

人口增速放缓 楼市未必下滑

房地产周评

第七次全国人口普查数据发布，我国总人口数增长速度延续放缓势头。有人据此认为，人口增速放缓，就不需要那么多房子了，房地产市场将走向衰退。果真如此吗？

数据表明，近10年间，我国人口年均增长率0.53%，比上一个10年间增速降低0.04个百分点。人口总量即将达峰，房地产市场发展“长期看人口，中期看土地，短期看信贷”的分析框架受到普遍认同。人口是决定未来长时间房地产市场走势的重要因素。然而，人口增速放缓，并不必然导致房地产市场的大幅下滑或者房价快速下降。未来相当一段时间内，支撑我国房地产市场平稳健康发展的主要条件依然存在，房地产市场结构性发展空间更大。

经济平稳增长，是房地产市场发展的坚实基础。同时，我国城镇化率仍在上行通道。2020年我国常住人口城镇化率63.89%。研究表明，城镇化率在50%至70%区间为快速增长，发达国家的城镇化率通常为80%左右。我国城镇化进程仍在加速推进，大量农民走向城市，催生众多住房需求。

人口增速放缓，并不必然导致房地产市场的大幅下滑或者房价快速下降。未来相当一段时间内,支撑我国房地产市场平稳健康发展的主要条件依然存在,房地产市场结构性发展空间更大。

不可否认，随着城镇化率提升，经济发展进入中高速阶段，房地产投资的黄金时期已经过去。正如业内人士预判，我国房地产市场正从“黄金时代”走向“白银时代”。结构性发展空间提升有四大特征：

首先，人口更密集的城市群、都市圈住房需求更足。第七次人口普查数据表明，人口持续向沿江、沿海地区和内地城区集聚，长三角、珠三角、成渝城市群等主要城市群人口增长迅速，集聚度加大。显然，未来人口向沿江沿海大城市、省会城市以及主要城市群聚集的趋势仍将持续，这些城市产业更密集，经济后劲足，由此带来的住房需求更为充裕，房地产市场相对活跃。

其次，住房租赁市场有望实现长足发展。年轻人、新毕业大学生等人群面临购房难。为他们提供良好的租赁住房环境，不失为解决大城市居住问题的良策。租购并举将

是我国房地产市场的大势所趋，住房租赁将面临较大发展机遇。我国将规范住房租赁市场，完善长租房建设，以及推进政策性租赁住房发展。

再次，带来优质居住体验的高品质住宅将聚集更多人气。第七次人口普查数据表明，我国人口受教育程度明显提升，人口素质大为改善。这预示我国人口将从数量红利向人口质量红利转变。房地产市场也从过去注重量的增长，转而更注重给居住者带来高品质居住体验。除了住宅楼本身需要提升品质外，人们对小区绿化、周围购物环境以及生活中能够获得的各种便利服务都有更高要求。与居住相关的产业和服务，将有更大提升空间。

最后，养老地产等细分市场将迎来发展机遇。我国人口老龄化正在逐步加速。扩大老年用品和服务消费，养老地产、养

老公寓有望望得良机，实际上很多房企早就开始布局养老地产。第七次人口普查数据表明，2020年我国家庭户平均人口规模为2.62。家庭户规模持续下降，产生一部分小户型需求。小而精美的住宅对人口少的家庭可能更友好。

有机遇亦有挑战，房地产长效机制仍需要不断完善。房地产市场存在众多结构性机遇，我们不能再将房地产作为短期刺激经济的手段。各地在吸引人才的同时，也需警惕借此放松房地产市场调控的状况出现，“房子是用来住的，不是用来炒的”定位必须始终坚持。

值得注意的是，人口持续向热点城市聚集，致使这些城市房价上涨压力增大。这时，需要扩大热点城市土地供应量从而扩大住宅供给，缓解供需矛盾。必须看到，房地产仍然是当前我国金融领域最大的“灰犀牛”，房地产泡沫在个别热点城市仍在不断累积，需高度警惕。而对一些人口净流出的省份和城市而言，住房需求呈下降趋势，也应该做好房地产市场规划，避免出现住宅供给过剩，谨防市场大起大落。

