

房地产市场企稳回升可期

房地产周评

当前房地产市场走势备受关注。房地产市场的发展既要防大起,也应防大落。随着促进房地产市场平稳健康发展的众多政策举措落地见效,房地产市场筑底企稳值得期待。房贷款利率下降正在降低购房者的购房成本。8月22日,5年期以上LPR(贷款市场报价利率)从4.45%降至4.3%。此前,监管部门已将首套房贷款利率的下限调整为“不低于5年期以上LPR减20个基点”,也就是说,目前首套房贷款利率可低至4.1%。房贷利率的降低大幅减轻了购房者贷款利息负担,有助于带动需求回暖。

地方政府的“一城一策”政策工具箱全面打开。除一线等热点城市外,各地取消限制性政策,因城施策出台激励政策,可谓“应放尽放,应出尽出”。“保交楼”是当前一些城市在促进房地产市场平稳健康发展中面临的首要任务。地方政府正积极推进。据郑州市媒体报道,9月6日《郑州市“大干30天,确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案》发布,要求确保全市所有停工问题楼盘于10月6日前全面复工。与此同时,一些城市结合各地实际,“一城一策”更好满足刚性和改善性住房需求。有的城市针对首次购房群体和改善性购房群体发放购房补贴,特别是针对青年人和人才购房加大补贴力度。有的

随着促进房地产市场平稳健康发展的众多政策举措落地见效,房地产市场筑底企稳值得期待。“一城一策”政策工具箱全面打开,将更好满足刚性和改善性住房需求。从中长期看,房地产行业仍有足够的支撑取得进一步发展。

城市对购买新房给予贴息优惠,如给予商业贷款第一年利息额的15%的贴息。也有城市利用“金九银十”传统销售旺季开展购房节活动,并推行公积金贷款“一人购房全家帮”等支持政策。一些业内专家认为,改善性需求更有待挖掘,有改善需求的家庭,不管是收入水平还是抗风险能力都会更高,因此,可以从降低二套房首付比例和二套房贷款利率等角度,更加积极地释放改善性住房需求。

租购并举“一箭双雕”。目前,济南市国企平台在济南市公开采购9000套社会优质存量房作为租赁储备房源,原则上收购的房源为整栋未售的商品住宅或公寓。收购现有房源作为租赁房屋,不仅可以为社会提供专业化、规模化、规范化的住房租赁服务,还能起到去库存的作用。有的城市也提出,房地产去化周期偏长的项目可申请转化为保障性租赁住房,避免重复建设。将存量商品房转化为租赁住房能够兼顾住房租赁发展和房地产去库存的迫切需要,不失为一个值得尝试

的解题思路。企业积极稳定经营状态,对未来发展仍保持信心。从2022年上半年上市房企公布的中期业绩看,受房地产行业整体下行态势影响,企业间的分化也有加剧态势。统计显示,有超七成的上市房企上半年归母净利润同比下降。不过,也有一些企业如中海、万科、保利、华润、龙湖等企业经营相对稳健,实现盈利。一些企业积极保交付、保质量,坚定了购房者信心,促进了企业经营状况止跌企稳、稳中提升。房地产开发企业也正在从过去高杠杆、高周转、高收益的模式逐步向更加注重企业质量的增长转变。未来精准管理能力强、产品与服务口碑好的企业更容易在市场竞争中获胜。房地产融资环境有望进一步好转。在疫情冲击和市场下行压力加大的情况下,一些房地产项目销售回款不畅、新增融资受阻,资金链出现问题。纾解房地产行业的资金压力,成为“保交楼”以及一些房地产开发

企业走出困境、健康发展的关键。不久前,住建部等有关部门通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目完成建设交付。这笔借款进入具体项目后,预计还将撬动其他资金,银行贷款跟进,势必会给地方“保交楼”工作注入强大动力。银保监会有关负责人多次表态,支持地方做好“保交楼”工作,保持房地产融资平稳有序。相信在落实房地产金融审慎管理的前提下,融资有望持续改善。不过,房地产企业应该清醒认识到,凭借高杠杆实现过快速增长的土壤已经不复存在,经历了此轮房地产行业的波动,应该积极提升抗风险能力。完善融资方式,调整融资规模,注重风险监控等均应成为必修课。

从中长期看,房地产行业仍有足够的支撑取得进一步发展,潜在的消费需求仍可以激发,城镇化进程中农村人口走向城市、城镇之间的人口迁徙仍将产生大量住房需求。值得强调的是,稳楼市相关举措旨在促进房地产市场平稳健康发展,“坚持房子是用来住的,不是用来炒的”定位不应也不会改变。



