

推动建立房地产业发展新模式③

□ 本报记者 亢舒

培育
评价

房地产业迈向品质提升

今年一季度

全国房地产开发投资

25974亿元

其中
住宅投资
19767亿元同比下降
5.8%

下降4.1%

商品房销售面积
29946万平方米同比下降
1.8%

其中住宅销售面积增长1.4%

商品房销售额
30545亿元

增长4.1%

其中住宅销售额增长7.1%

房地产开发企业到位资金

34708亿元

同比下降9.0%

其中

国内贷款

4995亿元

下降9.6%

利用外资

8亿元

下降22.7%

自筹资金

10171亿元

下降17.9%

定金及预收款

11909亿元

下降2.8%

当前,我国住房发展已从总量短缺转为结构性供给不足,进入结构优化和品质提升的发展时期,人民群众对住房的要求从“有没有”转向“好不好”,房地产新发展模式的探索也将围绕品质提升展开。

从“有没有”向“好不好”

过去20余年,房地产市场发展速度快,发展方式相对粗放,房地产行业更注重规模的扩张和开发速度。当房地产行业逐步进入平稳发展的新阶段后,品质提升将是房地产新发展模式的重要内涵。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,当前,房地产市场已经从解决“有没有”转向解决“好不好”的发展阶段,提升住房品质,让老百姓住上更好的房子,是房地产市场高质量发展的必然要求。从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、治理好,让城市更宜居、更韧性、更智慧。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,我国房地产市场虽然已经走过较长发展历程,发展速度很快,但离均衡发展还有很长的路要走。房地产业的新发展模式应当具有高质量可持续发展特征,能够促进房地产业良性循环和健康发展。

中国房地产业协会会长冯俊表示,建符合人民群众不断增长的美好生活要求的好房子,建人民群众满意的好房子,是房地产企业的责任,也是房地产企业能够生存发展的条件。因此,房地产业所提供的产品,每一个建筑物都应该经得起历史的评判,经得起群众的评判;组合成城区和城市的建筑,不但要表现本身的功能和美,也要创造街区与城市的功能和美。

对企业而言,其利润来源也将与品质提升息息相关。国海证券政策和地产首席分析师夏磊认为,房企利润将主要来源于提升产品和服务品质的溢价。随着消费不断升级,消费者观念也在变化,将更注重品质,更重视品牌知名度、社区服务、产品是否绿色低碳智能等多个维度。

企业转变发展模式

过去的发展路径下,房企形成了“高负债、高杠杆、高周转”的“三高”模式,这种模式在当下已经难以为继。刘洪玉表示,对房地产企业而言,新发展模式需要更加“聚焦、稳健、专业”。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,房企应调整投融资模式,在产品力、服务力以及盈利能力等方面苦练功夫,从重资产向轻重并举转变,从增量开发向增量存量共同发展转变。对传统住房开发、社区建设、城市规划理念与城市发展模式进行重构,城市更新、老旧小区改造、养老地产、大物业管理等,都是重要的发展方向。

经营服务业务是不少房企早就看重的领域,有些企业早在多年前就已经开始着眼长远进入新赛道。与房企传统的开发业务不

同,经营服务业务靠经营管理不动产以及提供物业服务来赚取利润。经营服务业务能创造长期、稳定的回报,风险低、抗波动能力强的优势越发凸显。一些企业的经营服务业务已显现出较好成长性。来自万科的数据显示,2022年其经营服务业务收入512.6亿元,同比增长23.1%。万科预计,其经营服务业务收入在2023年将实现两位数增长,且从2022年的零利润开始进入利润正增长阶段。另一家房企龙湖,其商业综合体的“天街”品牌已经越来越为人所熟知,商业运行已经被龙湖视作2022年业绩的压舱石。2022年,龙湖经营性业务的运营及服务利润占比已达27%,企业对未来5年非房地产开发利润占比达到50%以上表示有信心。

当前,不少房地产企业的非房地产开发业务毛利率已经高于开发业务。不少房企在代建、物管、商业地产、长租公寓、园林、设计以及施工等领域均有良好表现。

政策积极引导探索

企业对于新发展模式的探索离不开政策的引导。政府应通过持续完善土地、金融、财税等相关政策,推动房地产长效机制建设,引领市场对房地产新发展模式的探索。

租购并举是新发展模式的一个重要方向,住房租赁将在解决住有所居方面发挥更突出的作用。当前,保障性租赁住房作为国家住房保障体系顶层设计中的一个重要种类,正处于快速发展阶段。专家表示,保障性租赁住房重在解决新市民、青年人的住房困难问题,政府应提供政策支持,引导多主体投资、多渠道供给。经过多年发展,我国住房租赁市场已初具规模。数据显示,“十四五”期间,全国计划筹集建设公租房870万套,其中人口净流入较多的40个重点城市计划筹集公租房650万套。2021年至2022年,全国已筹集建设公租房约360万套,“十四五”目标完成率约40%。住建部在今年年初工作会议上提出,大力增加保障性租赁住房供给,扎实推进棚户区改造,新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房360万套(间)。租购并举离不开金融支持,当前保障性租赁住房房地产投资信托基金(REITs)正日益完善,有关金融主管部门也多次表态或发布相关意见,支持住房租赁市场发展。

