

楼市以价换量 企稳仍需耐心

5月份的房地产数据备受关注。

5月中旬以来,有关地区和部门进一步调整优化房地产政策,房地产市场出现了积极变化。从国家统计局6月17日公布的数据看,1—5月份新建商品房销售额、房屋新开工面积同比降幅有所收窄。5月17日央行关于贷款利率、首付比例和公积金贷款利率三项政策推出后,各城市积极落地新政,调低首付比例,降低首套房和二套房贷款利率。在政策作用下,以上海、深圳、杭州等为代表的城市均出现市场成交量放大的表现。从数据上看,5月当月,新建商品住宅销售面积比4月份有所增长。1—5月份新建商品住宅销售面积30744万平方米,1—4月份新建商品住宅销售面积24507万平方米,因此,5月当月的新建商品住宅销售面积为6237万平方米。而4月份新建商品住宅销售面积是5565万平方米。这表明,5月份商品住宅的销售面积有所增加。

销售面积较上月增长,而商品住宅销售价格有继续下调趋势,意味着市场很可能在“以价换量”。6月17日国家统计局公布的5月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,各线城市商品住宅销售价格环比下降,一、二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%、0.7%、0.8%。二手住宅销售情况类似,一、二、三线城市二手住宅价格环比分别下降1.2%、1.0%和0.9%。本轮房地产市场调整过程中,绝大

房地产市场企稳回升不可能一蹴而就,对于政策效应释放效果还需多一些耐心。正在经历转型的房地产行业正在摒弃过去的“三高”模式转向新发展模式,城市更新、“三大工程”建设、好房子建设等都在积极推进。

多数城市均出现了价格调整,只是不同城市间或同一城市中的不同区域有所分化。有的城市和区域价格下探更为明显,有的则较为坚挺。面对当前市场形势,选择调低价格促成销售和成交,是房地产开发企业和二手房房主的不二选择,“以价换量”是当前房地产市场调整的重要表现。

分析判断我国房地产市场走势,不能只看新房。当前,很多城市二手住宅成交量的增长高于新房。二手房销售好于新房,从长期因素看是房地产市场进入增量存量并重发展阶段的必然趋势,部分购房者对新房的需求转向二手房,二手房交易量在住房交易量中占比越来越大,二手房对新房形成一定的供应替代。2023年,我国就曾经在新房销售量下降的情况下,二手房销售量增长带动住房销售总量实现正增长。截至2023年底,全国已经有7个省和直辖市二手住宅交易量超过新建商品住宅交易量。不过,随着房地产信贷政策

进一步落地见效,“保交房”工作扎实推进,房企纾困及稳妥化解房地产领域风险工作的开展,以及推进现房销售,新房市场的预期也将随之修复和稳定,新房销售有望进一步好转。

一段时间以来,有关部门和各地方持续出台促进房地产市场企稳回升的政策措施,特别是5月17日,多部门在国务院政策例行吹风会上介绍“切实做好保交房工作配套政策”,传递释放了有关部门多措并举促进房地产市场平稳健康发展的信号。同一天,中国人民银行公布了3份文件,包括下调住房贷款最低首付比例5个百分点,取消全国层面房贷利率政策下限,下调公积金贷款利率0.25个百分点,有助于合理确定个人住房贷款首付比例和利率水平,切实降低购房居民的首付资金和住房贷款偿还压力。这些优惠政策对于持观望心态的购房者有较大吸引力,当前房地产市场的积极变化就是一种反映。

毋庸置疑,我国房地产市场仍在调整过程中,对于政策效应释放效果还需多一些耐心。从数据中不难看出,房地产市场将持续处于调整周期。1—5月份,房地产开发投资同比下降10.1%,房屋新开工面积下降24.2%,新建商品房销售面积下降20.3%、销售额下降27.9%。房地产市场企稳回升不能一蹴而就。应该看到,房地产行业仍有广阔需求支撑其发展。正在经历转型的房地产行业也正在摒弃过去的“三高”模式转向新发展模式,城市更新、“三大工程”建设、好房子建设等都在积极推进,并不断在顺应人民对优质住房的新期待以及拉动经济社会发展实现高质量发展等方面发挥作用。

党中央、国务院高度重视房地产工作。中央政治局会议提出,要抓紧构建房地产市场发展新模式,促进房地产高质量发展。国务院常务会议提出,要着力推动已出台政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。这些政策举措的贯彻落实,将会有力促进房地产市场平稳健康发展。



