

房地产周评

对房地产市场企稳回升应有信心

交

房地产市场再度进入胶着状态。无论从国家统计局公布的5月份统计数据,还是从近日市场的销售量和价格看,房地产市场回暖受阻,仍处于调整期且恢复缓慢,市场仍面临不少困难。为更好发挥稳定房地产市场对稳定宏观经济大盘的作用,应该进一步稳预期、强信心、促转型,多措并举促进房地产市场平稳健康发展。

当前,房价下降的城市增多,北京、上海等热点城市二手房价格跌幅居前。国家统计局的数据显示,5月份,70个大中城市新房和二手房房价与上月相比下跌的城市均增多。其中二手房房价下跌的城市有55个,占比近八成。上海二手房价格与上月相比跌幅0.8%,在70个大中城市中跌幅最大,北京下跌0.6%,也是70个大中城市中跌幅较大的。此外,厦门二手房价格与上月相比下跌0.7%。

以往,一线城市的房价相对较为坚挺,但5月份,北京、上海的二手房价格下降较为明显。这表明热点城市同样面临购房者观望情绪浓厚,买卖双方博弈的情况。近两三个月,北京、上海二手房挂牌量均有所增加,成交量有所减少。不过,与二手房房价环比出现下

降不同,北京、上海新房价格与上月相比均是正增长,这意味着北京、上海新房比二手房更有吸引力。二手房增加的挂牌量中,有相当一部分是“卖一买一”,或者卖旧买新的购房者,置换住房时更倾向于购买新房。

分化,是当前房地产市场较为明显的特征。新房和二手房存在分化,在同一座城市,新房价格上涨,而二手房价格下降的情况并不鲜见;一二线等热点城市与三四线城市和县城之间分化一直明显,一二线城市的市场活跃度好于三四线城市和县城。城市中不同区域的热度分化也很显著。在一些城市的核心区域,房价稳中有增;而在远离核心区域的地带,下跌则较为明显。土地市场也有分化,销售复苏较好的热点城市土地市场火热,去库存压力大的城市则持续冷清。房企拿地的目标城市和区域越来越向少数热点城市和少数重点区域集中。

对于房地产市场毋须过度悲观,房企拿地的积极性反映企业资金的充裕程度和对未来市场的布局。有些城市土拍热度不减,表明一些房企看好后市,仍在积极投入。如北京土拍保持较高热度,且成交价格不低。在杭州,民营企业拿地较为活跃,某地块吸引66

家企业参与摇号。进入6月份,房企冲刺年中业绩,加大推盘力度和折扣力度的情况下,市场的成交量和活跃度有望较前一段时间有所恢复。随着经济恢复向好,稳定房地产市场政策显效,市场预期好转,房地产市场有望逐步企稳。

面对当前房地产市场的困难,仍可从供需两端加大政策支持力度。在需求端,对于改善性需求应高度重视,深挖潜力。改善性购房需求未来将逐步增多,且潜力较大。这部分人群的收入能力和偿还贷款能力较好。当前,由于首付比例和房贷利率相对较高,改善性住房需求的购房成本总体上仍高于购买首套房。对于改善性住房需求应进一步合理支持,可以根据实际情况适当降低其购房成本,以调动他们住房消费的积极性。此外,适当降低存量房贷利率也可成为政策工具箱中的一项备选方案。减轻已购住房居民的还款压力,可减少提前还贷的情况,有助于居民将更多资金投入其他消费,提振内需。

在供给端,应进一步落实好“三支箭”等金融支持政策和保交楼政策。鼓励企业积极纾困的同时,须将这些支持政策落实到位,满

足那些聚焦主业、财务稳健房企的合理融资需求。当前,一些银行出于安全性等考虑,对房企的支持力度和对有关支持政策的执行力度尚有保留,应加大力度确保支持政策落地见效。保交楼对市场的恢复至关重要,只有按时保质保量交付,市场的信心才能真正恢复,应持续推进保交楼,把相关资金支持落实到位。

房地产市场正处于调整期,从过去的快速上涨逐步过渡到总量少一点,速度慢一点,平稳发展的阶段。调整阶段正蕴藏改革契机。转型和探索新的发展模式是未来之事,稳住市场是当务之急。促进市场企稳回升固然是眼下最重要的任务,而新的机遇和未来战略往往就在调整阶段逐步清晰。房地产行业应既努力做好眼前事,也须着眼长远,努力推动市场复苏和企业战略转型。



□ 本报记者 李芃达

本报记者

齐 慧

近日,交通运输部发布《2022年交通运输行业发展统计公报》(简称《统计公报》)。2022年,交通运输行业高效统筹疫情防控和经济社会发展交通运输各项工作,统筹发展和安全,全力保畅通、扩投资、稳市场、调结构、防风险,全年完成交通固定资产投资38545亿元,比上年增长6.4%,为稳定宏观经济大盘提供了有力服务保障。

《统计公报》显示,截至2022年年底,全国铁路营业里程15.5万公里,其中高铁营业里程4.2万公里;全国公路里程535.48万公里,比上年末增加7.41万公里,其中高速公路里程17.73万公里,比上年末增加0.82万公里;内河航道通航里程12.8万公里,港口万吨级及以上泊位2751个;颁证民用航空运输机场254个,比上年末增加6个;拥有邮政行业各类营业网点43.4万处,邮政路路4.4万余。