绿色低碳发展是房地产业未来发展的重要方向,其中也蕴藏着巨大的商机。近年来,国家出台的众多绿色低碳发展的相关规划和举措中,很多与房地产业、建筑业息息相关。房地产业积极拥抱绿色发展机遇,新建住宅更好适应绿色建筑评价标准的同时,既有建筑节能改造也有更大空间。此外,各地政府也在积极推动城市更新,主要方向包括持续推进老旧小区改造,建设完整社区;推进城市生命线安全工程建设;城市历史街区、历史建筑的保护与传承;城市数字化基础设施建设;等等。不少房地产企业正结合自身优势,选取相关方向积极投身城市更新,寻找发展机遇。

链接

粤房企兴起科技建造风

本报记者 张建军

今年“五一”前夕,睿住建筑科技公司在广东省佛山市顺德区举办了“预制式房子,乐高式搭建”开放日活动。走进睿住MiC集成空间产品展厅,呈现在记者眼前的是一个长方体形状的混凝土盒子。据公司佛山生产基地负责人介绍,混凝土盒子主体结构由两个MiC模块拼接合成,内部采用装配式装修的方式,从设计到主体结构生产,再到内部装修,最后吊装成品落地,仅需15天。“公司通过不断增强‘数字化设计+装配式全产业’能力,重点培育睿住MiC集成空间产品,目前企业产品覆盖装配式混凝土预制构件、低碳健康装饰新材料和整体卫浴、整体厨房等部品部件。”睿住建筑科技公司总经理林冬娜说。

无独有偶,“像生产汽车一样造房子”是建筑工人出身的碧桂园集团创始人杨国强多年的梦。为加快建筑业转型升级,碧桂园率先采用“建筑机器人+装配式建造”的模式探索生产方式变革。

2018年,碧桂园成立全资子公司博智林机器人,围绕建筑机器人和智慧建造等领域,重点聚焦建筑机器人研发、制造与应用,同步实施系统化产业布局。截至目前,博智林机器人投入近百亿元,组建了3400

多人的研发团队,在研建筑机器人近50款,适用于建筑全周期智能建造工序,包括混凝土施工及修整、砌砖抹灰、室内装饰装修、外墙高空喷涂、车库装修等。多款机器人投入工地测试应用,填补了行业空白,实现了建筑机器人建房的技术突破。

2022年10月,广东省住房和城乡建设厅等部门发布《关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》。《意见》明确,以装配式建筑为重点,以工程全寿命周期系统化集成设计、绿色化精益化生产施工为主要手段,通过新一代数字化信息技术驱动,整合工程全产业链、价值链和创新链,实现工程建设高效益、高质量、低消耗、低排放。2022年11月,住建部将北京、广州、深圳、佛山等24个城市列为智能建造试点城市,以科技创新推动建筑业转型发展。作为城市综合服务商,龙光集团一方面通过互联网、大数据、人工智能等手段,大力推广智慧工地平台落地,以数据赋能工程管理,提升施工效率的同时,做好品质管控,保障了建筑质量;另一方面积极探索并推广装配式建筑和建筑信息模型技术,节约资源、减少污染、保护环境,践行绿色人居理念。

脑机接口大面积应用还有多远

本报记者 韩秉志

在日前举行的2023中关村论坛“脑机接口创新发展论坛”上,工业和信息化部总工程师赵志国表示,工业和信息化部将加强脑机接口应用场景探索,提升与医疗健康、消费电子、教育、民生等领域的融合应用水平。

脑机接口的概念大家并不陌生,简单说,就是人或动物大脑与外部设备之间创建直接连接,从而实现脑与设备的信息交换,让大脑与机器实现“对话”。

近年来,随着脑机接口技术不断发展,让失语者“开口说话”,通过“意念”指挥机械……脑机接口技术正从科幻走向现实,从研究走向应用。赵志国表示,脑机接口作为生命科学和信息技术深度融合的前沿新兴技术,是培育经济发展新动能、打造竞争新优势的产业领域。目前,在产业界共同努力下,我国已经形成覆盖基础层、技术层与应用层的脑机接口全产业链,并在医疗、教育、工业、娱乐等领域应用落地。

医疗健康领域是目前脑机接口最直接、最主要的应用领域,也是商业化程度最高的场景之一。作为神经外科医生,中国科学院院士、世界神经外科联盟执委赵继宗表示,脑机接口通过大脑与机器之间建立连接,可以给脑功能损伤患者康复带来福音。虽然该应用还处在临床试验阶段,但随着脑研究深入推进,未来脑机接口在医疗领域的应用前景广阔。清华大学特聘教授高小榕在《脑机接口50年》的报告中也指出,脑机接口在癫痫、帕金森、抑郁症等疾病治疗方面有明显优势,成为国内外资本重点关注市场。