吉蕾蕾

□ 本报记者 吉蕾蕾

产业聚焦

加强水利工程调度抗旱保供

6月以来,西北、华北、黄淮等地出现持续高温少雨天气,河南、山西、山东、安徽、陕西、河北、江苏、甘肃8省出现不同程度旱情。当前正值“三夏”关键时期,随着夏收快速推进,夏播全面展开,土壤墒情情况逐步显现,旱情发展较为迅速,农业灌溉用水需求明显增大。

水利是农业的命脉。干旱对农业生产影响如何?旱情又将如何发展?针对旱情,水利部门该怎样防御?水利工程发挥了哪些作用?对此,记者进行了采访。

抗旱供水总体可控

夏收连着夏种。6月初,河北省成安县李家疃镇钟楼寺村村民郭玉叔收完麦子后,由于地里太干,玉米种子迟迟下不了田。截至6月15日,全县轻旱面积达15万亩,重旱面积达0.2万亩,浇地成了农户的心头大事。

50多公里外的岳城水库,是成安县农业灌溉最主要的水源。“前段时间,持续的高温少雨天气让渠道里的水流量只有3至4立方米每秒,好多村民的地一直没有水浇灌,玉米播种晚了四五天。”成安县水利局四级调研员崔新玲介绍,为保障群众的灌溉用水,6月11日,岳城水库下泄流量增至40立方米每秒,6月13日又增加至60立方米每秒,“这意味着每天有500万立方米水入渠,上下游的灌溉用水都有保障了”。

俗话说,春争日,夏争时。“当前,夏种已进入高峰期,玉米等作物处于播种、出苗期,正是需要水的时候,还有一些待播耕地也需要好的墒情保障。”水利部农村水利水电司一级巡视员张敬强说,针对近期华北、黄淮部分地区高温少雨天气,水利部指导各地按照“精准范围、精准对象、精准时段、精准措施”的要求,充分发挥大中型灌区抗旱主力军作用,优化配置水资源,做好作物灌溉和待播耕地墒情。

一方面,对旱情及灌溉进度进行滚动调度,摸清已播作物生育期灌溉需求和待播作物墒情情况。指导督促地方以大中型灌区为单元,科学制订供水计划,提前做好应急响应预案。当前,河南省已有230处大中型灌区开闸引水,累计引水8.2亿立方米,累计灌溉近700万亩;山东省计划引水23.1亿立方米,已灌溉引水7.8亿立方米。

另一方面,指导各地结合水文气象预报信息、土壤墒情、种植结构等滚动预测需水量,科学制订并动态优化灌溉方案,应灌尽灌。充分利用数字孪生技术手段,根据雨情墒情土壤墒情,优先保障旱情严重地块灌溉。比如,山东省位山灌区坚持多水并用,运用数字孪生技术、遥感技术分析旱情和需水模型计算作物用水需求,通过远程调控系统调节水位,集中节约灌溉,有效保障了70万亩玉米等灌溉用水。

大中型灌区是保障粮食安全的重要基础设施。水利部6月16日发布的数据显示,受旱地区共有417处大中型灌区,当前已灌溉水量达13亿立方米,有效缓解了旱

情,为秋粮丰收提供了支撑。

水资源调度有力有效

未来一周仍是黄淮海地区夏玉米、夏大豆的适播期,充足的水源关乎农作物幼苗的成活。

为保障抗旱用水需求,水利部黄河水利委员会防御局决定自6月15日12时起,将小浪底水库下泄流量由1500立方米每秒加大至1800立方米每秒,全力支持保障黄河中下游应急抗旱供水。这是6月6日以来,小浪底水利枢纽第六次精确提高下泄流量。

“黄河流域旱情发生以来,我们调度包括小浪底水库在内的流域控制性水库全面进入抗旱调度模式。”水利部黄河水利委员会副主任马永来说。

在丰水期科学蓄水,在枯水期按需下泄,满足下游用水需求,是小浪底水利枢纽的重要作用之一。据了解,6月上旬,黄河河龙区间、汾河、北洛河、伊洛河、沁河来水偏少40%左右。小浪底水库充分发挥蓄丰补枯的径流调节作用,根据下游引黄灌溉区旱情发展变化,精准对接各引黄灌区引水能力、供水对象、用水需求和用水时段,动态调整水库下泄流量,塑造适宜的河道流量。统计显示,小浪底水库自6月12日启动Ⅳ级应急响应以来,已累计下泄水量4.84亿立方米,有效支援了受旱灌区抗旱用水。

