

房地产周评

房地产市场企稳还需一些耐心

房地产市场在今年第一季度有较为明显的复苏迹象。但到了4月份、5月份,这种态势并未得到更好延续。从国家统计局的数据看,4月份70个大中城市住宅销售价格环比整体涨幅回落,价格环比上涨的城市有所减少。从市场反响看,5月份的市场活跃度与第一季度相比仍然不高。

当前,房地产市场仍处于调整期,对于4月份、5月份的回落应理性看待。2023年之前,房地产开发企业陆续出现资金链吃紧状况,加之疫情对施工进度的影响,新建商品住宅一度难以按时交付。市场明显下行,购房者观望情绪浓厚。2023年第一季度,很多城市都出现了销售量和销售价格的双升,如今的回落,当视为企稳回升过程中出现的正常波动。有关部门和各地持续出台支持政策,放松购房限制,减轻资金压力,加大金融支持,而政策的落地见效需要一定时间。我们应该给房地产市场的企稳回升以及持续平稳健康发展更多耐心和信心。

其实,总体上不一定有那么糟糕。无论从销售量还是销售价格看,当前房地产市场仍平稳,尚未出现大幅下降的情况。今年第一季度出现明显复苏迹象,原因在于疫情政策优化调整后,过去一年半甚至更长时间积压的购房需求集中释放。4月份、5月份较第一季度出现一定回落,属于

对促进房地产市场企稳复苏的各项政策持续产生效果,应有一点耐心。

我们对住房的需求从过去“有没有”向“好不好”转变,市场也逐步进入平稳发展的阶段。

正常的调整。一些“低首付”“负首付”和房子降价的情况,目前仅出现在地理位置相对较偏的个别项目,并不代表整个城市的情况。二手房挂牌量在一些城市增多,原因也是多重的,这其中有一定数量的换房需求,一些购房者通过卖旧买新或者以小换大,实现居住条件升级。且“卖一买一”能够“带押过户”,以及能享受税费减免等便利和优惠,也对二手房交易有一定的促进作用。

对于房地产市场的企稳复苏,仍应充满信心。1月份至4月份全国住宅销售面积增长2.7%,住宅销售额增长11.8%,均有所加快。房地产开发企业资金紧张状况也有所缓解。房地产经纪机构的消息显示,当前消费者看房的积极性尚可,表明真实购房需求并不弱。另一家房地产经纪机构也认为,对市场整体的稳定状态充满信心,2023年市场交易量相对于去年将迎来稳健复苏。

我国城镇化进程仍在稳步推进,经济活跃度使得人口流动仍较为频繁,人民群众对居住品质的提升仍有很高期待,这些因素均能有力支撑我国房地产市场较大的需求量。房地产行业仍将是一个大行业、好行业,房地产市场有望进一步实现平稳健康发展。

对于房地产市场的平稳健康发展,还需多些耐心。对促进房地产市场企稳复苏的各项政策持续产生效果,应有一点耐心。过去20余年快速发展阶段,房地产行业形成了“高杠杆、高负债、高周转”模式,这种模式将逐渐成为历史。我们对住房的需求从过去“有没有”向“好不好”转变,市场也逐步进入总量小一点,增速比过去慢一点,平稳发展的阶段。

从“三高”向新发展模式过渡的过程中,企业在积极探索,政策也将逐步完善。在这一过程中,企业需要转变观念,甚至经

历转型的阵痛。如果说过去高周转模式支撑了这一行业更容易“赚快钱”,未来,房地产行业在租购并举、经营服务性业务以及城市更新等方向迎来新机会,则更有可能赚的是小钱、慢钱、辛苦钱,向管理、服务、运营要效益,也需要更多耐心,下更多绣花功夫。

当前,应继续千方百计推进保交楼,如期、保证质量地完成房屋交付有助于恢复各方对房地产市场的信心。应进一步挖掘支持政策调整优化空间,助力市场企稳回升。大力支持购买首套房,合理支持购买二套房。应将视线回归到房子本身,提供更优质、更契合市场需求的好房子将有助于促进住房消费。

