

房地产周评

房地产市场活跃度有提升

财经

本报记者

王轶辰



本报记者 齐慧

从国家统计局7月15日公布的上半年房地产市场相关数据以及市场反响看,近期房地产市场活跃度有所提升。这反映出,有关部门和各地积极调整优化房地产政策,政策效应不断释放,政策效果持续显现。

近期,一些城市房地产市场销售情况开始好转。一段时间以来,市场观望情绪较浓,房地产销售略显低迷。有关部门和各地持续调整优化房地产相关政策,特别是5月17日,人民银行“三发”调整房地产信贷政策: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。三项政策出台后,各地纷纷将新政落地。此三项举措有助于切实降低购房者资金压力,促进住房合理消费。

政策出台后,一些城市的房地产市场逐渐出现积极变化。国家统计局数据显示,上半年,全国新建商品房销售面积、销售额同比分别下降19.0%、25.0%,降幅比1月份至5月份收窄1.3个、2.9个百分点。全国范围内,近几个月二手房网签面积同比有所增长,一线城市6月份成交面积环比增长较快。统计显示,上海6月份二手房成交量为2.6万套,北京6月份二手房成交量接近1.5万套,均属于近几个月高位。

一些城市房价开始止跌企稳。6月份,各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄。70个大中城市中,新建商品住宅和二

调整房地产信贷政策出台,有助于切实降低购房者资金压力,促进住房合理消费。当前,房地产市场逐渐出现积极变化,一些城市房价开始止跌企稳;各地分类处置在建已售未交付的商品住房项目;推动消化存量商品住房,组织地方国有企业以合理价格收购一部分已建成未出售存量商品住房,用作配售型或配租型保障性住房。

手住宅销售价格环比下降城市分别有64个和66个,均比上月减少4个。上海、天津、吉林、三亚新建商品住宅销售价格与上月相比有所上涨;北京、上海、南京、杭州二手住宅销售价格与上月相比有所上涨。

上半年,商品住房项目保交房攻坚战打响,保交房有助于各方恢复对新建商品住宅按期交付的信心,促进住房销售。各地分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付,切实保障购房者合法权益,让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。地方政府推动住建、金融管理、公安、自然资源、审计等部门和法院协同配合,各司其职、形成合力。房地产企业制订“一项目一策”处置方案,积极处置资产、多方筹集资金。金融机构积极参与房地产融资协调机制,做到对符合条件的“白名单”项目“应贷尽贷”,加快贷款审批和

发放,支持项目建设交付。

各地推动消化存量商品住房,组织地方国有企业以合理价格收购一部分已建成未出售存量商品住房,用作配售型或配租型保障性住房。中国人民银行设立3000亿元保障性住房再贷款用来支持地方国有企业收购,并预计带动银行贷款5000亿元。收购存量商品住房既有助于供需关系平衡,也有利于市场平稳健康发展,还有助于更好构建住房保障体系,为住房保障对象提供更好居住条件。

“三大工程”对房地产开发投资形成带动作用。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”积极推进,有利于构建房地产市场发展新模式,也为投资扩张增添动力。上半年,房地产“三大工程”拉动房地产开发投资0.9个百分点。房地产开发投资的活跃度,既取决于开

发企业资金的状况,也取决于新建商品住宅销售改善带来的资金回笼。随着房地产融资协调机制推行,很多房地产项目进入“白名单”,以及去库存加快推进,有望助力企业改善资金状况,从而促进房地产开发投资恢复。

应该看到,房地产市场仍处在转型过程中。虽然房地产企稳回升的势头在一些城市显现,但总体而言,房地产市场仍在调整中,甚至有些相关指标还在下降。不少城市正在经历“以价换量”,销售价格仍有下调趋势或议价空间,不过成交量有所提升。

房地产市场进一步企稳回升,取决于居民对收入预期的持续向好,以及各方对房地产市场未来发展信心的进一步增强。从长远来看,我国房地产市场正逐步向房地产发展新模式转变,仍有广阔发展空间。房地产政策不断调整优化,释放了国家稳定房地产市场的信心。当前房地产市场调整有利于长远发展,未来市场的分化也将更加明显。应该理性看待当前的市场调整,并对市场的企稳回升有信心和耐心。

产业聚焦

智慧水运加快步伐

7月11日是我国第20个航海日,当天,“2024年中国航海日主论坛暨全国航海日”活动周启动仪式在天津滨海新区举行。与会专家表示,在数量稳步增长的同时,水运高质量发展取得新突破,智慧航海、智慧港口、智能制造等实践探索逐步推进,水运智慧化转型升级步伐加快。