本报
记者
王轶辰

中欧班列缘何逆势上行

本报记者 齐慧

产业聚焦

8月21日,随着中欧班列(西安—汉堡)从西安国际港站开出,今年以来中欧班列累计开行达10000列,较去年提前10天破万列;今年累计发送货物97.2万标箱,同比增长5%,综合重箱率达98.4%。

今年以来,面对新冠肺炎疫情以及国际形势等影响,中欧班列越发展显示出韧性和生命力,逆势上行。尽管受到环境影响,中欧班列在上半年低谷时期仍维持在1100列以上,保持近3年较高水平。5月份、6月份开始重新站上1300列以上的历史高位,7月份继续恢复增长,创历史新高,开行班列超1517列,集装箱运量环比增长达14.9%。

中欧班列的高质量发展,构建了全天候、大容量、绿色低碳、畅通安全的国际物流通道,优化了区域开放格局,扩大了中欧各国经贸往来,深化了国际产能合作,为维护国际产业链供应链稳定畅通、高质量共建“一带一路”提供了有力支撑。

拓展新通道

8月23日,首列中越国际货运班列(西安—河内)从西安国际港站始发,标志着陕西西安打通了连接东盟的陆路贸易通道,中欧班列(西安)常态化运行的干线拓展至17条。

“我们公司长期从中亚和俄罗斯进口石棉被往越南,之前货物的前半程运输方式是搭乘中欧班列,由哈萨克斯坦抵达西安,陆运到沿海港口再走海运,平均需要20天才能抵达越南。现在依托国际货运班列(西安—河内),时间缩短至8天,运输时间减少一大半,物流成本降低约20%,为企业进一步开拓东盟市场提供了便捷高效的贸易通道。”陕西交泰物流有限公司副总经理赵俊说。

今年以来,铁路部门积极探索了很多运输新通道、新路径。中欧班列(西安)开通西安—圣彼得堡—穆克兰—曼海姆、首列亚欧陆海贸易大通道日韩过境汽车海铁联运(笼车)班列等。中欧班列(西安)常态化运行干线达17条,覆盖亚欧大陆全境。今年4月份,太原局集团公司首次开行中鼎物流园—二连浩特—蒙古国(法国)中欧班列。山西常态化开行的中欧班列线路已增至9条,辐射“一带一路”沿线12个国家27个城市。

备受关注的义乌中欧班列比两年前也增加了5条,新线路运营发送线已达17条,在中欧班列沿线设立4个分支机构5个物流分拨中心,联通了亚欧大陆50个国家和150个城市。截至目前,来自上海、江苏、安徽、广东、山东、河北等15个省市的10万种中国商品搭乘义乌中欧班列“走出去”。

据统计,阿拉山口口岸今年新增中欧班列运行线路已达22条,口岸通行中欧班列线路累计达87条;经霍尔果斯口岸开行的班列线路已新增14条,加上2021年新增的35条,两年间新增线路已占到开行线路总数70%的90%。

“今年新开通西安、重庆等城市经黑海、里海至罗马尼亚康斯坦察的铁海联运新线路,中欧班列与中老铁路国际货运列车、西部陆海新通道班列紧密衔接,推动形成‘畅通高效、双向延伸、海陆互联’的境外商品网络格局。”国铁集团货运部负责人介绍,充分运用7国铁路中欧班列运输联合工作组合作机制,与沿线国家铁路部门加强运输组织、信息共享、设备设施基础设施建设等方面的合作,提升国际联运效率。

扩能破堵点

“中欧班列在11年的发展历程中,已经逐渐成为我国重要的国际物流通道,也逐渐成为全球认可的中国物流名片。但中欧班列依然面临诸多发展中的矛盾,口岸拥堵成为运行中长期存在的堵点。”中国集装箱行业协会常务副会长兼秘书长李牧原指出。

在新疆,阿拉山口、霍尔果斯铁路口岸通行班列数量占全



近日,满载土库曼斯坦甘草中药材原料的中欧班列回程列车抵达西安国际港站。新华社记者 李一博摄

国班列开行数量的五成以上。2020年以来,为了匹配日益增长的货运需求,阿拉山口、霍尔果斯铁路口岸不断实施扩能改造工程。霍尔果斯站实施扩能改造后,场区内新增货物换装线1对,新增、延长到发线10条,班列运输组织能力提升30%以上。阿拉山口站稳步推进环保改造工程,预计年内投入使用后,每日将增加5列以上散堆装货物接运能力。

同时,2022年6月二连浩特铁路口岸扩能改造工程正式开工,也是历史上第四次大规模扩能改造。8月11日,二连浩特铁路口岸扩能改造完成,宽准轨接发列车线路由18条增加至30条,口岸出境列车由日均7列提升至8列、入境列车由日均14列提升至17列,出入境列车接发能力显著提升。改造后,新建使用的二连浩特站调度指挥中心将实现宽轨场、准轨场、换轮库、边检场“四场合一”集中控制运输组织模式,为中欧班列高效运行提供充足运力保障。