□ 本报记者 刘 慧

产业聚焦

东北黑土地：保护与利用并重

东北黑土地是世界三大黑土地区之一，是“耕地中的大熊猫”。然而，长期过度耕作导致黑土地肥力严重透支，影响东北农业可持续发展，保护黑土地刻不容缓。

少一分耕耘，多一分收获。免耕或者少耕的保护性耕作技术，看似有悖常理，实际上是一种保护与利用并重的土地耕作方式，既能保护黑土地，又能确保粮食增产增收。

用养结合稳产丰产

眼下东北春耕正酣，万顷良田开犁。吉林省梨树县梨树镇泉眼沟村农机农民专业合作社理事长张文镛正在组织农机手播种玉米，免耕播种机一次性完成清理秸秆、开沟、施肥、播种、覆土、镇压等作业。“今年合作社种植5000亩玉米，全部采用宽窄行秸秆全覆盖保护性耕作技术，保墒好，出苗率高，产量高，1公顷玉米比常规耕作方式提高1000多斤；整地工序少，作业效率高，降低成本800多元。”张文镛说。

张文镛是梨树县推广保护性耕作技术过程中第一批吃螃蟹的农户。地处松辽平原腹地的梨树县是全国产粮大县，粮食年产量40亿斤以上。2007年以来，该县在全国率先扛起加快黑土地保护与利用的旗帜，在全县范围内大面积示范推广宽窄行秸秆全覆盖还田、均匀行秸秆全覆盖还田、秸秆旋耕全量还田等三种玉米秸秆覆盖保护性耕作技术。14年来，梨树县保护性耕作面积从刚开始的200亩示范田发展到今年的280万亩，占全县耕地面积的70%以上。

“保护性耕作技术是对传统耕作方式的一次革命，符合农业绿色可持续发展的方向。”梨树县农业技术推广总站站长王贵满说。传统的耕作方式是垄作，需要翻地动土，容易造成水土流失。保护性耕作免耕、少耕，不整地、不灭茬、不打垄，用秸秆覆盖地表，犹如为黑土地穿上衣服，盖上被子，经过一个夏天，秸秆会自行腐烂。这种耕作技术能够减少土壤侵蚀，增强土壤蓄水保墒能力，培肥地力，为保护耕地、实现稳产丰产提供保障。

东北是我国最重要的商品粮基地，粮食产量占全国粮食总产量的四分之一，是保障国家粮食安全的“压舱石”。坚持用养结合，采取切实有效措施把黑土地保护好、利用好，对于实现东北农业可持续发展意义重大。2020年国家在东北三省一区适宜区域全面推行秸秆覆盖还田免耕和秸秆覆盖还田少耕两种保护性耕作技术，力争到2025年，保护性耕作实施面积达到1.4亿亩，占东北地区适宜区域耕地总面积的70%左右，稳定提升耕地质量和农业综合生产能力，实现生态、经济和社会效益相统一。

配套农机具要跟上

工欲善其事，必先利其器。目前保护性耕作技术推广的一个短板，就是配套农机具有效供给不足，除了免耕播种机上形成比较配套的农机具外，其他作业环节和技术模式上，都缺乏拿得出手的配套农机具。

“机具质量是保护性耕作技术推广的关键。”王贵满说。保护性耕作是在具有秸秆或根茬的地块中进行作业，对机具特别是关键机具的性能结构具有较高的要求，尤其是免耕播种机，结构比普通播种机复杂，性能要求也较高。

有关专家认为，农机行业必须围绕免耕、少耕、条耕、垄作、秸秆覆盖、种植覆盖物技术模式，加快研发制造出相配套的先进、实用的技术所需机具装备，为玉米秸秆覆盖保护性耕作技术推广提供支撑。