从长远看,还应持续完善住房保障体系,使新市民、青年人等通过保障性住房在城市扎根,为他们努力工作减轻后顾之忧。待他们有一定积蓄后,也会逐渐形成新的购买力。



□ 本报记者 李芃达



山东省济南市钢城区八大家村润东育苗基地,莱芜职业技术学院博士团队为当地带来了草莓组培技术。 赵树宴摄

人才振兴是乡村振兴的重要内容,乡村人才是乡村产业的重要支撑。日前,农业农村部办公厅发布《关于做好2023年高素质农民培育工作的通知》,提出依托职业院校、农广校探索实施高素质农民培育与职业教育贯通衔接,加快形成与产业需求相适应、与农村发展相协调的高素质农民队伍。通知提出,坚持需求导向、产业主线、分层实施、全程培育,坚持生产技术人员、产业发展能力、农民素质素养协同提升。

在山东省济南市莱芜区苗山镇田家楼村,白花丹参基地的400余亩丹参苗已破土而出。“去年种植效果不错,原因是施肥量合理、土壤营养均衡。今年咱们还要继续注意施肥问题……”郑福山正在与基地负责人李奉胜讨论种植管理。郑福山是莱芜职业技术学院博士团队成员,此前被选派到苗山镇担任科技副镇长。今年,尽管已卸任镇里职务,但他还是时常来基地为种植户讲解种植技巧。

作为“山东省乡村振兴示范性职业院校”,近年来,莱芜职业技术学院主动对接乡村振兴战略,适时成立乡村振兴学院,深化产学研合作,通过优化专业布局、搭建科创平台、共建实训基地、组建科技支农团队等方式,助力高素质农民培育,为农业农村输送专业人才、技术力量、产业项目,探索高职院校赋能乡村振兴的新路径。

随着乡村新产业新业态不断出现,职业院校的新农科建设也提上日程。莱芜职业技术学院优化了新兴农科专业群,将中药制药技术、电子商务等7个专业进行跨界融合,打造“雁埠”“秦菊”等6个农产品品牌,助力地方原有农业品牌提升,创造经济效益7000多万元。同时,人才培养精准对接乡村振兴需求,近3年来,228名农业复合型技术技能人才从学校走向田野,在乡村一线成长为“田秀才”“土专家”。

“职业教育必须植根于大地。我们侧重学生职业能力的培养与技术水平的提升,专业设置也直接服务于当地产业发展。”莱芜职业技术学院院长徐运国表示,高素质农民培训是培育乡村振兴人才的重要环节,要根据生产实际情况和培训对象的需要分层次、分类别进行培训。对学校来说,今后要增加涉农专业或在现有涉农专业中增设相关课程,培养涉农产业技术技能人才。鼓励更多毕业生用自己的技能为乡村发展打开新局面。

中央农业广播电视学校党委书记刘明国说,在新发展阶段,农民教育培训事业面临更大机遇。一方面,社会需求大、市场空间广。“三农”工作进入全面推进乡村振兴的新阶段,乡村各类人才短缺成为最大障碍。全国3亿农业生产经营人员中,初中及以下受教育程度人员的比例仍高达91.7%,加大教育培训力度的需求尤为强烈。另一方面,政策力度大,中央重视程度高。多年来,中央财政每年安排25亿元资金用于实施高素质农民培育计划,各省不断加大地方财政配套资金投入力度。国家先后出台多份文件,对农民培训培育的支持更加明确。

不久前,中央农广校召开全国农广校农民教育培训工作现场会,正式启动高素质农民“培训—中职—高职教育贯通培养行动”试点工作。试点将在河北、江苏、山东、广西、新疆5个省份开展,计划通过为期1年的探索实践,建立高素质农民培训—中职—高职教育贯通培养的有效模式和工作机制,形成一批可复制的经验,为在全国推进高素质农民贯通培养奠定基础。

记者注意到,各地农民培训与中高等职业教育在加快衔接。江苏农广校积极推进中高职衔接。河北、河南等农广校通过培养对象、课程体系、教学过程等方式,推动高素质农民培训与职业教育有效衔接。新疆兵团农广校通过中职教育与职业技能衔接,积极推进“1+X”证书试点项目,连续三年获批国家及兵团专项补助,共申报培训任务250个。北京、河北、黑龙江、云南等农广校坚持与高等院校合作办学,为农民提供大专及以上学历教育,实现农民中高等职业教育及更高层次教育的有机衔接。

刘明国表示,开展贯通培养试点,对于促进高素质农民培育与学历教育有效衔接、提高基层学校办学能力具有重要作用。农广校要通过试点,探索建立从需求调研、组织实施到认定考核的一系列工作流程指南,与衔接的涉农院校做到“培养专业衔接、招生对象衔接、课程内容衔接、教师队伍衔接、教学管理衔接”,研究制定农民的从业、培训等经历或资格认定办法,确定实习实践考核要求,促进学习成果有效转化应用。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