据二连浩特铁路口岸客货货运管理科秦志仓介绍,近10年来,接运的中欧班列数量从“个位数”上升到“五位数”,完成前5000列用了8年多的时间,从5000列到突破万列大关只用了不到两年的时间,在坚决做好口岸疫情防控的前提下,实现了逆势增长。

“今年以来,我们稳步推进实施阿拉山口、霍尔果斯、满洲里、二连浩特等口岸及后方通道扩能改造工程,同时积极协调境外铁路同步提升基础设施能力,实现了境内外通道能力稳步提升。”该负责人介绍,中欧班列西、中、东通道日均运量较扩能改造前的2020年分别增长20.7%、15.2%、41.3%。

催生新业态

“今年年初受俄乌冲突和国内疫情散发影响,中欧班列(郑州)依旧保持稳定运行、健康发展,受到了很多客户的好评。”上海台骀货运代理有限公司郑州分公司总经理孔卫东介绍,中欧班列(郑州)的优势在于可以直接将货物运输到欧洲内陆城市,同时在国际油价大涨的环境下,深入内陆的运输也帮助客户节约了很多卡车运输费用,特别是最近2个月,中欧班列(郑州)又“爆仓”了,一箱难求。

近年来,中国铁路郑州局集团有限公司以运带贸、以贸促运,立足河南打造“网上丝绸之路”实施“运贸一体化”战略,创



目前,中欧班列已铺画了82条运行线路

通达欧洲24个国家,200个城市

新互联网销售模式,建立依托班列的“班列购”电商平台和线下实体展销体验中心,引进省内外企业入驻,“线上+线下”销售模式,在一定程度上保障了回程中欧班列(郑州)趟趟“爆仓”运行。

“物流与商贸衔接的新业态逐步被中欧班列平台企业所应用。依托不断织密的中欧班列国际物流网,中欧班列从前端运输延伸到了终端消费市场,催生了物流业与商业衔接的新业态。”李牧原指出,中欧班列跨境电商的货物比重逐步增加,邮政班列运行平稳,部分班列企业已经开始向电商从业者提供跨境电商物流服务,既开拓了中欧班列的返程货源,也拓展了中欧班列的贸易服务属性。

疫情期间,徐州中欧班列与徐州海关创新推广“铁路快速通关”,显著提升了班列运行效率,降低了物流成本;与铁路部门探索开行徐州—连云港铁海联运“铁路箱下水”模式班列,有效帮助企业克服疫情公路管控、畅通出海路径,与徐州市商务局推广“班列+市采通”等新运营模式,服务了小微企业出口。

“今年以来,铁路部门提升运输服务品质,统筹用好各通道能力,合理安排开行方案,用足口岸交接能力,拓展国际全程物流业务,加大回程班列组织力度,推进双向货源均衡运输,今年回程班列与去程班列的比例达到88%。”国铁集团货运部负责人介绍。

目前,中欧班列已铺画了82条运行线路,通达欧洲24个国家200个城市,逐步“连点成线”“织线成网”,运输服务网络覆盖欧洲全境,运输货物品类涉及衣服鞋帽、汽车及配件、粮食、木材等53大门类5万多种品类。

“公司订单增长5倍以上,太火了!”今年以来,无锡弗雷特新能源科技有限公司外贸主管李香君比往年更忙了。她所在的公司是阿里国际站和速卖通平台的头部商家,主要生产和销售小型风力发电机,用于家庭和工商业电力供给。

在欧洲能源危机的刺激下,海外市场对于新能源设备的需求猛增,并不引人注目的国产小型风机也走红海外。阿里国际站发布的最新数据显示,过去3年,新能源行业累计增速超过1000%,成为阿里国际站过去一年增长最快的赛道之一,今年持续保持高速增长。其中,今年3月的新贸节数据显示,风力发电机的商品交易总额同比增长达222%,支付买家同比增长107%。在9月采购节首周,阿里国际站风能类目海外访客相较3月新贸节增长了263%。

在很多人的脑海中,风力发电是一种“重工业”,采购方清一色都是政府或者国企。其实不然,在新冠肺炎疫情和能源危机双重影响下,居家办公的家庭用户也成了购买的主力,从而衍生出一个大市场。

