

房地产周评

# 加快完善住宅专项维修资金管理

水

本报记者

祝君壁

今年以来,受市场需求萎缩等因素影响,水泥行业承压运行。数据显示,1月份至7月份,全国累计水泥产量约10亿吨,同比下降10.5%,降幅较1月份至6月份扩大0.5个百分点。7月份,全国单月水泥产量1.54亿吨,同比下降12.4%,环比下降6.3%。

数字水泥网数据显示,7月份水泥行业盈利水平由负转正,利润总额约10亿元。“7月份虽然行业利润实现转正,但从行业整体形势看,需求仍处于低迷状态。”数字水泥网总裁陈柏林说。

结合数字水泥网监测的反映市场实际需求指标——水泥出货量情况来看,7月份全国水泥市场需求持续减弱,水泥平均出货量较去年同期下降约8个百分点。陈柏林分析,从市场层面来看,导致水泥需求减弱的主要原因有二:一是各地新开工项目较少,在建项目施工进度缓慢;二是受台风、强降雨及高温等不利天气因素交替影响,工程项目施工受限,淡季需求下滑明显。

从宏观层面来看,水泥行业需求继续减弱,与全国固定资产投资和基础设施投资增速延续小幅回落走势有关。房地产市场仍处于筑底阶段,全国房地产开发投资和房地产开发企业房屋施工面积同比降幅较上半年略有扩大,房地产开发企业房屋新开工面积和到位资金同比降幅虽有所收窄,但仍达20%以上。

“今年上半年,新增专项债发行节奏明显慢于往年,有关部门多次提及督促地方加快债券发行使用,推动项目形成更多实物工作量,后续专项债发行使用进度有望提速。随着重大基础设施项目建设陆续开工,将拉动基础设施投资及水泥需求提升。”陈柏林说。

水泥行业龙头企业克唯前行。中国建材集团近日发布公告,上半年集团未经审核收入约为人民币834.71亿元,较2023年同期下降18.5%。中国建材股份有限公司执行董事、总裁魏如山在公司近日召开的2024年中期业绩发布会上表示,上半年公司持续降低生产运营成本,融资收入,加快转型升级。基础建材板块以“水泥+”、国际化、“双碳”以及高端化、智能化、绿色化转型升级提升可持续发展能力;新材料板块现有业务进一步提升核心竞争力,并推进国际化布局,提高战略性新兴产业支撑度。

海螺水泥日前发布半年度报告显示,上半年公司实现营业收入455.66亿元,同比下降30.44%。虽然营业收入同比下降,但海螺水泥上半年经营活动产生的现金流量净额同比增加18.09亿元。海螺水泥相关负责人表示,上半年现金流量净额增加,主要系公司通过优化资产结构,提高资产流动性水平。此外,海螺水泥骨料和混泥业务增长强劲,产业链进一步延伸已成为公司经营业绩的重要支撑。

当前,水泥行业呈现“需求持续下降、价格低位波动、行业持续亏损”状况。中国水泥协会秘书长王郁涛认为,水泥业需要转变发展方式,增强核心竞争力。首先,要建立长远可持续发展战略。摒弃短视的价格竞争思维,注重技术创新、产品质量和品牌建设,通过提高产品附加值来赢得市场份额。其次,提高生产管理效率。采用数字化技术优化生产流程,降低生产成本,提高生产效率和经营效益。同时,加强人才培养和引进,提升企业的创新能力和管理水平。最后,开展技术改造提产增效。引进先进的生产技术和设备,优化工艺参数,提高生产线的运行效率和产品质量,降低单位产品的能耗和成本。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

房屋养老金近来备受关注。我们居住的房屋渐渐老去,为确保其安全,就需要维修和养护。建立房屋养老金制度,是加强既有房屋安全管理的重要手段之一。房屋养老金由个人账户和公共账户两部分组成。当前,对于房屋养老金个人账户部分,也就是业主缴纳的住宅专项维修资金,其归集、使用和管理有必要进一步规范。

