

如何看待房地产市场的胶着状态

房地产周评

随着上半年经济数据的出炉,各行各业上半年的发展概况也更加清晰。2022年上半年房地产市场处于十分胶着的状态。受到疫情多点散发等影响,不少城市房地产市场在企稳过程中遇到阻力,不过也有一些城市的市场在临近年中时呈现一定回暖迹象。

上半年政策暖风频吹,多城市密集出台调控政策,令人印象深刻。很多城市房地产市场面临下行压力,在稳增长放在更加突出位置的背景下,各地因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的作用。4月29日召开的中央政治局会议明确,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求。上半年,信贷政策调整,房贷利率下调降低购房成本,在一定程度上推动很多观望者及时出手购房。各地积极采取包括降低首付、取消“认房又认贷”、放宽限购、放宽限售、缩短个人住房转让增值税免征年限、棚户区改造推出房票安置等调控举措,旨在提振市场预期,更好满足居民刚需和改善性住房需求,促进住房消费健康发展。房地产开发企业更是想出以小麦、大米、西瓜等农作物抵房款等促销手

如何提振信心和扭转预期?还需进一步因城施策出台和调整房地产调控政策,加大信贷的支持力度,降低交易环节税费成本等。这些举措都有助于更好满足刚性和改善性需求,激活市场交易量。

段,折射出个别城市和房地产开发项目想要尽快销售回款的迫切心情。国家统计局数据显示,6月份商品住宅销售价格环比总体趋稳。70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有31个和21个,比上月均增加6个。据测算,6月当月全国新建商品房销售面积和销售金额环比增速均超过65%,增速较上月明显扩大。6月份,成都以新建商品住宅价格环比上涨1.3%和二手住宅价格环比上涨2.0%领涨70个大中城市。

不可否认,当前房地产市场企稳回升仍面临一些矛盾和难题。城市间分化依然十分明显。一些城市房地产销售量和价格回暖的同时,仍有不少城市的市场处于下行区间。当前总体成交量还处于较低位置。房地产开发企业仍偶现债务违

约,个别房地产开发项目因为资金问题出现延期交付。这些情况在一定程度上影响了购房者对于市场的信心和预期。有人认为,房地产市场短期已经触底,但恢复将是缓慢温和的过程,市场在底部徘徊的时间将比过去周期中更为漫长。如何提振信心和扭转预期?还需进一步因城施策出台和调整房地产调控政策,加大信贷的支持力度,降低交易环节税费成本等。这些举措都有助于更好满足刚性和改善性需求,激活市场交易量。

上半年,房地产预售资金监管备受关注。预售资金是房地产开发企业进行项目开发的重要资金来源,与此同时,加强对预售资金的监管,防止预售资金被违规挪用,也是避免出现烂尾楼,保护广大购房者合法权益的重要举措。今年1月,住房和城乡建设部、人民银行和银保监会联

合发出《关于规范商品房预售资金监管的意见》。4月29日召开的中央政治局会议要求,优化商品房预售资金监管。商品房预售资金监管当更严更细,既发挥好稳定房企资金来源的作用,优化支出使用流程,使用便捷;又必须在严格监管下实现专款专用。如一些省份的预售资金监管规定明确,属于重点监管资金的,不得用于支付其他借(贷)款的本金和利息和用于缴纳土地价款等。要切实保障房地产项目竣工交付,维护好购房者合法权益,防范降低房地产领域风险。

从中长期看,我国房地产市场总体需求有望成为未来平稳健康发展的重要支撑。房地产市场存在结构性潜力,特别是在人口净流入的城市和经济发展水平较高的城市,需求仍将活跃。业内专家预计,商品房市场中长期仍能保持每年12亿至15亿平方米的交易规模。贝壳研究院的研究也认为,未来15年,住房需求仍有超过200亿平方米的规模。



在广州港南沙港区四期项目,岸桥、轨道吊和往来穿梭的橙色无人驾驶智能导引车(IGV)在智能控制系统的指挥下正有序进行作业。 邱新生摄(中经视觉)