近年来,水运行业深刻认识“经济强国必定是海洋强国、航运强国”,努力加强港口能力建设,创新管理体制机制,打造多功能、综合性、现代化大港,取得了显著成效。2023年,我国国际海运量已近全球海运量的三分之一,长江三峡枢纽、西江长洲枢纽和京杭运河等船闸通过量再创新高,重点物资和国际集装箱运输服务保障能力和水平进一步提升。

水运事业蓬勃发展

“当前,我国海洋经济实现大幅跃升,港口吞吐量稳居世界首位,世界级港口群加速形成,航海事业呈现蓬勃生机。”交通运输部水运局局长杨华雄表示。

在运量方面,水路运输持续较快发展,水路货运量屡创新高。2023年水路货运量达到93.7亿吨,首次突破90亿吨大关。今年1月份至5月份,水路货运量完成38.6亿吨,同比增长7%;港口集装箱吞吐量突破1.3亿标箱,同比增长8.8%。从内河来看,长江和西江干线上三峡船闸和长洲枢纽船闸今年以来合计通过货物1.7亿吨,同比增长13.8%。

在投资方面,水运建设投资保持高位运行。1月份至5月份,水运建设固定资产投资完成786亿元,同比增长7.2%。一批水运重大项目建设正在稳步推进,平陆运河工程累计完成投资335亿元,3座大型枢纽均已进入船闸主体施工阶段。小洋山北作业区集装箱码头项目去年开工以来已累计完成投资约45亿元。长江干线武汉至安庆段6米水深航道整治工程今年正式建成投用,实现了万吨级江海船舶常年直达武汉。

在可持续发展方面,多点发力加快转型升级。今年以来,新能源、清洁能源继续加快应用,上海、深圳、宁波舟山港等沿海港口已具备液化天然气加注能力,上海港洋山港区首次完成国际集装箱船绿色甲醇加注,我国首艘自主研发建造的可载运700标准箱的江海直达纯电动动力集装箱船投入运营。国际干线集装箱船舶和邮轮靠港已常态化使用岸电,沿海干线枢纽岸电设施覆盖率超过90%。

在出行服务方面,水路旅游客运加快发展。交通部门着力打造国内水路旅游客运精品航线,全国已有40多个城市开辟了自然景观、特色文化、沿海观光等业务。国际邮轮运输加速恢复,今年上半年共有23艘邮轮计划营运206个航次,全国邮轮旅客运输量预计达到49万人次,其中二季度比一季度环比增长近60%,呈现高速增长态势。

交通运输部副部长刘峰介绍,交通运输部近日印发了《关于新时代加强沿海和内河港口航道规划建设的意见》,提出了加快建设国家港口枢纽体系、全面攻坚国家

高等级航道、打通内河航运堵点卡点、实施内河水运联通体系工作、高质量构建现代化港口与航道体系等政策措施。各地交通运输部门正在以这个意见为抓手,进一步加快水运规划和建设,推进水运高质量发展。

港口智能改造加速

已建和在建的自动化集装箱码头规模均居世界前列,掌握了设计建造、装备制造、系统集成和运营管理全链条的关键核心技术,总体应用规模和技术水平位于国际前列;自动化码头建设技术标准走向国际,阿联酋阿布扎比哈里发港等自动化码头在总平面布置装卸工艺设备等方面均采用了中国技术标准;干散货码头自动化改造加快,秦皇岛港、黄骅港、青岛港、宁波舟山港、张家港港等实现干散货作业流程全自动化,生产环节向无人化智能化转变,港口服务向平台化信息化迈进……

加快推进智慧港口建设,是当前水运发展的重点领域。2023年,交通运输部发布《关于加快智慧港口和智慧航道建设的意见》提出,到2027年我国将建设一批世界一流的智慧港口。

付绪银介绍,目前,智慧港口正在逐步成为我国水运高质量发展的亮丽名片,一些领域已经实现从“跟跑”“并跑”到“部分领跑”的重要转变,为奋力加快建设交通强国、努力当好中国式现代化的开路先锋注入强大动能。

在世界集装箱第一大港上海港,以前配载一艘船需要4个小时,现在随着信息技术的发展应用,5分钟左右就可以完成一条船的配载工作,大大节约了时间,提升了效率;以前需要人工驾驶运输车辆,现在已经开始规模运用自动驾驶车辆。各个港口通过大力推进码头专业化、智能化改造,进一步提高了作业效率,港口服务能力大幅提高。“北煤南运”的重要港口黄骅港,通过自主创新,港口实现了全流程的自动化作业和现场的无人化作业,装卸效率显著提升,辅助作业时间也大幅压缩,现在船舶平均在港时间缩短了2天左右。船舶运行周转效率的提高,为航运企业、港口企业降本增效发挥了积极作用。