“新能源是一个朝阳行业,光伏产业已经是一片红海,但是做小风机的国内厂商并不多。”谈起10多年前切入小风电赛道的初衷,李香君认为,一方面,小风机的市场竞争没那么激烈;另一方面,由于应用范围非常广、应用场地不受限、购买安装成本低,小风机的市场潜力很大,家庭、农场、公司都可以使用。“随着近两年分布式风力发电系统的成熟和用户认知水平的提升,市场前景不可估量。”

此前相较户用光伏的普及度,风机在居民端的运用并不多。“光伏发电起来后,小风电形成了互补,光伏夜里不工作,小风电正好就顶上了。”青岛格林风新能源设备有限公司主营小型风力发电机,在该公司外贸负责人雷文巍看来,这两年小风电站上了风口,小外贸公司的发展也都还不错。

总体来看,小风机风靡全球的背后有多重原因。比如,欧美等发达国家本身不缺电,但近年来能源价格一路飙涨,很多人选择用小风机并网发电,一来可以省下电费,二来也能拿新能源补贴,属于典型的“投资需求”。“我有欧美的客户核算过,安装一套我们的风力发电机,在欧美地区只需要3年就能收回所有成本,而我们的风机寿命有20年,相当于后17年所有的发电都是纯收益,能省下来一大笔生活成本,甚至可以通过发电盈利。”雷文巍透露。

对于印度、黎巴嫩等一些电网不发达的国家,小风机则属于刚需。在这些国家,不少地区停电比较频繁,一些富裕家庭会选择购买独立的供电系统,保证在没有电网的时候,也可以实现24小时供电。

我国是全球风电装机第一大国,2021年全球风力发电机前十里我国占据六席,但是出口占比仅为全球总出口额的10%,海外市场长期被丹麦的维斯塔斯、德国的西门子、美国的通用电气等巨头把持。而在小型风机这个细分市场,我国风机率先成了主角,占比达到七成以上。

“全世界规模化的小型风机生产线非常少,国外原材料成本和人工成本都非常高,他们很难比中国风电企业成本控制得更低,我们很有竞争优势。”李香君说。

优势之下,也有一个尴尬的数据:对于不少厂商而言,目前99%的小风机销售都发生在海外市场。事实上,小型风电设备在我国的发展已有数十年,但一直以来产业小、规模小、影响力小。

日前,国家能源局新能源和可再生能源司副司长王大鹏透露,将创新风电投资建设模式和土地利用机制,重点实施“千乡万村驭风行动”,大力推进乡村风电开发,鼓励村集体利用存量集体土地通过作价入股、收益共享等机制,参与分散式风电项目开发。此举有望打开国内小风机市场空间。

李香君早已嗅到了国内市场的机会。“能够明显感觉到国内市场小风机也在放量。”李香君告诉记者,加码国内市场正是公司下半年的重要规划之一,由于国内外标准不同,重点要推出适合国内市场的风机产品。

专家建议,小型风电不仅可满足我国偏远地区的电力需求,也可以延伸风电行业的产业链,助力风电产业发展壮大,提升国际影响力。有关部门可出台政策鼓励在分散式风电开发中选用多种机型,规范行业标准,助力产业发展。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 倪梦婷

农业银行郑州分行：以金融着色 描绘乡村振兴新画卷

民族要复兴,乡村必振兴。全面推进乡村振兴,是“十四五”时期我国现代化建设的重大任务。中国农业银行郑州分行始终认真贯彻落实国家全面推进乡村振兴战略工作要求,坚守金融服务乡村振兴主责主业,深耕乡村市场,助力乡村振兴。

郑州分行以线上信贷产品——“惠农e贷”为拳头产品,解决农民“融资难、融资慢、融资繁、融资贵”问题。截至8月31日,“惠农e贷”余额达19.56亿元,当年新增17800户、8.61亿元。

中牟县某果园园主李先生近日在农业银行郑州中牟县支行顺利获批“惠农e贷”,在贷款发放的那一刻,李先生不禁感叹:“现在贷款越来越方便了”。李先生是农业银行的信贷老客户,深刻感受到银行信贷产品迭代更新的速度。以前,做一笔业务客户经理需要收集繁琐的资料,并且至少一周时间贷款才能发放,而如今,客户经理在果园实地调查,拿出手机“点点”,很快贷款额度就能生成,隔天贷款就下来了。

“惠农e贷”是农业银行专为广大农民量身打造的便捷高效线上贷款产品,通过手机实现线上申请、在线提款、还款,农民足不出户就可以完成办理贷款。针对农村地区金融覆盖面不足、便利性不高的现状,在“惠农e贷”推广中,改变以往对接服务农民的方式,通过让客户来回跑腿,变为团队进村服务加数据跑路。目前,农业银行郑州分行已实行全流程线上化完成农户信息采集、授信、用信和风控管理。

(数据来源:中国农业银行股份有限公司郑州分行) 广告