我国在推行住房商品化时建立了购房者按建安成本5%至8%缴存住宅专项维修资金的制度。房屋养老金中的个人账户资金,应该按照住宅专项维修资金管理的规定,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。早在2007年,我国就出台了《住宅专项维修资金管理办法》。多年来,各地持续推行相关措施加强住宅专项维修资金管理,或指导用好这笔专项维修资金。今年8月29日,上海市房屋管理局印发《关于规范本市住宅专项维修资金管理的若干规定》。

住宅专项维修资金在保障小区公共部位日常维护和电梯等设施更新中发挥了重要的作用。但运行多年以后,住宅专项维修资金结余在分布上存在不均,且在有些城市,已使用资金占结余资金的比例不高。在一些城市的一些小区,住宅专项维修资金结余金额较多;而在

不少城镇老旧小区,结余金额较少。2000年以前建立的小区中,有些并未设立住宅专项维修资金。上海市房地产科学研究院的一项数据表明,目前全国住宅专项维修资金结余超过1万亿元,上海、北京、杭州等城市结余超过百亿元,但累计使用资金仅占累计归集资金的10%左右。因此,有效利用住宅专项维修资金的结余资金是一项重要课题,应努力以住宅专项维修资金制度推进房屋“应修尽修”。

城镇老旧小区维修资金匮乏的情况比较严重,但老旧小区恰恰有更多地方需要维修。一项调研显示,东部某发达省份的省会城市,建成投入使用15年以上的房屋中,有约30%的房屋未归集维修资金,已经归集维修资金且当前有结余的老旧小区,有28%的小区余额低于10万元。

补建、续缴有助于解决住宅专项维修资金不足的问题,可以积极帮助老旧小区把资金筹集到位。比如天津市近日要求,已完成老旧小区改造但未建立住宅专项维修资金的小区,业主委员会应当组织筹集。其他未经过改造的老旧小区可以在居民委员会指导下,参照上述内容建立住宅专项维修资金。此外,住宅专项维修资金首期是业主在办理房屋入住手续前缴付。《住宅专项维

修资金管理办法》明确,业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期缴存额30%的,应当及时续缴。为此,有必要推进住宅专项维修资金续缴工作。

针对资金不足问题,还可以探索将小区公共部位出租运营收益作为住宅专项维修资金的来源。比如《南京市住宅物业管理条例》明确,物业共用部位和共用设施设备经营所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金。业主大会成立前,应当将收益的70%纳入住宅专项维修资金。此外,还可以尝试从物业费中提取一部分作为住宅专项维修资金。

提高住宅专项维修资金的保值增值收益同样值得关注。对于一些大型小区而言,沉淀下来的住宅专项维修资金不是一笔小数目,在确保资金安全的情况下,怎样实现专项维修资金的增值,让账户资金更充裕,更好满足居民在维修改造房屋方面的需要,也需要进一步探索。

除应更好解决资金不足问题外,住宅专项维修资金还面临如何在用上更顺畅的问题。住宅专项维修资金属于业主共有,因此这笔资金的动用需经过一定数量业主同意,对此我国民法典和相关管理办法均有专门规定。实际情况中,有的小区并未成立业委会,在业主人数较多的情

况下,征求意见的时间较为漫长,导致维修资金的申请过程并不顺畅。即使成立了业委会,也可能因为资金使用流程复杂等原因,房屋未得到及时维修。还有的小区业主因为与实际负责维修的物业企业之间难以达成共同认可的维修或更新方案,资金使用受阻。

