

房地产周评

如何加快构建房地产发展新模式

零

日前,众多房地产企业发布上半年业绩报告。不少房企销售下滑、利润有降,这在预料之中。上半年上市房企的成绩单能够印证当前我国房地产市场仍处于调整周期。房地产业务需要在调整中寻求新发展机遇,应该加快构建房地产发展新模式。

上市房企中,近四成企业盈利。有数据显示,截至7月23日,在A股房地产板块上市公司中,共有69家涉房企业公布了2024年中期业绩预告或业绩快报。其中,44家公司预告上半年净利润亏损,25家公司实现盈利。一些企业介绍,出现亏损的最主要原因是受市场环境变化,销售规模有限,或调低价格以价换量,毛利率下降。上市房企上半年总体销售在低位运行,表明市场修复和购房者对信心的恢复仍需要一定时间。

值得注意的是,近期房地产市场正在出现积极变化,房地产市场活跃度有所提升。一些城市房地产市场销售有所增加,也有一些城市房价呈现止跌企稳势头。中指研究院数据显示,6月份重点城市二手房成交量同比转增,7月前两周同比延续增长

态势。特别是一线城市,二手房成交量有所提升。国家统计局数据显示,6月份,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。

尽管当前市场总体处于调整过程,着眼长远,房地产业仍是重要支柱产业。我国房地产市场未来发展有支撑。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%。现有的住房存量中,90平方米以下的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需求、刚需都较大。

未来我国将加快构建房地产发展新模式。近年来,我国住房发展的主要矛盾已从总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足,商品房交易结构中二手房占比提高、存量市场权重加大,城市间房地产市场进一步分化。从供给结构看,保障性住房供给相对不足,大城市房价高,新市民、青年人住房负担较重。从居民需求看,总体上从“有没有”向“好不好”转变,改善性住房需求增加,对提升居住品质的愿望更为

强烈。从经营方式看,“高负债、高杠杆、高周转”模式存在风险隐患,亟须转型。从服务经济发展看,房地产对宏观经济的贡献方式从以增量拉动为主转向以存量带动为主,房地产业作为服务业的特征更加明显。这些都需要改变现行房地产发展模式,建立新的发展模式。

加快构建房地产发展新模式,将以满足刚需和改善性需求为重点,按照政府保基本、市场满足多样化需求的原则,深化供给结构、经营方式、调控政策、监管机制等改革,加快构建租购并举的住房制度,实现房地产市场平稳、健康、高质量发展。

加快构建房地产发展新模式,将优化和完善供应体系。加大保障性住房建设和供给力度,提高保障性住房占住房总量的比例,提升保障性住房的质量品质及适配性,更好满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。房地产企业将提高住房建设标准、加强智能科技应用、提升物业服务水平。同时,将持续推进“平急两用”公共基础设施建设和城中

村改造。

加快构建房地产发展新模式,将转变运营方式。将改革房地产开发融资方式和商品房预售制度,有力有序推行商品房现房销售,加强预售资金监管、严格预售门槛。房地产企业将努力逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制。

今后还需完善调控政策和城市规划、建设、治理体制机制。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权,因城施策,允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。加强住房与土地、金融资源联动,根据住房需求科学安排土地供应、配置金融资源,实现以人定房、以房定地、以房定钱,保持市场供需平衡、结构合理。



本报记者 齐慧

产业聚焦·新动能新趋势

铁路货运市场量质齐升

7月5日上午,随着一列满载砂石料的货运列车运抵中国铁路北京局集团有限公司北京铁路物流中心大红门货场,作业人员立即忙碌起来,迅速将集装箱卸至短驳运输车辆后运往北京市各混凝土搅拌站。据统计,今年上半年,国铁北京局已累计运输进京砂石料176.9万吨,同比增加77.2万吨,增幅达77.4%,为服务北京运输结构调整、推动公转铁运输提供了有效助力。

铁路是大运量低成本高效率的运输方式。今年以来,铁路部门持续深化货运市场化改革,加快推进铁路现代物流体系建设,主动对接企业生产和物流市场需求,加大货运能力投入,优化铁路物流产品供给和运输组织,货运市场量质齐升,为国民经济回升向好和降低全社会物流成本提供了有力支撑。

有效支撑经济社会发展

“每多装一列车,就能增加约3500吨的运量。我们重点针对运力紧张的区段,采取多种措施打破运输瓶颈,保证煤炭等重点物资快装快运。”中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司调度所计划调度室主任刘鲁说。

今年上半年,我国国民经济延续恢复向好态势,运行总体平稳、稳中有进。这其中,铁路部门充分发挥全国铁路一张网和调度集中统一指挥的体制机制优势,持续深化铁路运输供给侧结构性改革,加快货运通道建设,构建了先进高效的集疏运体系,提供了重要的交通保障。