近期,各大海运公司纷纷发布业绩报告,从数据来看,全球航运业延续了近年的火爆行情,主要航运企业营业收入和利润同比均呈现大幅增长。

当前国际经济形势复杂多变,如何抓住有利形势推动航运行业企业做大做强,避免受到航运周期性变动影响,成为行业关注的重点。在近日举行的2022年中国航海日论坛上,专家和企业纷纷表示,面对新形势新挑战,要进一步凝聚共识、深化创新、加强合作,以绿色、低碳、智能引领航运业高质量发展。

“作为全球经济‘晴雨表’和千行百业‘链接者’的航运业,必须贯彻新发展理念,顺应绿色、低碳、智能发展新趋势,促进行业朝着更加可持续发展的道路前进,进而维护和保障全球产业链供应链稳定畅通。”中国远洋海运集团董事长、党组书记王敏表示,航运企业要建立更高质量的供应链物流体系,以积极适应客户产业链升级需求,改变原来单一的、协同不充分的航运产业经营模式,将各个产业链节点深度融合在一起,努力推动与客户建立长期、稳定的合作关系。

目前我国航运技术水平如何?“中国航海学会近日发布了《中国智能航运技术与产业化发展预测》。”中国航海学会常务副理事长张宝晨表示,在关键核心技术中,现阶段国际领先的主要是欧盟,其次是日韩,我国在很多方面基本上接近了国际先进水平。

不过,张宝晨也坦言,虽然我国航运技术进入了世界第一方阵,但基础不牢,压力和挑战较大,具体体现为政策、法规、标准不完善不健全,以及研发投入和基础设施条件有限,必须加快发展进度,努力在多方面突破核心技术,在保持自身优势的同时不断补齐短板。

“要推广云计算、大数据、区块链、人工智能、物联网等在水运行业深度应用,促进生产运营智能化、公共服务便利化,提升水运智慧化发展水平。整合港口、航运、贸易等数据,建设港口‘智慧大脑’。”中国交通建设集团有限公司党委书记、董事长王彤宙表示,要构建产学研用协同创新平台,研究推动智慧港口、数字航道、智能航运、水上安全和防污染等重点科研平台建设。

中国船舶集团党委书记、董事长雷凡培表示,要以重大科技工程为抓手,瞄准绿色低碳智能前沿技术方向,辐射带动产业链上下游协同发展。坚持把关键核心技术攻关作为建设造船强国的战略支撑,加快补齐船舶产业链供应链短板弱项。同时,持续提高科技创新的供给质量,促进船舶装备转型升级。

在“双碳”目标推动下,绿色低碳发展,既是大势所趋,责任所在,也是形势所迫,航运企业必须从战略角度提前谋划,推动适应低碳的战略转型。

交通运输部副部长赵冲久表示,航运业一方面要坚持绿色发展理念,加快运输结构调整,充分释放水运能耗低、排放少的绿色优势,加快大宗货物和中长距离货物运输“公转水”“公转铁”,大力发展铁水联运、水水中转;另一方面要加快形成低碳航运体系,推动航运低碳转型。“提升新造船舶能效水平,优化用能结构;深入推进船舶靠港使用岸电;优化港口能源结构,推进港口作业车辆和装备等实施新能源、清洁能源动力更新替代。”

招商局集团党委书记、董事长缪建民也给出了建议:一是优化结构。配合国家产业结构调整的趋势和节奏,调整优化企业的业务结构(货种结构)和船队、船型结构,逐步将服务传统化石能源、高耗能产业的业务规模和资产规模调整至合理区间。二是跟踪技术。航运业要通过多种途径跟踪、掌握新能源技术发展趋势,在充分论证的前提下,大胆地实验、尝试,争取在新能源与清洁能源的应用上不掉队。三是培育能力。产业结构调整不仅会带来业务结构的调整,也会催生新的竞争格局,在此背景下,企业也要不断提升自身能力,适应这个变化。