对此,有必要完善住宅专项维修资金管理,进一步规范资金使用、信息公开、流程监管等环节。比如业主决策电子投票系统,可以有效破解小区业主公共事务表决难等问题。可以通过建立维修资金使用工程造价审核、项目监理等第三方服务机构名录库,有效提升专项维修资金使用效率,规范维修项目运行。还可以建立信息披露和资金监督机制,通过公开维修资金使用、增值收益及小区维修资金总额等信息,向业主通报业主分户账详情,充分保障广大业主的知情权和监督权,确保维修资金归集、使用和账户运行安全。



本报记者 纪文慧

## 产业聚焦

# 实景三维中国建设全面推进

近日,中共中央、国务院印发《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》,提到要加快数字化绿色化协同转型发展,推进实景三维中国建设与时空信息赋能应用。

在日前举行的第21次全国测绘法宣传日主场活动上,自然资源部党组成员、副部长刘国洪表示,实景三维中国作为真实、立体、时序化反映人类生产、生活和生态空间的时空数据,在全社会数字化转型升级加速推进下,其作用和价值日益明显。要加快建设“地上下、陆海域、二三维”一体化的实景三维中国,不断提升数据资源的覆盖度、精细度、新鲜度、丰富度,服务建设数字中国。



北京市测绘设计研究院团队成员在永定门前作业。  
新华社记者 陈钟昊摄

### 数字底座不断夯实

经济发展与人类活动基本都与空间位置紧密相关。数字化转型加速推进,对空间的高精度呈现与高效率利用从何而来?实景三维中国便是基础底座。

实景三维中国被视为数字经济时代的重要新型基础设施。作为战略性数据资源和新型生产要素,其通过人机兼容、物联感知,泛在服务等技术手段,实现数字空间与现实空间互联互通,是装在计算机系统内,具备三维立体展示、精细精准测量、地理空间统计分析等功能,并可以支持智能化决策的数字中国。

当前,实景三维中国建设全面推进。数据显示,2022年以来,我国已累计建设了约700万平方公里不同精细度的地形级、城市级、部件级实景三维模型;制作的高精度正射遥感影像实现对全部陆地国土的多轮次覆盖;在此基础上,建成多尺度、多类型的测绘地理信息数据库并持续更新,为数字中国建设提供了统一的时空基底。

“测绘就像是我们探索地球的‘眼睛’,实景三维中国则是借助人工智能、大数据、机器视觉等多学科技术进步,让真实立体的空间再现成为可能。”重庆市测绘科学技术研究院党委书记陈翰新告诉记者,实景三维数据赋能各行各业,服务千家万户,既是项目建设的“先行者”、经济发展的“助推器”,也是环境保护的“守护者”、应对各类灾害的“急先锋”。

从经济社会发展看,无论是修建道路、桥梁,还是城乡规划布局,都需要精确的地理信息确保建设的合理性和安全性。借助实景三维数据,政府与企业可以更有效地进行各类资源要素配置,优化产业布局,提高综合效益。

从生态文明建设看,实景三维中国通过监测地形变化、植被覆盖等信息,构建全要素、立体化的数字生态底板,系统推进生态保护修复,助力实现绿色可持续发展;在应对自然灾害等突发情况时,能够迅速提供关键信息,辅助相关部门快速应对,减少灾害损失。

### 应用场景持续丰富

眼下,巴渝大地天气晴好,获取的航空摄影数据质量高,正值实景三维中国

(重庆)建设关键期。在重庆市测绘科学技术研究院实景三维高性能计算中心,看不见的数据正在飞速流动,150台工作站满负荷运转,每月最多能生产200平方公里的精细实景三维模型成果。

两江交汇,四山纵贯,独特的山水肌理造就了山城重庆特别的城市风貌,也催生了对空间立体化表达、管理、应用服务和辅助决策的需求。

重庆市测绘科学技术研究院副院长薛梅介绍,重庆作为集大城市、大农村、大山区、大库区于一体的直辖市,地形高低起伏,空间条件复杂,实景三维中国(重庆)将重庆的大江大河、立体城市、美丽乡村搬进三维数字空间,为超大城市治理提供了地理信息要素基础保障。

