同期。建材行业主要产品产量有升有降,结构性变化特征明显。中国建筑材料联合会相关负责人表示,随着国家宏观组合政策效应持续释放,建材生产趋稳,部分行业稳中有升,经济运行初呈低位趋稳迹象。

据国家统计局数据,1月至3月规模以上建材工业增加值同比增长1.1%,增幅环比回落2.8个百分点,比去年同期回落0.9个百分点,低于全国工业增加值增速3.4个百分点。

中国建筑材料联合会统计数据显示,1月至3月,重点监测的31种建材产品中,有13种产品产量同比增长,18种产品产量同比下降。其中,受建筑施工、房地产影响的水泥、水泥制品、墙体材料、防水材料等行业产品的生产降幅较大;与工业领域及终端消费关联度较大的产品,如钢化、夹层、中空玻璃以及玻璃纤维纱、复合材料、卫生陶瓷等产品产量均高于上年同期,例如,规模以上企业平板玻璃产量达2.5亿重量箱,同比增长7.8%。

“一季度,受房地产新开工项目较少和部分地区暂缓重大基建项目建设影响,全国水泥市场需求低迷。”数字水泥网总裁陈柏林介绍。据统计,一季度全国水泥累计产量达3.37亿吨,同比下降11.8%,降幅较1月至2月扩大10.2个百分点。3月,全国单月水泥产量达1.546亿吨,同比大幅下降22%。累计和单月水泥产量均为2011年以来次低水平,仅高于2020年同期。

结合反映市场实际需求指标的水泥出货率情况来看,一季度全国水泥需求整体呈现弱势,平均出货率较去年同期下降一成。“值得注意的是,1月至2月受春节假期影响,市场整体波动不大,但3月作为节后市场启动期,需求并未如预期出现快速恢复,水泥出货率同比大幅下滑二成至三成。”陈柏林分析,水泥需求下滑的主要原因有三方面:一是继续受房地产市场下行影响;二是受部分省份暂缓基建项目及项目资金短缺影响;三是部分地区出现持续降雨,需求恢复较弱。

一季度,建材产品出厂价格持续回落。3月建材工业产品出厂价格指数为89.4(2020年12月为100),同比下降7.7%,环比下降0.5%。1月至3月,建材工业出厂价格同比下降7.5%,在建材13个中类行业中,11个行业出厂价格呈同比下降趋势,其中,水泥工业出厂价格同比下降20.1%,下降幅度最大;其他细分行业中,石棉水泥制品、隔热保温材料、石灰石膏制造、平板玻璃、技术玻璃、卫生陶瓷、纤维增强塑料、非金属矿采选等出厂价格同比增长,其中,平板玻璃出厂价格同比增长10.4%。

受市场需求趋弱、产品价格回落影响,建材行业效益增长动能明显不足。一季度,规模以上建材企业营业收入同比下降9.7%,利润总额同比下降59.2%。其中,与工业领域及终端消费关联度较大的行业效益较好,例如建筑用石加工、建筑技术玻璃和建筑卫生陶瓷等行业营业收入、利润总额同比均保持增长;建筑玻璃行业利润与去年同期相比增长明显。

在当前形势下,建材行业固定资产投资仍保持回升态势。据国家统计局数据,1月至3月,全国固定资产投资(不含农户)同比增长4.5%。按构成划分,建筑安装工程固定资产投资同比增长4.6%;分产业看,支撑建材行业稳定发展的基础设施投资同比增长6.5%。1月至3月,建材行业固定资产投资同比增长5.7%,建材固定资产投资增速进一步回升。

“经济发展向上动力依然强劲,需求不会断崖。”中国水泥协会执行会长孔祥忠认为,当前需求下降是水泥行业发展的必然阶段,唯有坚定信心才能应对困难局面。政策端有望进一步发力,水泥市场处于底部修复,我国超大规模市场仍会保持比较可观的水泥需求量。水泥行业在多轮周期性调整中发展孕育出一批规模大、竞争力强、市场主导能力和抵御化解风险能力较强的龙头企业。龙头企业是维护行业稳定发展、坚持正向价值观的主力军,要夯实自身的行业地位和发展基础,不畏市场恐慌,不惧市场波动。

孔祥忠认为,经历市场冲击的企业会有更好的发展空间。从中长期来看,优势企业将受益于产业集中度持续提升,成长空间依旧较大。随着市场冲击、竞争加剧,水泥行业龙头企业整体展现出较强的经营韧性,凭借科技创新、渠道变革、产品研发和优化区域布局等,竞争优势将进一步凸显。

本版编辑 吉亚娇 美编 高妍



江苏省宿迁市宿城区的江苏宏宇重工科技有限公司H型钢智能高效生产线,工人在加紧生产。方东旭摄(中经视觉)