在提升港口自动化水平的过程中,还形成了成套的技术标准体系。制定发布了自动化集装箱码头、自动化煤炭矿石码头设计规范等一系列行业技术标准,充分发挥标准的引领作用,带动和支撑了智慧港口建设发展。

质量效益不断提升

海船智能航行关键技术研究“智飞”轮示范应用、乌江构皮滩超高水头组合式多级升船机关键技术研究与应用获特等奖;强输沙海岸建港关键技术研究与应用等17个项目获一等奖;另有38个项目获得二等奖、23个项目获得三等奖……2023年度中国航海学会科学技术奖的获奖名单涉及多个领域,表明我国水运整体技术水平越来越高。用科技赋能航海,是航运业高质量发展的



货船依次停泊在长江三峡工程大坝下游的湖北省宜昌市夷陵区乐溪溪铺,准备通过三峡船闸。 张国荣摄(中经视觉)



的重要途径。交通运输部总规划师吴春耕表示,要着力深化航运科技创新与开放合作。开展前瞻性研究和科技项目攻关,加快新一代自动化码头核心软硬件自主研发和应用。推进产学研用协同创新,坚持有效市场和有为政府两手发力,推动形成全产业链协同合力。

近日举办的2024年中国航海日活动周港航企业发展论坛上,交通运输部原副部长、中国科协决策咨询首席专家徐祖远表示,港航高质量发展还面临着航运需求增速进一步放缓、市场竞争压力增大,世界经济具有不确定性、不稳定性等难题,要进一步加强科技创新,以数字化、智能化为主线,推动水运“新基建”,有序推进水运智慧升级。

技术水平不断进步,运行方式也越来越科学高效。今年4月,全国集装箱铁水联运发展推进会在宁波召开,研究推进铁水联运发展,进一步优化运输结构,推动水运行业高质量发展。

杨华雄表示,国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景规划目标纲要明确提出,要加快大宗货物和长途货物运输“公转铁”“公转水”。近年来,交通运输部一直持续推进铁水联运发展。

推进基础设施硬联通方面,重点解决铁路进港“最后一公里”问题。“十四五”期间,交通运输部会同财政部实施国家综合货运枢纽补链、强链,支持了110个铁水联运型枢纽,引导铁路专用线接入港区。目前,全国

沿海和长江干线主要港口铁路进港率已超过90%,今年还将新增5条重点港口进港铁路线,建成后港口铁水联运网络将更加完善。

加强标准规则软联通方面,交通运输部印发了《铁水联运标准化行动方案(2023—2025年)》,发布了《港口海铁联运电子数据交换技术要求》《多式联运货物分类与代码》等多项国家和行业标准,铁水联运的标准体系不断健全。多地建立了省级多式联运公共信息平台,港口和铁路电子数据交换系统实现了数据对接,“单一制”“一箱制”不断落实。

今年前5个月,全国港口铁水联运完成479万标准箱,同比增长17.6%;“北煤南运”的煤炭下水全部采取铁路集港,完成4亿吨,充分发挥了水路、铁路运输的比较优势和综合运输的组合效率,有效降低了物流成本,促进了综合交通运输的高质量发展。

国家电网有限公司近日发布《服务新能源发展报告2024》显示,2023年,国家电网经营区新能源装机规模再上新台阶,经营区全年新增风光新能源装机容量2.26亿千瓦,新增规模约为2023年底美国新能源累计装机的80%、德国的1.5倍。电力电量屡创新高,全年新能源发电量达1.2万亿千瓦时,同比增长20%,占总发电量的16.9%。

新能源装机和电量创新高有多重原因。一方面,我国海陆风光资源丰富,可开发潜力巨大。国家深入推进实施“双碳”和能源转型战略,地方政府在规划、政策、审批等各环节予以大力支持,新能源持续快速增长。另一方面,发电企业开发积极性高,投产进度较快。同时,受光伏组件、风电机组成本大幅下降等因素影响,各类企业开发建设积极性进一步提升,近年来投产规模持续提升。

此外,电网企业积极服务新能源并网和高效利用也是重要原因。“电网公司持续加大各级电网建设,推动提升系统灵活调节能力,全力服务新能源并网,在新能源持续增长情况下,仍然保持了高水平利用。”国家电网有限公司发展部主任张全说。

数据显示,装机规模大幅增长的同时,去年国家电网经营区新能源利用率达到97.4%,依然保持较高水平。且“十四五”以来,在新能源装机年均增长24%的同时,连续4年利用率保持在97%以上。