产业聚焦

持续增强中小企业核心竞争力

前不久,工业和信息化部等九部门印发了《质量标准品牌赋值中小企业专项行动(2023—2025年)》(以下简称《专项行动》)。《专项行动》提出,到2025年,中小企业质量标准品牌意识显著增强,综合效能不断提高,质量标准品牌对中小企业生存发展贡献持续加大,有力推动中小企业专精特新发展。

“专项行动旨在通过质量提升、标准引领、品牌建设,持续增强中小企业的发展能力与核心竞争力,促进中小企业做优做强。”工业和信息化部科技司一级巡视员毕开春说。

树立科学的质量观

思想是行动的先导。《专项行动》将“提升质量标准品牌意识”作为重点任务第一项,可见其重要性。

“我们要引导企业建立科学的质量观,产品与服务是由研发设计决定的,是靠加工制造实现的,更要通过检测试验来保障。”毕开春认为,“质量提升是靠市场监管和抽查监督完成”之类的旧观念,现在看来是非常片面和不可取的。要通过技术创新、企业内部管理手段的变革,尤其是在最前端的研发设计环节下功夫,全面保障产品质量。

记者在走访中发现,目前大部分中小企业还是把发展重心放在生产销售上。“现在经济形势较为严峻,公司现在最关注的是如何活下去,至于怎么活得更好之后再考虑。”这是许多中小企业经营者的现实考虑。

《专项行动》给出了帮扶措施:面向中小企业管理者开展专题培训,引导企业牢固树立“质量是企业的生命”“一流企业做标准”“品牌是企业的灵魂”的理念,建立清晰明确的质量标准品牌方针、使命、愿景和价值观,构建追求卓越的企业文化;开展重点标准宣贯和贯标服务,指导企业提升标准化能力;发挥“中小企业服务月”、工业和信息化部技能人才网上学习平台作用,为中小企业提供专业培训和辅导,加强质量标准品牌专业人才队伍建设。

“质量、标准、品牌对于中小企业竞争力的提升有着非常重要的作用,我们将积极引导广大中小企业增强质量标准品牌意识,进一步提高产品质量和生产效率,推动中小企业高质量发展。”中国中小企业发展促进中心主任单立坡说。

形成产品独特优势

专精特新是中小企业发展的方向和目标,而实现精细化、特色化必须要在质量、标准、品牌上下功夫。

“当前,部分中小企业的产品在性能、可靠性、寿命、良品率等方面还存在差距,标准引领作用不足、品牌彰显度不够,往往处于价值链低端环节。”工业和信息化部副部长徐晓兰表示,《专项行动》将帮助企业达成精益生产、精细管理、精良品质的发展目标,形成自身技术和产品的独特优势,推动“中国产品”向“中国品牌”转变。

近年来,工信部聚焦产业关键核心技术、重点产品,大力推动企业增品种、提品质、创品牌,不断推动产业向高端化、智能

化、绿色化发展,取得积极成效。在质量提升方面,普及先进质量工具和方法,提升企业质量管理能力和产品质量水平,截至2022年,共树立456项全国质量标杆,引导超万家中小企业导入标杆经验;在品牌建设方面,推动出台品牌培育管理体系国家标准及十大重点制造业行业标准,推动超万家中小企业提升品牌建设能力。

“随着汽车行业朝着智能化、网联化、电动化方向发展,辅助驾驶、高精地图等软件在给人们提供便利的同时,同样也存在安全隐患。在软件变得越来越复杂的情况下,如何保证研发质量,答案是实施合规的汽车软件质量管理体系。”工业和信息化部电子第五研究所赛宝认证中心软件质量部技术专家金鑫介绍,目前汽车行业已经在软件研发、网络安全、功能安全等领域建立起相对完善的质量标准体系,无论是汽车制造商还是供应商,都应该将相应标准贯穿于软件开发全周期,通过组建专业安全团队,成立事件响应、安全运维中心等方式,减少代码错误和交付延误,既完成安全可靠的生产目标,也降低了运营成本。

