

“租购并举”驶入快车道

房地产周评

继《北京市住房租赁条例》今年9月份开始正式实施之后,《上海市住房租赁条例(草案)》也于近期向社会公开征求意见。住房租赁市场越是发展,越需要进行规范。北京、上海两地以地方性法规规范住房租赁市场,是住房租赁在解决大城市居住问题日益发挥重要作用的体现。党的二十大报告提出,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。“租购并举”写进党的二十大报告,表明过去几年住房租赁解决居住问题的重要性凸显,我国将进一步推进住房租赁发展。

长期以来,无论是从住房供给的角度,还是人们的传统观念中,重购买轻租赁都是我国住房市场的一大特征。很多人对租房始终感到不稳定,这与住房租赁市场发展不完善、不规范相关。房东随意中止合同,租金频繁上涨等情况屡见不鲜。安居才能乐业,然而大城市的高房价又常常让人望而生畏。大城市中的新市民、青年人渴望有更理想舒适的租赁房屋。

为补齐住房租赁短板,我国加快推进住房租赁市场建设。从顶层设计看,公租房、保障性租赁住房、共有产权房三大保障性住房种类中,有两类是租赁性质。公租房主要针对低收入困难家庭,保障性租赁住房则重点针对人口净流入大城市中的新市民、青年人。其中,保障性租赁住房将成为住房保障体系的重中之重。“十四五”期间,40个重点城市将建设筹集650万套(间)保障性租赁住房,可解决近2000万新市民、青年人的住房困难问题。

同时,住房租赁市场也取得了长足发展。住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平得到提升,一些房地产开发企业将发展长租公寓作为一个赛道,住房租赁板块的业绩不断提升。过去,房地产开发企业在开发和销售中以高周转、高杠杆的模式实现高收益,而发展住房租赁业务往往具有高投入但回报周期长的特点,很多企业对于进入住房租赁板块难有较高的兴趣。随着房地产市场从高速增长逐步转向平稳发展阶段,房地产企业可以将更高层次放在包括发展住房租赁在内的其他房地产相关领域,从而寻找新增长点,赢得新突破。目前,国家出台了金融、财税、

土地等相关配套措施和支持政策,鼓励房地产开发企业进入住房租赁领域。比如保障性租赁住房REITs(基础设施领域不动产投资信托基金)的破冰,就拓宽了住房租赁发展的资金来源,有助于吸引更多市场力量加入到发展住房租赁队伍中来。

未来,更加广泛的租赁需求是住房租赁实现高质量发展的重要支撑。城镇化进程的进一步推进,将有大量人口走向城市,并随着经济活动的开展在不同城市之间流动,这期间可以形成相当规模的住房租赁需求。从增进民生福祉,提高生活品质的角度来看,住房租赁除了解决一些城市居民的基本居住需求之外,随着人们对提高居住品质有更多要求,一些中高端的长租公寓可能满足中高收入群体的住房租赁需求,在提升他们的居住品质中发挥作用。

租购并举的发展离不开租购同权。很多人之所以不选择租房,除了市场不规范这一因素外,更主要的是租房群体在子女教育、医疗等问题上,常常享受不到与购房者相同的权利。未来,要实现真正意义上的“同权”,需要加大教育医疗等公共服务资源的有效供给,缩小区域间的差距。值得注意的是,多部

门从不同角度积极推进租购同权,租购同权近期多次出现在有关部门的文件中。如今年7月份国家发改委发布的《“十四五”新型城镇化实施方案》提出,“逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利”。8月份,国家卫健委等多部门发出《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》,其中提出,“加快发展长租房市场,多渠道增加长租房供应,推进租购权利均等”。

北京、上海以地方性法规规范住房租赁发展,为其他城市带了个好头。此前,全国层面的《住房租赁条例(征求意见稿)》已向社会公开征求意见,正式出台指日可待。除了推进立法之外,住房租赁还须在完善市场秩序、加大管理力度、加大对住房租赁企业支持力度、扩大住房租赁土地和房源的供给、拓宽发展住房租赁的融资渠道等方面下更多功夫。