国家电力调度控制中心副主任李勇表示,过去一年,国家电网有限公司加快推进跨省和省内新能源外送通道建设,确保工程尽早投产,发挥作用。推进火电灵活性改造工作,加快抽水蓄能电站建设,完善新型储能调用机制,提升系统调节能力。积极主动服务新能源项目并网,做好各类项目并网服务工作。合理安排运行方式,统筹全网资源,促进新能源大范围消纳。完善市场体系,通过市场机制激发源网荷储各环节调节能力。

未来,新能源将逐步成为发电装机主体,电力系统运行特性发生显著变化,如何统筹好发展中的安全、转型和经济问题,成为全球共同面对的现实挑战。

从电力消费需求看,“十四五”以来,国家电网经营区最大负荷年均增长约7000万千瓦,未来电力行业还要承接交通、建筑、工业等领域转移的能源消耗,用电量仍将刚性增长。

从新能源特性看,新能源“靠天吃饭”,关键时保供能力仍不足。局部地区新能源建设速度超过消纳能力,利用率面临下滑风险。同时,新能源不提供转动惯量、电压支撑,大量替代同步发电机后,系统稳定基础削弱。系统故障后连锁脱网风险突出,易引发大范围连锁反应。

从系统成本看,西藏水电、沙戈荒外送在自然条件和技术上均进入“无人区”,面临弱系统新能源基地组网、高海拔建站、多端柔直设计等一系列技术挑战。随着新能源占比提高,为消纳新能源付出的系统成本将会明显上升,新能源发电成本下降不能完全实现对冲,需要全社会共同承担。

“公司将持续做好新能源消纳工作,有效提高电力系统消纳能力,服务新能源高质量发展。”张全说,重点是加快新能源配套电网工程建设,确保纳入开工投产项目清单的工程按期投产。依托大电网实施跨省跨区输送、调峰互济、备用共享,提高电网对高比例新能源的调控能力。充分发挥市场机制作用,扩大市场交易规模。

值得注意的是,为有效满足企业采购绿色电力的诉求,支持企业积极应对碳相关国际贸易政策,北京电力交易中心将进一步推动绿电绿证市场建设,积极扩大绿电绿证交易规模。数据显示,自2021年启动绿电交易试点以来,北京电力交易中心累计成交绿电1831亿千瓦时。2022年启动绿证交易至今,累计成交绿证8398万张。北京电力交易中心已成为我国绿电绿证交易量最大的交易平台。

北京电力交易中心副总经理常青介绍,下一步将促进实现绿证全覆盖,扩大绿电资源供给。根据国家政策要求和市场发展需要,修订绿电交易实施细则;建立绿色电力消费核算机制,向企业数据出具绿色电力消费清单;加快绿色电力标准国内国际体系建设,促进绿电绿证国际互认;推动绿电绿证与碳市场衔接,在碳排放核算中体现绿色电力的碳减排价值。

本版编辑 杨忠阳 祝君壁 美 编 王子莹

重庆市铜梁区 提升水库“颜值” 激活滨水经济

从万名跑友云集的2024重庆铜梁马拉松,到春季养生City Walk,再到周末及法定节假日,在玄天湖畔上演的大型山水实景剧《追梦铜梁》……凭借壮美的湖光山色和精彩纷呈的文旅活动,重庆市铜梁区玄天湖景区吸引了大批游客,给游客带来丰富多彩的滨水文化体验。预计2024年玄天湖景区游客接待量,将突破300万人次。

玄天湖景区的火热,正是铜梁区近年来统筹做好水资源保护、水域岸线管控、水污染防治、水生态修复等工作,推动河长制各项工作落实见效、激活滨水经济的成效所在。玄天湖景区依托玄天湖水库而建,水库总库容1056万立方米,是准远河铜梁区境内的“源头活水”,承担着农业灌溉、防洪等重要功能。

近年来,铜梁区以生态文明建设为引领,划定玄天湖生态保护红线,开展污水截流改造、实施环境整治和文化提升等系统工程,建成约10公里的生态环湖绿道,绿化面积达5万余平方米。这不仅改善了准远河的“源头活水”质量,也引来众多野生鸟类栖息。

为进一步推动“颜值”变“产值”,铜梁区在全面推行河长制基础上,制定印发了《铜梁区幸福河湖建设工作方案》。目前,玄天湖幸福河湖建设正全力推进水上亲子乐园、星空露营基地等项目。随着环湖配套设施的持续完善,文旅业态的不断丰富,玄天湖水库已迭代为集生态、休闲、旅游于一体的综合性景区,带动了周边乡村繁荣发展,形成了“以水促产、以水带游、以水兴文”的滨水经济体系。

(数据来源:重庆市铜梁区水利局河长办公室)

·广告