以当前多地加速布局的低空经济为例,在重庆,起伏陡变的地形地貌以及建筑层叠叠嶂,曾是开展低空空域开发利用的较大挑战。当地通过开展以空域图、设施图、产业图、场景图为主的低空三维实景建设,精准规划空域与航线,有效避免了无人机在空间上的冲突,极大提升了低空飞行的安全性和效率,支撑低空经济快速发展。

为更好推动应用成果转化、释放实景三维中国数据要素潜能,自然资源部会同国家数据局发布首批实景三维数据赋能高质量发展创新应用典型案例名单。

自然资源部国土测绘司司长周星表示,数字技术正推动生产方式、生活方式和治理方式深刻变革,加快实景三维中国建设和应用,是数字中国建设的重要基础,也是经济社会发展全面绿色转型的迫切要求。要积极引导和培育实景三维中国应用需求,赋能高质量发展。

### 把握产业全新机遇

实景三维中国建设包含航空摄影、三维建模、数据治理、集成发布等多个环节,其中,通过卫星测绘、航空测绘等智能测绘手段获取照片影像是建设实景三维中国的重要数据保障。在全新市场需求下,地理信息产业迎来更多新机遇。

《中国地理信息产业发展报告2024》显示,2023年我国地理信息产业总产值达8111亿元,同比增长4.2%。产业规模稳步增长,产业基础不断夯实,随着我国数字经济加速推进,以地理信息数据和服务为依托,通过数据融合、技术融合、业务融合,促进数字平台与传统经济深度融合,突破行业壁垒,不断催生新模式、新业态、新产业。

走进山东测绘地理信息产业基地,以高精度导航定位芯片研发为核心业务的山东北斗时空信息科技发展有限公司发展势头正猛,不远处的潍柴雷沃重工股份有限公司作为技术落地应用单位,大力推进智能农机研发设计,农机作业质量和播种精度得到显著提高。共达电子、智新电子、东大新材料等北斗消费终端产品和元器件配套产业也落户园区。

山东测绘地理信息产业基地管理服务中心副主任邓志鹏告诉记者,围绕构建全产业链条,基地形成了涵盖地理信息数据加工、数据存储、数据传输、地理信息智能装备、精密加工、开发应用六大支柱产业,初步构建了优势互补、协同共享的全新业态生态。

随着实景三维中国建设加速推进,测绘地理信息产业如何更好把握新机遇?陈翰新表示,数字经济时代,社会与公众对地理信息服务模式与具体应用提出更多要求,传统测绘服务和产品供给要紧跟市场需求变化,快速做出应对,进一步加快行业与产业转型升级。

一方面,要加强基础测绘,提升数据精度和现势性,确保地理信息数据的高质量供给。另一方面,要更好推动测绘技术与新一代信息技术深度融合,借助大数据、云计算、人工智能等提高测绘服务的智能化水平。

此外,地理信息数据的保密安全不容忽视,比如在生产传输过程中的数据保密问题,以及成果应用过程中的版权保护问题。对此,建立健全数据管理体系对于产业规范良性发展至关重要,需要在法规政策、技术手段等方面进行更多探索、创新与完善。



## 湖南省委党校

# 提升能力素质 助力经济高质量发展

推动高质量发展,是保持经济持续健康发展的必然要求,是全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的必然要求,是遵循经济发展规律的必然要求。广大干部身处经济社会发展“前沿阵地”,是推动经济高质量发展的生力军,他们的能力和本领直接影响经济高质量发展的成色。湖南省委党校紧紧围绕党和国家工作大局,坚持党校姓党,着力锻造干部谋发展、抓发展、促发展的过硬本领,为经济高质量发展助力。