面对近期华北、黄淮等地旱情的发展形势,作为解决我国北方水资源引调水的超级工程,南水北调工程也全面进入抗旱调度状态。

水利部水旱灾害防御司督察专员尚全民介绍,旱情发生以来,水利部调度南水北调工程全力支持沿线地区抗旱供水工作。截至目前,中国南水北调集团通过中线工程退水闸向平顶山市等地应急抗旱供水0.5亿立方米。协调东线公司累计为山东省调引抗旱应急水量3.94亿立方米,为江苏抗旱调水22天、5.36亿立方米。此外,利用东线一期北延工程等为河北增加运河槽蓄水量近2600万立方米,其中,槽蓄东线一期北延水量1400万立方米,可供河北省用于近期抗旱。

“旱情发生后,我们组织制订了黄河、淮河、海河流域控制性水工程抗旱调度方案,各骨干工程全部进入抗旱调度模式,确保调度的流量、水量满足旱区抗旱需求。”水利部副部长陈敏表示,总体上看,通过水利工程的调水、引水、提水、供水等综合措施,各级水利部门有力保障了旱区生产、生活用水需求,发挥了抗旱主力军作用。

做好准备抗大旱长旱

在全球气候变化背景下,受厄尔尼诺现象滞后等影响,今年汛期(6月至8月),高温少雨、暴雨洪水等极端事件可能多发频发,防汛抗旱形势不容乐观。根据旱情发展,6月14日,水利部发布干旱黄色



6月15日,在河南省兰考县三义寨引黄总干渠渠首右岸黄滩区,三义寨提水泵站将黄河水抽入商丘干渠。李恒摄(新华社发)

预警,针对河北、河南两省的干旱防御应急响应级别提升至Ⅲ级。

造成这次旱情的原因是多方面的。尚全民分析,一方面,降水总体偏少、气温偏高。5月以来,河南、江苏、山东降水偏少五至八成,陕西、山西、安徽、甘肃、河北偏少一至四成,陕西中部、山西中部、山东西部、河南东部、安徽北部连续30天至80天无雨。大部地区日最高气温超过30℃的天数达13天至29天。

另一方面,主要江河来水总体偏少,部分中小水库蓄水不足。5月以来,区内主要江河来水偏少二至八成,其中黄河中下游干流偏少一至三成,河南淮河上游、洪汝河、沙颍河来水偏少四至六成,山西汾河、漳河上游、沁河来水偏少三至七成。旱区重点水库灌溉供水水源总体有保障,但旱区部分中小水库蓄水明显不足,其中山西运城偏少六成,安徽蚌埠、池州、黄山、滁州偏少一至三成,陕西南洛、汉中、延安、西安偏少二至五成。

同时,部分地区耕地土壤墒情严重。当前,河南信阳、驻马店,山西运城、临汾,山东济南、临沂、潍坊,安徽阜阳、亳州,陕西榆林、延安,河北邯郸、邢台、衡水、保定,江苏淮安,甘肃酒泉等地土壤中度以上缺墒。当前华北、黄淮等地夏播全面展开,前期持续少雨导致的土壤缺墒情况逐步显现,而近期高温又造成了土壤缺墒加剧,受旱范围迅速扩大。

“未来10天,受旱区将有降雨过程,对缓解旱情有利,但考虑到前期受旱范围广、灌溉需水量大,部分地区旱情仍有可能持续。”陈敏表示,水利部将做好抗大旱、抗长旱的准备,统筹当前和后期抗旱用水需求,精细实施流域骨干水工程抗旱调度,精准对接城乡供水和灌区灌溉需求,全力保障粮食安全。

电力现货市场试点加速“转正”。6月17日,国家能源局山东监管办公室会同山东省发展改革委、山东省能源局按照国家政策要求依程序顺利实现山东电力现货市场转入正式运行。

山东是我国首批电力现货市场试点建设地区之一。山东电力调控中心现货处处长马强介绍,试点建设以来,山东积极探索创新,在前期试运行经验的基础上,于2021年12月1日起启动电力现货市场长周期结算试运行,截至2024年6月16日已连续不间断运行929天,经历了电煤高价、供需波动、极端天气等多重场景考验。

2017年8月,国家发展改革委、国家能源局联合发文,选择南方(从广东起步)、蒙西、浙江、山西、山东、福建、四川、甘肃8个地区作为第一批试点,正式启动电力现货市场建设试点工作。2023年底,山西、广东电力现货市场已陆续“转正”。