首先，推进配套农机具研发创新。科研单位、机械制造企业、材料工业企业要集中优势力量，共建保护性耕作装备创新联盟和研发平台。开展高性能免耕播种机核心部件研发攻关，重点突破播种机切盘的金属材料及加工工艺、电控高速精密量排种器的设计与制造等难题，加快产业化步伐。吉林四平市是免耕播种和秸秆处理系列产品的聚集地，域内聚集了20多家农机生产企业，初步形成了以整地、播种、田间管理、收割、秸秆处置利用装备为主体的农机产业链条，产品市场覆盖东北。

其次，要完善标准体系。目前保护性耕作机具尚没有统一的标准。要围绕保障保护性耕作关键机具产品质量、关键生产环节作业质量，抓紧修订一批相关标准规范和操作规



程。各地要因地利宜，根据不同区域、作物特点，优化保护性耕作装备整体配置方案。

再次，要增加有效供给。经济日报记者日前在中国黑土地保护农机产业发展推进大会暨第二届中国农业机械（北方）田间日活动、第一届中国北方（四平）农机展销会活动上看到免耕覆盖播种机、深松机、浅松机、秸秆粉碎机、喷雾器、圆盘耙等秸秆覆盖保护性耕作农机具，五花八门，种类繁多，但高端保护性耕作农机具少之又少。要鼓励免耕播种机等关键机具制造企业加快技术改造、扩大中高端产品生产能力。发挥农机购置补贴政策导向作用，引导农民购置秸秆还田机、高性能免耕播种机、精准施药机械、深松机械等保护性耕作机具。

各方携手重构体系

保护性耕作技术重构耕作体系，涉及秸秆覆盖、免耕播种、配方施肥、化学除草、病虫害综合防治等链条上的每一个技术环节。在中国农机工业协会会长陈志看来，黑土地保护是一个系统工程，需要做的工作还有很多，需要政府、科研人员、农机企业、农民等方方面面携手努力，共同做好黑土地保护，保护好“中华大粮仓”。

当前，有必要加大宣传和培训力度，让越来越多的人关注保护性耕作技术的重要性。保护性耕作技术是一种“懒汉种地”耕作模式，地里铺满秸秆，这不仅让习惯于精耕细作的种庄稼“老把式”难以接受，也让一些科研人员、政府部门工作人员难以接受，很多人根本不相信这样能把地种好。经过多年的推广实践，保护性耕作受到东北地区越来越多农户的青睐。

持续加强投入力度也很重要。中国农业机械化协会会长刘宪认为，近年来东北黑土地数量和质量都有所回升，遏制了量减质退现象。一个重要原因是在保护性耕作、农作物秸秆综合利用、高标准农田建设等方面加大了黑土地保护的科技投入。

据了解，梨树县持续加大黑土地保护力度，累计投入各类资金近15亿元，用于保护性耕作等与黑土地保护相关的科技研发、人才培训和推广应用。不断提高保护性耕作补贴标

准，平均每公顷补贴750元，通过政策推动引导农民改变耕作方式。

通过示范引领，鼓励支持规模化经营，梨树县实现保护性耕作面积快速增长，全县耕种收综合机械化水平达到94%。梨树县还率先在东北三省一区组建了科技联盟，建立了101个实验示范基地，推广面积达到5000万亩，辐射带动作用成效明显。

中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司长春乐思奇旅游发展有限公司 债权转让通知暨债务催收联合公告

2021年3月，中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司(以下简称“中国华融吉林分公司”)与长春乐思奇旅游发展有限公司(以下简称“长春乐思奇公司”)签署了《债权转让协议》，中国华融吉林分公司将涉及下列公司的主债权、担保债权及相关费用全部转让至长春乐思奇公司，长春乐思奇公司成为合法的债权人。