广东世联电器员工在检测电暖器。
新华社记者 黄国保摄

欧洲能源短缺带动了国产取暖设备。速卖通近日发布数据显示,荷兰、法国、德国、波兰消费者对中国的取暖电器最为依赖。目前在阿里国际站与速卖通等跨境电商平台上,国产热泵、电热毯、电暖器、羽绒服、手套、暖手宝等正源源不断销往欧洲。

在低碳发展和能源短缺的双重压力下,欧盟各国加快了能源转型的步伐,纷纷推出购置补贴等刺激政策,迅速拉动了空气源热泵的销售。欧洲热泵协会预计,2026年欧洲热泵销量将实现翻倍,达到400万台。

我国是全球主要的空气源热泵生产国之一,空气源热泵出口从2020年开始实现高速增长。2021年国内热泵出口规模翻番至45亿元,2022年上半年国内热泵出口额大幅提升60%以上。

“我们今年的订单翻倍增长,不过我们对接单还是有控制的,因为考虑到目前欧洲的整个售后服务体系还没有建立起来。”浙江中广电器集团海外营销中心总经理刘丽萍说,空气源热泵踏上了“双碳”风口,现在叠加国际局势因素,工厂都在赶制订单。

目前,空气源热泵在欧洲地区的存量渗透率仅为14%,未来增长空间广阔。“相比中广电器内销20亿元的大盘,外贸出口有巨大攀升空间。我们预计明年年初向欧洲市场推出第二代、第三代产品。”刘丽萍表示,从去年就开始感受到空气源热泵的需求在急速增长,但是作为一家高新技术企业,中广电器不急于在销量上的一时增长,而是希望在海外的网络建设上先做布局,计划在欧洲市场布局销售中心、售后服务中心、海外仓等,时机成熟时或许会在海外建生产线。

小型取暖器也成为欧洲各国的抢购对象。浙江省慈溪市是我国取暖器生产基地之一。不同于往年9月中旬左右取暖器生产旺季就结束的情况,为了应对欧洲等地客户的“补单潮”,不少商家还在忙着赶制订单。海关数据显示,今年1月份至8月份,慈溪取暖器出口33.5亿元,同比增长26.3%,其中出口欧盟15.3亿元,同比增长55.2%。

“今年比较异常,往年客户最晚在4月份就确认订单,因为他们那里9月份就开始冷了。但今年,即便11月份交货客户也能接受。”宁波艾伏电器有限公司总经理刘继文说,作为上游市场,他们早就感受到取暖器需求上涨的趋势,今年5月份、6月份的时候,公司订单量已超过去年全年。

价格上涨也带动了低耗能的取暖小电器在欧洲市场的流行,接上USB就可以使用的智能暖手袋、暖脚宝等热销欧洲。曾因“USB小风扇”走红海外的速卖通商家们,适时对欧洲市场推出了更加节能的“USB取暖小电器”系列。该公司通过速卖通在欧洲市场卖出了多个“爆款”,目前销量排名前三的地区都在欧洲。据阿里国际站数据显示,截至目前,取暖电器的需求同比增长超40%。

除了“保暖”,“储能”也是中国制造业出海的关键词。全球能源紧张,储能电池因为可以转化存储太阳能、风能等清洁能源受到欢迎。深圳品牌LitoKala推出的磷酸铁锂电池就应时打开销路,速卖通还专门为这类产品开辟全新类“储能电源”。

专家表示,取暖设备热销欧洲,与我国门类齐全、配套完整的制造业体系密不可分。这次欧洲能源危机,对中国的制造业企业来说是抢占海外市场的机遇,也检验了中国制造业的全球竞争力。未来,出海企业要更加重视产品创新,提高技术含量,发力自主品牌建设,提升海外市场占有率。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

中国工程机械掘金国际市场

本报记者 刘瑾 崔浩

产业聚焦

11月7日,中国工程机械工业协会发布2022年10月份工程机械行业主要产品销售快报。据该协会对26家挖掘机制造企业统计,10月份销售各类挖掘机20501台,同比增长8.1%。

在稳增长政策带动下,国内基建开工率回升,加上国际市场需求增长,进入三季度后,我国工程机械销量恢复正增长。中国工程机械工业协会副秘书长吕莹接受本报记者专访时表示,近4个月以来,工程机械行业销量数据逐步好转,国内工程机械产业链对世界工程机械产业链的支撑作用进一步增强。展望四季度,工程机械行业有望继续回暖,但拐点是否已经形成,还有待观察。