随着落实碳达峰、碳中和目标,构建新型电力系统加快推进,我国能源电力发展格局和市场环境发生深刻变化。一方面,用电负荷冬夏双峰特征日益明显。受电煤消费比重上升、煤电发展空间受限及新能源“大装机小电量”等因素影响,电力供需呈现阶段性趋紧态势,亟需探索建立供电保障兜底机制,确保电力安全可靠供应。

另一方面,新能源将逐步成为主力电源,煤电将向基础保障性调节性电源转变。传统以电量竞争为主的市场机制,无法准确体现电力市场各经营主体为系统提供的电能价值、容量价值、安全价值、绿色价值,不利于保障新型电力系统安全稳定运行,也难以平衡多元经营主体利益,需加快建立适应新型电力系统的市场机制,引导全社会公平承担新能源消纳责任和系统容量、调节成本,实现促进能源转型和经济高效的有机统一。

电力规划设计总院市场研究院副院长凡鹏飞表示,破解以上问题,需从更高层次完善顶层设计,加快建设全国统一电力市场体系。电力现货市场在优化资源配置、提升电力安全保障能力、促进可再生能源消纳等方面作用显著,是重中之重。

记者了解到,针对能源电力安全保障,山东电力现货市场通过选定适宜市场模式、优化热电解耦出清方式、设置合理市场价格限值、建立容量补偿机制、制定分时电价传导机制等做法,实现了市场环境下的电力安全保障。

市场模式方面,山东电力现货市场在设计之初便选择了现货全电量出清、中长期交易差价结算的集中式市场模式,电力现货市场出清采用安全约束机组组合与安全约束经济调度算法,兼顾了市场交易组织与电力系统安全运行要求,同时采用分时节点价格机制,形成反映电能时空价值的价格信号。

制定分时电价传导机制方面,山东创新实施现货市场分时电价链条传导机制,以现货市场分时价格信号为指导,优化工商业分时电价与分时零售套餐约束机制,同步适时调整代理购电用户分时电价浮动比例和峰谷时长等参数,有效实现现货市场分时价格信号向终端用户的有效传导。

通过一系列“组合拳”,电力保供能力显著提升。马强透露,2023年迎峰度夏期间,高峰高价激励煤电机组发电能力提升270万千瓦,激发独立储能顶峰发电能力充分释放,分时电价机制引导市场化用户晚高峰错峰200万千瓦,有力保障了电力安全可靠供应。

针对新能源消纳难题,山东省通过引入新型储能等多元主体参与电力现货交易、设置合理的价格限值、制定分时电价传导机制、推动电力调频、爬坡辅助服务市场建设等措施,对于激励各类主体参与电力系统调节,挖掘新能源消纳空间发挥了积极作用。

比如,现货市场低谷低价和分时电价信号的充分传导,充分调动了各类资源参与新能源消纳。在新能源大发、电力需求下降的低谷时段,现货市场低电价激励煤电机组深调371万千瓦,分时电价机制引导市场化用户午间填谷500万千瓦,有效促进了新能源消纳,推动了能源结构转型和绿色低碳发展。

同时,山东还积极推动集中式新能源企业入市,鼓励集中式新能源企业自愿选择全电量参与中长期和现货交易。不选择全电量参与电力市场交易的新能源企业则以实际发电量的10%参与现货市场结算。截至2023年底,山东564家集中式新能源场站中,有44家风电场选择全电量入市,通过电力市场交易实现新能源发电价值。

当前,新型储能、虚拟电厂、负荷聚合商等各类新型经营主体迅速发展。对于这一新趋势,山东电力现货市场不断完善各类经营主体参与模式,建立了独立储能“电量收益+容量补偿+租赁收益”的市场盈利机制,明确新能源与配建储能联合入市规则,出台新能源配建独立储能的技术条件、支持长时储能试点应用的若干措施。此外,还创新构建了虚拟电厂参与现货市场交易相关机制。

数据显示,目前山东电力现货市场已有28家独立储能电站和2座风电场配建储能常态化参与现货市场交易,有效促进了新型储能产业健康发展。

当前我国新能源保持高速发展,但新能源整体入市进度缓慢,大量未入市新能源逐步推高市场偏差费用,不利于市场健康运行。“要加快推进新能源入市步伐。”凡鹏飞建议,在构建新型电力系统与全国统一电力市场双重背景下,进一步完善适应新型主体的现货市场机制,创新探索容量市场等机制建设,持续发挥电力现货市场建设试点的示范作用。

本版编辑 顾阳 李和风 美编 王子莹



6月16日,山东省聊城市茌平区杜郎口镇百姓种植专业合作社社员为大豆玉米带状复合种植浇水造墒。马红坤摄(中经视觉)