为充分释放运输通道能力,新疆铁路结合兰新铁路新疆段第一阶段集中施工完成后接入进疆列车数量增加的实际,加强出疆直通列车组织力度,加速兰新铁路北段等分界口列车对流交换,实现进出疆列车大进大出,让车辆快速循环起来,保证运输通道畅通。

“通过挖潜提效,我们从源头上保证了空车数量的增长,确保有货即有车。近期,新疆铁路日均运往疆外各地的煤炭列车达62列,较去年同期日均增加23列。”国铁乌鲁木齐局95306货运服务中心高级营销经理陈凯强说。

不只是新疆,全国铁路部门精心组织迎峰度夏能源保供运输,用好大秦、浩吉、瓦日、唐包、兰新铁路等主要货运通道,大力开行万吨列车,加强西煤东运、北煤南运、疆煤外运组织,6月份国家铁路煤炭日均装车8.35万车,同比增长5.6%,电煤日均装车5.9万车,同比增长3%,均创历史新高。

与此同时,铁路部门还精心组织石油、化肥农药、防汛救灾等国计民生重点物资运输,开辟绿色通道,给予运力倾斜,实行优先承运、优先装车、优先挂运,确保高效送达,6月份国家铁路石油、化肥农药运量同比分别增长4.0%、26.2%。

中国国家铁路集团有限公司数据显示,今年6月份,国家铁路发送货物3.32亿吨,完成货运周转量2665亿吨公里,同比分别增长6.1%、5.3%,均创历史新高。目前,我国铁路货运量、货运周转量等指标稳居世界首位,并持续保持高位运行。

深化运输改革提质增效

踏着清晨的第一缕阳光,福州铁路物流中心福州惠丰供应链管理公司仓储配送运营室主任沈毅开始了一天忙碌的工作。自从4月份承接了某品牌矿泉水的铁路物流总包业务以来,福州铁路物流中心通过积极走访客户,深入沟通交流,在前期“门到门”物流总包服务1.0版本的基础上,升级开发了“仓配一体化”的2.0版本物流总包方案,节省了中间物流环节,提高了运输效率,为货主降低物流成本10元/吨以上。

近年来,铁路部门主动拥抱市场,深化运输服务改革。发挥全国40个铁路物流中心的作用,加快发展物流总包,为企业量身定制物流解决方案,推动铁路物流由传统“站到站”向“门到门”全程物流服务转变,累计签订物流总包合同运量3.3亿吨。

穿梭于滇川之间的昆明至成都高铁快动车组列车开行已满一周年,累计开行652列,全程1127公里的旅程最大装载量为70吨,最快仅需5小时51分即可将货物送达目的地。

中国铁路昆明局集团有限公司货运部副主任缪应优说,



满载电煤的货运列车在山西长治铁路物流中心村煤矿专用线上整装待发。王玮摄(中经视觉)



自泰国、老挝的榴莲、山竹等热带水果,中国制造的“新三样”搭乘中老铁路“澜湄快线”国际货物列车通过口岸出入境,畅销各大城市。

“从泰国进口的榴莲、山竹等水果,经中老铁路万象南准轨换装站运抵昆明,是最快捷的运输方式。”云南能投物流有限公司中老铁路运营中心副总经理张承鸾介绍,“今年以来,我们公司已通过中老铁路冷链集装箱运输泰国榴

莲、山竹等水果12000吨。”国铁昆明局普洱车务段磨憨站党总支书记自力介绍,中老铁路“澜湄快线”国际货物列车昆明至万象运行时效稳定在26小时左右,深受企业青睐。中老铁路开通运营以来,铁路部门积极探索中老铁路“沪滇·澜湄线”“中老+中欧”等一系列具有创新性的“澜湄快线”班列品牌,班列开行兑现率达到100%,全力打造联通内外、辐射周边、双向互济、安全高效的运输服务网络。

远在北方的内蒙古,也凭借铁路加大了和共建“一带一路”国家的联系。

6月14日,一列满载空调、热水器、电冰箱等家用电器的中欧班列从金浩特铁路物流园驶出,这是内蒙古巴彦淖尔今年开出的首趟家中欧班列。自2022年1月12日巴彦淖尔首列中欧班列开行以来,目前已常态化开行43列,大量河套地区的优质农畜产品通过中欧班列出口欧洲。

为更好发挥中欧班列作用,铁路部门持续提升通道运输能力和重点口岸换装能力,扩大全程时刻表中欧班列开行规模,实现跨里海中欧班列去程常态化开行,加强班列全程运行盯控和安全保障,跨境货物运输呈现量质齐升态势。

保障产业链供应链稳定

盛夏,云南磨憨铁路口岸列车穿梭,一派繁忙景象。产

江苏省连云港市城建控股集团有限公司推动港城数字化建设提质增效

2023年,围绕数据采集、存储、开发处理、服务应用、公共数据运营等方面业务,江苏省连云港市城建控股集团有限公司组建成立连云港大数据产业发展有限公司,深度挖掘数据要素价值,服务产业数字化,全力构建“中华水港”数字产业品牌,再创对外交流的“数字丝路”。