市场逐步回暖

今年上半年,受基建开工下行影响,挖掘机等工程机械需求短期承压。但进入三季度以后,迎来边际改善。

10月份,中国工程机械工业协会对26家挖掘机制造企业统计,销售各类挖掘机20501台,同比增长8.1%,其中国内11350台,同比下降9.91%;出口9151台,同比增长43.8%。对22家装载机制造企业统计显示,2022年10月销售各类装载机9448台,同比增长1.85%。其中国内市场销量6304台,同比下降5.98%;出口销量3144台,同比增长22.3%。

“工程机械恢复正增长,受多重因素拉动,其中国家稳增长政策发挥了很大的作用。”吕莹表示,今年以来国家多次出台稳增长政策,对推动整个行业发展形成了关键的支撑作用。

从供给端看,工程机械行业上游主要包括钢铁、液压件、发动机等原材料与核心零部件。钢铁等原材料价格波动,直接影响工程机械的生产成本。上半年,钢材价格整体呈现“冲高回落”的发展态势,有助于提升工程机械制造企业效益,提升企业生产的积极性。

从需求端看,工程机械行业受下游基础设施建设、房地产建设、煤矿开采等影响较大。上半年受新冠肺炎疫情多发、多地高温限电等因素影响,许多项目延期开工。

进入三季度后,我国各项基础设施投资加速推进。央视财经与三一重工、树根互联联合打造的“央视财经挖掘机指数”显示,三季度多类机械设备开工率维持在高位,三季度工程机械单月平均开工率为64.76%,高于一季度单月平均开工率的53.98%。

“进入下半年后,很多企业开始赶工期,以确保完成全年建设进度。”机工智库研究员袁雪峰表示,今年工程机械的外部环境虽然没有去年那么好,但还是有一些积极因素。比如,机电行业的投资在不断扩大,海外市场需求增加,以及由环保、技术带来的更新换代需求,都拉动了工程机械的销量。

外销超过内销

10月25日,三一重工发布公告称,1月份至9月份,公司实现国际销售收入258.8亿元,同比大幅增长43.7%,较上半年加快10.8个百分点。其中,亚洲区域实现销售收入115.95亿元,增长52.3%;欧洲区域实现销售收入75.17亿元,增长26.5%;美洲区域实现销售收入48.46亿元,增长63.5%;非洲区域实现销售收入19.2亿元,增长29%。

三一重工负责人告诉记者,三一挖掘机的全球市场份额快速提升,海外市场已突破8%;在美国、英国、意大利、巴西、加拿大等海外挖掘机市场,销售收入均实现60%以上的高速增长。

另一家工程机械龙头企业徐工机械同样坚持国际化战略。徐工的各类产品在全球出口销售的范围颇广,国际化收入占比超50%。

“国内工程机械企业国际市场的份额比两年前提高了很多。”袁雪峰也表示,在国内需求不是特别景气的情况下,出口很大程度上平滑了国内的周期。

三季度以来,工程机械整体能够重回正增长,出口增长的确发挥了重要作用。今年前9月,我国挖掘机出口销量8.0万台,同比增长70.5%,其中9月份挖掘机出口销量首次超越国内销量,占比达到50.35%。



海关统计数据来看,今年7月份、8月份、9月份工程机械出口额持续突破40亿美元。

以前,国际工程机械市场存在很强的品牌惯性,国际品牌在一些地区深耕多年,国内企业难以进入主要市场。但这一格局正在发生改变。目前,许多国外工程机械企业面临生产成本不可控、产业链不完整、供货周期长、出货难度大等问题,产品供应量大减少,给了我国工程机械企业拓展国际市场的机会。

袁雪峰认为,国外市场的需求确实存在,但出口增长主要还得益于国内龙头企业在技术研发、产业链及国际市场的积极布局。我国工程机械企业在电动化、数字化方面有优势,产业韧性强,产品性价比,有效抓住了进入国际市场的机会。

“国内产业链对国际工程机械产业链的支撑作用凸显。”吕莹表示,出口量增加的不仅是整机,零部件也占到很大比例。

以巴西为例,过去在我国工程机械出口市场排在十几名,三季度进入前十。其进口的工程机械产品中,近一半是零部件。“整”“零”齐出口,让国内工程机械企业实现了在非传统优势市场的跨越式发展。