除了医疗健康,脑机接口技术在扩展新领域的应用空间广阔。北京师范大学教授、北京华脑科技发展有限公司首席科学家郭震表示,脑机接口在工业安全监测的探索应用,既可监测人员安全,如生命特征、疲劳程度、意识状态等,也可监测生产安全,如认知负荷、注意力水平等。比如在隧道施工、基坑作业、电力巡检等场景,施工人员佩戴脑机接口安全帽,指挥中心就能通过平台实时监控施工人员在现场的安全状态。

“脑机接口是个非常交叉的领域,涉及电子、材料、生物、神经等。近些年资本市场看好以脑机接口为代表的神经技术的发展前景。相关投资金额和投资笔数不断增多,在资本孵化下,神经相关初创公司数量逐年增多。”脑机接口产业联盟副秘书长、中国信息通信研究院高级工程师张倩说,随着理论、技术创新,脑机接口产业落地步伐加快,融合创新为产业落地奠定基础。

当然,眼下脑机接口技术的应用仍然面临不少挑战。一方面,脑机接口在硬件、算法、系统等方面落地应用仍面临诸多技术难题。另一方面,脑机接口所带来的信息安全风险以及伦理问题一直以来也是关注的重点。《脑机接口伦理原则和治理建议书(2023)》提出了神经干预的安全风险、非

近期召开的中央政治局会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策,支持刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,促进房地产市场平稳健康发展,推动建立房地产业发展新模式。

目前,房地产市场恢复的基础还不牢固,需要坚持房住不炒的定位,因城施策,支持刚性和改善性住房需求,既要稳住市场,防止市场下行导致的系统性风险上升,又要防止部分城市房价大幅波动带来新的风险。同时,通过城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设、保障性住房建设等带动投资和满足民生需求,稳住经济大盘。

当下,需要推动建立房地产业发展新模式,与经济社会发展相适应。在新的发展阶段,需求端从解决“有没有”转向解决“好不好”的高质量发展阶段,大部分家庭实现了住有所居,转向了对高品质产品和服务的需求;供给端从以“高负债、高杠杆、高周转”的开发销售为主的模式,需要转向负债、杠杆和周转速度、利润率下降的开发和持有运营模式以及存量更新和运营模式;金融端从支持赚快钱的销售模式切换到支持细水长流的租赁运营和城市更新;财政端从土地财政向多种税源转换。

这要求多措并举,并探索建立新的房地产业发展模式。在政府层面,要逐步优化地方财政收支结构,降低对土地财政的依赖,通过发展经济培育更多税源,实现地方财政的良性循环。在行业层面,鼓励房地产业转型升级,加大租房、高品质生产生活用房等的供应,鼓励企业并购重组和业务转型,从以房地产开发销售为主转向租赁经营、物业管理;发展保障性租赁住房和共有产权住房解决新市民和青年人住房难题;支持租赁置换、卖旧换新等消费升级;加强房产维护和社区更新。在金融方面,防范房地产市场风险的同时,也要维护房地产市场的稳定运行。

这需要完善房地产市场监管制度、政府绩效考核制度、信息公开制度、金融与财政制度等外部制度环境,使外部制度环境和市场参与主体的内生动力机制形成良性互动。一方面,完善土地、新房、二手房和租赁住房市场,加强土地与房屋市场、租赁与买卖市场的协调联动,以及住房市场与住房保障的协调联动。另一方面,政府主导,充分发挥市场机制作用,确保保障房的可持续运营,实现城镇中低收入家庭住房困难问题得到基本解决,新市民和青年人的住房得到改善。还应加强房地产基础制度的顶层设计,出台相关法律法规,确保房地产制度和长效机制的连续性和稳定性;完善配套制度,积极打造房地产基础制度有效发挥作用的外部环境,创新激励机制,通过集体土地入市,加强土地供应、房屋品质升级和品种创新等改革,采取减租降费、补贴等手段,加大政策性金融、商业金融和REITs等的支持力度,优化监管,激发经营主体的有效需求;完善央地关系,形成合理的财权事权关系,强化地方政府房地产市场监管和住房保障绩效考核评机制;积极引进和开发大数据市场监管和信息公开,健全公众参与,引导居民理性消费和消费升级,形成共建共治共享的社区更新和社会治理机制。

(作者系中央财经大学管理科学与工程学院教授)



近日,满载电煤的列车行驶在包西(包头至西安)铁路包西至鄂尔多斯市黄河大桥上。入夏以来,为确保煤炭运输顺利“迎峰度夏”,中国铁路呼和浩特局及时掌握各电厂电煤消耗情况和运输需求,为电煤运输提供充足的铁路运力保障。夏亮摄(中经视觉)