截至目前,连云港大数据产业发展有限公司已获得江苏省连云港市公共数据一级运营授权,取得7400万元数据资产融资授信,率先在连云港市开发建设港城“政采贷”数据产品,打造可提供4096P的智算资源平台,并与首批采贷供应商签约入驻。

与此同时,连云港大数据产业发展有限公司聚焦碳达峰、碳中和目标,打造碳汇管理服务平台;成立大型实验室,推动人工智能技术在各领域的深度应用;组建连云港市大数据研究院和连云港信创产业创新中心,成功挂牌“长三角罕见病数据中心苏北分中心”;与上海数据集团、易华录、立讯精密等25家专业领域的公司及高校签订了战略合作协议。

在《“十四五”大数据产业发展规划》的目标指引下,作为连云港市数字经济的建设载体,连云港大数据产业发展有限公司将主动把握时代机遇,深耕“数字沃土”,推动“上云用数赋智”行动,助力产业数字化转型。发挥大数据的数字化创新驱动、融合带动作用,不断提升连云港市城市治理和服务水平,加速推动智慧城市发展,培育壮大城市数字经济,奋力谱写“强富美高”新港城现代化建设新篇章。

(连国资) 广告

山东省青岛市城阳区点“碳”成金 推进美丽青岛建设

2024年第二季度,青岛顺安热电有限公司(以下简称“顺安热电”)在全国碳排放交易平台完成挂牌碳交易,交易结余碳配额4.6万吨,成交额470余万元。

“通过煤电机组节能降耗改造、供热改造、灵活性改造推进能源梯级利用,此次结余碳配额相当于节约原煤2.37余万吨,综合能源利用效率提高10%,实现绿色经济效益共计2770余万元。”顺安热电工作人员介绍。碳排放权作为一种可交易的环保资产,通过市场机制的调控,可有效地控制和减少二氧化碳等温室气体的排放,实现“排碳有成本,减碳有收益”的良性循环。此次顺安热电在全国碳排放交易平台的第一、二周期清缴履约后的结余碳配额量,正是在碳排放权交易市场中通过绿色技术升级所收获的丰硕成果。

“点碳成金”卖出470万元,这是山东省青岛市城阳区推进美丽青岛建设的一次重要实践。青岛市生态环境局城阳分局相关工作人员表示,“通过碳排放权交易,盈余的碳配额可转化为企业实实在在的收益,大大降低企业减碳成本,实现环境效益与经济效益的双赢。”

目前,青岛市城阳区有2家单位被纳入全国碳排放权交易市场的温室气体重点排放单位,且均已按时完成碳排放权交易市场碳排放数据月度信息化验证工作,全部完成履约。

近年来,青岛市生态环境局城阳分局积极推进碳排放履约清缴,开展碳交易、碳核查等相关工作,助力企业用好履约机制政策,依法按时足额清缴履约。下一步,青岛市城阳区将继续协同创新路径和技术攻坚,进一步提高减碳降碳的协同治理水平,加快实现“双碳”目标,为城阳区绿色发展注入新动力。

(关艳雪 路坤超) 广告

浙江省金华市浦江县黄宅镇激活区域发展新引擎

走进浙江省金华市浦江县黄宅镇前一村,盈旺新能源项目一幢幢规整的厂房耸立眼前,与周边逐渐红火的“家门口”经济交相辉映,自成一派繁荣景象。

过去,这片土地上的村民以葡萄种植为主,自2023年盈旺新能源项目落地以来,村民们摇身一变成了“店主”“房东”,收入也随之上涨。这一转变,正是浦江县创新实施“镇村企”区域化党建联建模式的生动写照。

近年来,浦江县坚持抓党建带全局,率先在黄宅镇探索并成功推行“镇村企”党建联建模式,确保“党建引领,项目无忧”。成立专项指挥部,精准施策,高效协同,靠前保障土地资源、基础配套等关键要素,为项目建设争分夺秒。党员干部自发组成攻坚智囊,冲锋突击等多支先锋队,扫除项目推进中的各种障碍,确保项目建设的顺利进行。同时,周边村庄积极响应,主动作为,动员村民将闲置民房改为沿街店铺,将多余房间改为单身公寓,既满足企业职工衣食住行,又带动村民增收致富。

通过实施“镇村企”区域化党建联建,实现了党建与发展同频共振,镇村企3方携手共进,绘制了一幅乡村振兴与产业繁荣的美好图景。截至目前,此模式已成功保障浦江县11个招商项目建设落地,每个项目平均为周边村集体经济收入增加40万元。尤其是盈旺新能源项目“当年落地、当年建设、当年达产”的瞩目成绩,如同一块磁铁,成功吸引产业链上3个项目落地黄宅镇,为区域经济的繁荣注入了强劲动力。

(数据来源:浙江省金华市浦江县黄宅镇人民政府) 广告

本版编辑 吉亚娇 美编 高妍