“下一步,要持续推广企业质量管理能力评价标准,激励中小企业向卓越质量攀升。支持处于不同发展阶段的中小企业结合自身能力与水平,参与国际标准、国家标准、行业标准和团体标准研制工作。支持制定品牌培育标准,推动品牌管理国家标准和行业标准宣贯,推广品牌培育管理体系方法,不断增强企业品牌创建能力。”毕开春说。

用好数字化工具

随着5G、工业互联网等新一代信息技术加速应用,质量管理正逐步迈向数字化阶段。“具体而言,就是以推动质量变革为目标,以数字化质量管理能力建设为路径,充分发挥数字技术对质量提升的基础支撑作用。”中国信息通信研究院泰尔认证研究所创新发展部主任凌大兵解释说,从产品设计、设备更新到生产制造、工艺改进,从供应链流转到全流程数据可视化,管理技术的创新将有效改进产品质量。

例如,利用数据追溯、大数据、云计算等手段可以有效监测产品在原材料供应、工厂生产、运输、销售各个环节的运行情况,全面防控质量问题。此外,通过分析生产数据以及对生产流程完成自动化、可视化改造,能够进一步深化精益管理水平。“制造业是一套非常复杂的系统,要保证最终交到客户手中的产品质量过硬,每个环节都必须做到‘零缺陷’管理。从遴选各级供应商到零部件质量把控,从出厂检测到产品交付,数字化对产业链上下游整体赋能,可实现多方协同提升质量。”凌大兵说。

对此,华晨精密装备股份有限公司副总经理熊言福深有体会。他告诉记者,为满足用户定制化需求,公司采用精密加工设备和柔性生产线,将产品建模设计图纸、工件信息等数据导入系统,对生产线各环节进行信息化管理,库存状况、生产数据能够实时查看,异常数据按照既定策略进行自动化执行并及时反馈,能够快速高效、保质保量完成个性化产品生产,不断提升公司核心竞争力。



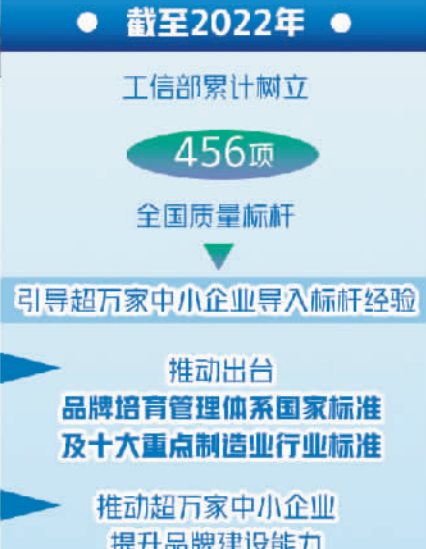
工人在安徽省合肥市庐江高新区安徽德科电气科技有限公司的生产车间内赶制出口订单产品。 柳晓华摄(中经视觉)

力。凭借在数控轧辊磨床领域沉淀多年的技术能力,公司于2020年被评为国家级专精特新“小巨人”企业。

“当然,以数字技术提升质量管理水平需要投入相对较多的人力物力财力,对中小企业而言是笔不小的开支,而且在短时间内未必会见效,打退堂鼓也是在所难免的。”凌大兵说。

为此,《专项行动》提出,帮助中小企业导入质量管理数字化理念,深入开展质量管理数字化“深度行”等活动,利用沙龙论坛、线上公开课等形式宣贯《制造业质量管理数字化实施指南(试行)》。推广成熟数字化、智能化质量管理模式,为中小企业提供有针对性的质量管理数字化解决方案,组织开展典型案例遴选及经验交流活动。提高质量管理数字化实施成效,支持专业机构为中小企业提供转型咨询、诊断评估、数字化水平评测等服务,帮助中小企业聚焦重点业务环节,用好质量管理数字化工具。

“要鼓励中小企业实施先进质量管理体系,持续改进产品质量,从而给用户带来良好的消费体验,获取更多市场份额。但要注意的是,管理体系要与企业自身的经济和财务指标相匹配,体系建设需要投入一定资金,如何利用数字技术、管理工具,达到降低能耗、提升良品率,真正产生经济效益,使投入产出达到平衡,是中小企业目前比较关注的,也是政府、社会服务机构等各方应该重点解决的难题。”毕开春说。



在山东省乐陵市泰山体育产业集团有限公司人造草坪智能化生产车间,工人正在作业。 贾鹏摄(中经视觉)

职业「牵」农

本报记者 乔金亮