依据民法典相关规定，现将债权转让通知如下债务人及担保人，并请下列债务人及担保人，从本公告之日起立即向

中国华融吉林分公司联系人：苏先生
联系电话：0431-89291286
地址：长春市朝阳区同志街917号

长春乐思奇公司联系人：初女士
联系电话：0411-82589006
地址：长春市宽城区长新街137号214室

附：公告清单

序号	债务人名称	金额			担保情况	
		本金	利息	诉讼费用	合计	担保方式 担保人
1	吉林省同乐旅游服务有限公司	95,000,000.00	11,005,905.13	604,667.00	106,610,572.13	抵押、质押、保证 抵押人吉林省同乐旅游服务有限公司；质押人长春市春乐投资咨询中心、长春市长乐投资咨询中心、李凤莲；保证人李凤莲、李腊波
小计		95,000,000.00	11,005,905.13	604,667.00	106,610,572.13	

注：1.本公告清单仅列示截至基准日2020年8月13日的贷款本金、利息余额，基准日后借款人和担保人应支付的利息、违约金、相关费用等按照相关合同协议、生效法律文书及法律法规的规定计算。

2.若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销



河北秦皇岛无线电管理局工作人员与联通网络维护人员查看机房设备运行和信号发射情况。

曹建雄摄(中经视觉)

走进江西上饶市信州区的滴滴呼叫城，年轻的“90后”们正在忙碌。作为滴滴公司在全国最大的客服基地之一，呼叫城已拥有呼叫席位3000多个，预计3年内将达到3万个。不只是滴滴，短短几年，华为、腾讯、网易、vivo等上千家信息技术企业在上饶落户，数字经济正成为撬动这座小城转型发展的澎湃动能。

“2021年，上饶大数据产业营收同比有望增长六成达到800亿元。”上饶市大数据发展管理局局长程渐东在近日举办的第二届全球饶商大会上透露。上饶的成功探索，为中小城市拥抱数字化提供了有益样本。

当前，数字经济成为提升城市全要素生产率、实现高质量发展的关键。由于集聚了大量中小企业，中小城市无法完全复制大城市以大型龙头企业为带动的内生驱动产业数字化转型模式。

“跟一线城市比，最大的落差就在人才。”江西巨网科技有限公司是第一批入驻上饶市数字经济服务园的企业，公司董事长郑剑波对于在中小城市创业的艰难深有感触。在招聘中，郑剑波发现，中小城市缺乏数字产业生态，导致一线城市的高端人才不愿到中小城市就业。

传统工业靠供应链，数字经济靠生态链。为促进企业快速引进，上饶市专门设立高铁经济试验区作为数字经济发展主平台，开工建设了文创创意中心、中科数创园等一批“筑巢”项目，方便企业快速入驻。此外，在促进产业集聚过程中，商会也发挥了独特作用。数据显示，在第二届全球饶商大会上，通过系列招商活动签约的数字经济项目达30个，合同金额超200亿元。

在中国网库集团董事长兼CEO王海波看来，中小城市与一二线城市最大的差距集中在产业数字化上。他建议，中小城市一定要差异化发展，聚焦本地特色产业，打造一批垂直产业互联网平台。“互联网最大的特性是可以让任何一个企业在一个单品领域做到极致。”

在打造平台和差异化发展方面，饶商联合总会会长陈新有同样的感悟。“中小城市要专注于以特色产业为核心的垂直产业生态体系，围绕中小企业数字化转型的共性需求，为中小企业量身打造产业数字平台。”陈新介绍，以饶商绿色智能家居产业城为例，家居制造业是上饶的特色产业，但长期以来，技术创新能力弱，生产经营粗放，环保不达标，企业想转型却力不从心。对此，商会以家具企业转型为契机，打造新型智能家居产业平台，通过互联网、大数据、人工智能等技术，助力企业数字化转型。

对于中小城市而言，人才问题最终还要靠自身造血来解决。“数字经济所需的人才，政府、企业可联合本地高校做定向定量培养，直接为中小城市的数字化转型服务。”江西师范大学计算机信息工程学院院长王明文说。

本版编辑 周 雷 吉亚娇

数字经济撬动中小城市转型发展

本报记者 王铁辰