航

本报记者

齐慧

为餐饮消费回暖再“添把火”

本报记者 纪文慧

产业聚焦

酷暑之下,北京餐饮业迎来“甘霖”。

7月18日上午10点,北京市“重逢美好”餐饮消费券首次向市民发放。数据显示,消费券上线仅6分钟就已全部领取完毕,其中美团餐饮堂食满100减30消费券,68秒即被一抢而空。

据北京市商务局介绍,本轮餐饮专项消费券包含外卖类、到店类、养老助残类3种形式,覆盖建行生活、美团、饿了么、麦尖外卖4大平台,总计1亿元,惠及线上线下各类餐饮商户超7万家。

在经历了上半年的低谷后,餐饮业的“烟火气”终于在炎炎夏日有了回归迹象。

疫情反复 难关共渡

“今年最惨淡的时候,我们所有连锁店1个月的亏损就将近2000万元。”回忆起上半年的经营状况,深圳八合里牛肉火锅市场部总监朱婧对当时的困境依然记忆犹新。

国家统计局数据显示,今年上半年,餐饮收入为20040亿元,同比下降7.7%;限额以上餐饮收入4879亿元,同比下降7.8%。疫情之下,餐饮业是受冲击最为严重的行业之一。尽管2021年国内餐饮业规模达46895亿元,市场规模已总体恢复至疫情前水平,但由于今年上半年疫情呈现多点散发的态势,多地暂停堂食,餐饮业又陷低谷。

“没了客流,就相当于没了现金流。”餐饮连锁品牌嘉和一品创始人刘京京坦言,嘉和一品在全国有上百家门店,均集中于一线城市,且有一些店设在交通枢纽处,营业额几乎全靠门店的堂食流水支撑。

疫情期间,店里没有顾客,但房租、人力等各项开支还在继续。西安曲江新区的一家日料店经理告诉经济日报记者,自疫情以来,食材成本已经上涨了30%左右,以日料中最常见的三文鱼为例,价格已经翻了1倍多,“有时候明知是亏损也得卖,价格只能微调,不然顾客没办法接受”。

疫情的反复也增加了消费市场的不确定性,多名餐饮企业负责人表示,现阶段消费力普遍走弱,防疫形势总体向好后也很难出现类似之前的“报复性消费”。据朱婧介绍,店里每个月都会在平台上进行一场直播,以销售预包装的牛肉丸、牛肉饼和代金券为主,今年以来,直播销量遭遇了拦腰式斩断,“以前每场的平均销售额大概是两三百万,不久前有一场只卖了40万元左右”。

政策支持 企业求变

重重困难下,餐饮业如何闯关?

“留抵退税后,我们的账上直接多出1亿元左右的现金流。”7月初,呷哺集团相关负责人接到北京市大兴区税务局的电话通知,依据财政部、国家税务总局联合发布的《关于扩大全额退还增值税留抵税额政

策行业范围的公告》,符合条件的餐饮企业,可从7月1日起向主管税务机关申请按月全额退还增值税增量留抵税额、一次性退还存量留抵税额。

一张张餐桌承载着千家万户的饮食,关系着万千百姓的就业,为餐饮业纾困解难,政策就是“及时雨”。

今年4月,国务院办公厅发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》,提出了20项重点举措。随后,深圳、江苏、上海、河南等全国多地细化落实,从金融支持、房租减免、缓缴社保、发放消费券等多方面助力餐饮业渡难关。5月以来,随着疫情防控形势总体向好,全国各地疏通物流堵点、畅通供应链产业链,助力行业保供。

相比于头部品牌,中小微餐饮企业由于资金和管理的限制,其抗风险能力普遍更弱,过关难度更大。3月24日,财政部、国家税务总局联合发布公告,提出自2022年4月1日至2022年12月31日,增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,免征增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,暂停预缴增值税。武汉稻田龙虾创始人黄超对减税效果感受颇深:“减税以后,每个月将近2000元的增值税几乎不用交了,对于我们这样的小门店来说,税务负担得到了很大的缓解。”