吕莹表示,如果国内工程机械的出口量能够实现持续增长,将会促成整个工程机械国际市场格局的重构。

有望平稳增长

11月4日,柳工的国四全系列产品在柳工华中产业基地项目开工仪式暨柳工全面解决方案发布会上亮相。据介绍,目前,柳工已有28款装载机、31款挖掘机、10余款推土机、平地机等工程机械设备完成“国四”环保备案。

自12月1日起,工程机械行业将正式进入“国四”排放标准时代。短期之内对工程机械行业销售影响几何? “虽然前两次排放标准升级确实带来较大波动,但这一次未必。”吕莹表示,整个市场对环保排放升级预期发生变化,新排放标准带来的影响未必会很大。

谈及工程机械电动化、智能化趋势,吕莹认为,我国在相关领域有很大优势。但长期来看,还有一些技术和难点需要克服。未来随着企业技术积累,电动工程机械在未来2年至4年内有望实现加速发展。

展望未来,工程机械作为一个强周期行业,本轮业绩复苏是否意味着周期已经逐步筑底?

“整个工程机械行业的状况正在得到改善,但具体改善到何种程度,仍需进一步观察。”袁雪峰认为,目前国内国际市场与行业正处在不同的行业周期,出口的主要作用是通

过国际市场来平滑国内周期,未来中国工程机械在全球市场的份额还会不断提升。同时,随着行业筑底结束,工程机械行业销量将迎来回升。国内的需求仍然存在,未来出口是否成为主要支撑还是个未知数,相信随着中国设备逐步走出去,海外市场的不断扩张,国内国际两个大市场的格局将逐步确立。

吕莹直言,四季度在销量上不太可能出现新的剧烈变化,虽然一些产品销量可能出现恢复性增长,但数量规模上并不会太大。在出口方面,企业应警惕近期美元加息对一些国家带来的不利影响传导到工程机械需求,要结合国内市场恢复后出现的新变化,综合研判,合理调节产能。

创新“智汇沂南”行动 谱写人才引领高质量发展新篇章

山东临沂市沂南县古称阳都,是“全国科技进步先进县”“国家全域旅游示范区”“中国特色产业百强县”“全国农产品质量安全县”。2022年6月,沂南县举办“智汇沂南 创新发展”大会,170余名沂南籍在外人才以及对沂南充满热情的企业家、专家教授受邀参加会议,共同见证沂南发展的蓝图。会上签约落地45个项目,总投资243亿元,拉开了人才引领创新发展、县域崛起的新篇章。

沂南县以大会搭平台、谋机遇、话未来、促发展,将“一场”活动变为“一系列”活动,通过人才推介、项目招引、创新发展论坛、现场参观等复合方式,全面展示了沂南县实现高质量发展的县域崛起清晰路径和图景,让各类人才全方位认识沂南、了解沂南、认可沂南,使与会嘉宾对沂南有更加立体性感受。

会上签约的45个项目中战略合作项目6个、产学研项目3个、总部服务项目3个、过10亿元产业项目5个、500强项目4个、战略性新兴产业项目27个……这些项目

既有产业投资项目,也有人才创新创业项目,引进的高层次人才分布在各个行业领域,以人才强县强劲助推工业强县实现新突破,汇聚了海内外智力,助推高质量发展。

沂南县组建大会常设机构对接联络处,实现临时机构与常设机构深度融合,大会闭幕期间转入经常性工作时期,常态化开展人才信息交流、资源共享、项目对接40余次。开通人才项目绿色通道,畅联产业、项目、人才、科技、金融等八项人才项目服务,打造全县“一站式”人才服务政策落实平台。

截至目前,“智汇沂南”行动签约项目已有了明显成效,项目的投产建设不仅激活了县内创新创业的“一池春水”,同时引进了高层次、创新型、引领型人才(团队),促进了“产学研”深度融合,形成各类英才齐聚沂南创新创业的良好态势,搭建了沂南加快高质量发展的人才平台,汇聚建设更加富裕美好沂南的智力资源,形成良好的人才工作氛围。

(数据来源:山东省临沂市沂南县委组织部)

·广告