营造良好文化氛围,提升干部谋发展、抓发展、促发展的能力。学校开展“因地制宜培育和发展新质生产力”“推进市场化法治化国际化营商环境建设”等学员讲堂,鼓励学员分享一系列理论与实践交融的宝贵经验,为地方与国家的高质量发展聚智献策;组织学员赴湘江新区城市馆开展“强国复兴有我”大讨论,沉浸式感受湘江新区的发展历史,体验湘江新区高质量发展带来的新成就,勉励学员不忘初心使命、积极担当作为,在实现中国式现代化的伟大征程中贡献青春力量;邀请相关领域专家学者来校作《创新驱动下的高质量发展:新质生产力形成与发展路径》《树立和践行正确政绩观 以高质量统计服务全省高质量发展》《蛇口:改革开放从这里起步》《打造AI大模型创新应用高地 培育新质生产力与产业发展新动能》《学习贯彻中央金融工作会议精神 全力推进湖南金融高质量发展》等为主题的专题报告,引导学员深刻理解和领悟发展的目的、动力、方向、路径等一系列理论和实践问题。

加强实战化训练,增强干部谋发展、抓发展、促发展的本领。学校组织乡镇班学员走进湖南省湘潭市岳塘区昭山镇七星村、湘潭县射埠镇,近距离学习借鉴党建引领基层治理、科技兴农、美丽乡村建设等经验做法,引导学员拓宽视野、对标先进,提高干事创业的内生动力;带领第66期中青二班学员就“培育壮大新质生产力,促进湖南新能源产业高质量发展”选题,前往高校、企业、科研院所、协会组织等开展调研,倾听一线声音、掌握一手资料,练好“基本功”、学好“基础课”;组织第66期中青一班学员先后到深海矿产资源开发利用重点实验室(长沙矿冶院)、粉末冶金国家重点实

验室(中南大学)、湘江实验室(湖南工商大学)、湖南联通智慧湖南5Gn体验中心、国家超级计算长沙中心(湖南大学)等地开展现场调研,获取深入实施创新驱动发展战略方面的启发;带领学员前往中非经贸博览会常设展馆等地考察调研,深入了解中非经贸博览会有关情况,通过实地考察、学习与研讨,分析地方开放发展中面临的突出问题,提出如何进一步落实湖南省湘非经贸高质量发展的政策建议,形成对推动湖南改革开放发展有参考价值的研究成果;引导学员深入省乡村振兴示范乡镇平江县伍市镇武岗村和洪家垅安居小区,调研村集体经济、人居环境整治、易地扶贫搬迁小区建设情况,深入了解巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接工作成效。

落实好服务工作,锻炼干部谋发展、抓发展、促发展的素质。学校与山西省委党校、湖北省委党校、江西省委党校、安徽省委党校、河南省委党校积极响应国家决策部署,聚焦重点研究方向,加强对创新理论的体系化研究,并进行学理化阐释,为助力中部地区经济社会发展、推动中部地区崛起贡献智慧和力量。如提出“以科技创新引领产业创新,积极培育和发展新质生产力”“加强与其他重大发展战略的衔接,更好融入和支撑新发展格局”“协同推进生态环境保护和绿色低碳发展,加快建设美丽中部”等观点。学校认真落实有组织的科研,主动“认领”、积极“破题”、精准“解题”、高效“答题”,充分发挥“思想库”“智囊团”作用。如第65期全体中青班学员撰写的总报告,《一遵循+四联通+六聚焦——关于湖南省打造内陆地区改革开放高地“1+4+6”顶层战略设计的思考》及湖南打造内陆地区改革开放高地金点子,获政府部门相关负责人批示。学校开展咨政建言辅导讲座,激励教师、学员不断提升自身素质能力,以饱满热情和奉献精神,积极投身到咨政建言工作中,提供更多有价值的决策参考;定期举办双周智库选题策划会,精心推送近期热点,分析研判当期热点选题,引导教研人员以问题为导向,保持智库研究敏锐度,产出更多高质量智库成果,更好服务高质量发展。

(孙士云)

·广告