餐饮企业也在积极寻找转机。比如,中小微餐饮企业正借助便捷高效的物流,推动线上线下融合,拓宽销售渠道。而对于规模更大的餐饮品牌而言,数字化转型成为了闯关路上的必答题。

借助消费券的“东风”,外卖小程序“麦尖美食”走入消费者视线。不同于传统外卖平台,该平台由众多餐饮企业联合创办,专注打造连锁餐厅“自供自销自配”的渠道体系。作为创始人之一,刘京京表示外卖已经成为人们餐饮习惯的刚需,“对于连锁型餐饮品牌而言,长期依赖外部平台并不是长久之计,打造餐饮联盟的销售渠道是数字化转型的必由之路”。

与此同时,预制菜的走红也带来了新的行业风口。据刘京京介绍,疫情前的预制菜市场以B端为主,C端大多为季节性消费。而在当前,面对食材、人力等成本上涨的情况,预制菜开始直接走向消费者的餐桌。“很多企业已经出手,依托比较成熟的中央厨房,抢占预制菜市场。”刘京京说。

行业回暖 前路几何

在供需两端的联合发力下,餐饮消费正在回暖。

据美团数据,北京地区近一周到店餐饮线上交易额(包括套餐、代金券、到店自提等)比6月同期增长82%,北京餐饮消费券首日上线2小时后,平台到店堂食套餐、代金券等订单量比前一周增长超过83%。

“烟火气”同样在其他城市回归。6月13日,“惠购湖北”消费券在6大平台发放后,部分门店销售额增长幅度在50%以上。7月8日,杭州发放了今年第三期数字消费券,总计8000万元,其中三分之一为餐



顾客在济南一家商场的餐饮区用餐。 新华社记者 朱峰摄

饮业专享券。据统计,早前第一期消费券发放后的首个周末,杭州2300余家餐饮企业日均营业额和客流量较发券前分别增长了34.7%和32.1%。

发放消费券对提振行业信心具有重要作用。浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林指出,餐饮业的总需求是稳定的,大家总要吃饭,消费券发放之后,能够通过其中的杠杆作用降低消费者的支付负担,刺激消费信心复苏。

多措并举下,餐饮业的经营水平已经恢复至早前的八成左右,不少企业也在数字化经营上寻找到了新的增长点。但谈及行业未来发展,餐饮业虽然有一定的转型空间,但也将面临许多不确定性。

“疫情常态化带来的最重要改变就是消费场景的革新。”为上海地区200余家餐饮企业提供管理咨询服务的辰胤文化总经理甘瀚霖表示,餐饮业在疫情前以堂食作为主要营收来源,如今则是堂食、外卖、外带三者缺一不可。受限于既有平台佣金点位数较高,许多餐饮品牌尝试自建外卖体系,“不过目前还处在市场养成阶段,企业搭建自己的外卖平台之后如何进行有效拉新,改变消费者的下单习惯,把公域流量转为私域流量,需要一定的时间”。

此外,广大中小微餐饮企业由于体量

较小,很难实现供应链、销售渠道上的数字化转型,如何活下去、活得好也关系着餐饮业的整体复元。

真金白银的补贴被认为是中小微餐饮企业的“及时雨”。北京师范大学“一带一路”学院研究员王喆分析称,疫情发生后,针对小微企业的各项纾困举措有效帮助其降低成本、回流资金。接下来政策的发力点在于尽量扩面,根据不同餐饮行业的特征进行更精准的税费减免和金融扶持,“上下游行业的发展都是环环相扣的,提振餐饮业全面复苏也有赖于其他服务业共同恢复,如以电影业为代表的文娱等,这样才更容易达到共振效果”。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 高妍

7月18日

- 北京首批餐饮消费券上线仅6分钟,已全部领取完毕

- 本轮餐饮消费券总计 1亿元
- 惠及线上线下各类餐饮商户 超7万家