据交通运输部相关负责人表示,2022年交通投资保持高位运行。交通运输部出台扎实稳住经济一揽子政策措施交通运输实施方案,充分发挥重大项目牵引作用,不断强化项目储备、资金筹措和要素保障,全力做好促投资稳增长各项工作。

用足用好投资激励政策,2022年全年完成投资3.85万亿元,增速达6.4%,比上年加快2.3个百分点。高质量建设战略骨干通道,川藏铁路、深中通道、西部陆海新通道平陆运河、广州南沙四期码头等重大项目建设进展顺利,计划总投资100亿元以上公路水路项目完成投资比上年增长849亿元,对整个交通投资增量贡献率达36.5%。启动新一轮农村公路建设和改造,全年新建农村公路完工里程达19万公里,农村公路完成投资4733亿元,增速达15.6%,明显高于其他领域,其中832个脱贫县完成投资8273亿元。西部地区公路水路完成投资超过1.2万亿元,占公路水路投资比重超过40%。

同时,综合立体交通网持续完善。2022年,全国铁路投产新线4100公里,公路里程增加7.41万公里,港口生产用码头泊位增加456个,邮政行业营业网点增加2.1万个。着力提升高效率交通基础设施覆盖率,快速交通网加快构建。高铁营业里程占比提高至27%以上,高速公路里程占比提高至3.3%,三级及以上航道通航里程占比提高至11.6%,新增颁证民用航空运输机场6个,快递服务营业网点增加0.3万处。有效提高交通運輸均等化水平,基础服务网持续拓展。有序推进老少边及脱贫地区公路建设,农村公路里程增加6.54万公里,其中乡镇通三级及以上公路比例达到84%。

《统计公报》显示,2022年全国完成营业性客运量55.87亿人,同比下降32.7%;完成旅客周转量12921.54亿人公里,同比下降34.6%;完成营业性货运量506.63亿吨,同比下降3.1%,完成货物周转量226160.96亿吨公里,同比增长3.4%。

“受疫情等超预期因素影响,公众出行规模有所下降,但出行结构不断优化、服务品质有效提升。”该负责人指出,从数据看出行方式更加灵活,私家车等个性化出行趋势明显。高速公路9座及以下小客车出行量达170亿人,在跨区域出行中的比重不断提高,公路在公众出行中的地位和作用进一步凸显。城市公共交通优先发展,客运服务供给能力进一步提升。城市公共汽车运营线路增加2250条、总长度增加7.07万公里。新增城市轨道交通线路17条,增加运营里程819公里,城市轨道交通运营量占比较上年提高1.7个百分点。同时,加快推进通服务升级,公众出行体验不断改善。铁路全面推广电子化补票,持续增加开行旅游专列。全国超2200个二级及以上汽车客运站实现电子客票服务,全年开行定制客运线路4000余条。全年民航平均航班正常率为94.98%,比上年提高6.98个百分点。

本版编辑 周雷 吉亚娇

产业聚焦

工业互联网加快规模化应用

近年来我国工业互联网发展迅速,已由夯基垒台的起步期加速转入规模化应用落地阶段。“工业互联网产业规模达1.2万亿元,新一代信息通信技术推动企业内外网升级改造,跨行业跨领域平台达到28家,工业互联网融入45个国民经济大类。”工业和信息化部副部长张云明表示,中国工业互联网发展道路,在各方努力下越走越宽。

推进传统产业改造升级

“工业互联网对于传统产业智能化改造的成效非常明显,其应用深度已经从生产辅助环节的信息化向核心生产环节的数据分析优化拓展。”中国信息通信研究院(以下简称“信通院”)院长余晓晖介绍,目前工业互联网在视觉质检、智能仓储、质量追溯、智能排产、精益生产等8个场景中的应用占比超过50%,在优化工艺、设备故障诊断与预测等建模分析类场景的使用占比大幅提升,范围从龙头企业向全行业覆盖。

降低能耗、保障生产安全是石化化工行业发展的生命线,也是山东汇丰石化集团有限公司面临的痛点难题。中国电信以“5G+工业互联网”为技术支撑,建成安全环保应急一体化平台,利用5G网络将采集到的数据回传至边缘计算平台,统一执行安全、环保、消防、应急等功能,为汇丰化工新材料产业园打造数据资源管控体系,实现整个集团数据资源的互联互通,提升安全风险防控预警能力。

“5G+工业互联网”正成为我国产业数字化和5G规模商用的新名片。一方面,通过建立透明协同高效的生产运营体系,推动传统产业从粗放式向集约化转变,由价值链低端向高端跃升,进而提升传统产业在全球分工中的地位和竞争力。另一方面,以5G工厂等中国品牌为支撑,带动产业链上下游形成完整产品谱系,为实体经济注入新的活力。”信通院政策与经济研究所副所长肖荣美说。



在位于浙江省东阳市的横店东磁太阳能电池片未来工厂,AGV(自动导向车)穿梭在各个生产单元之间,承担了物流搬运的工作。 胡肖飞摄(新华社发)

在不久前举办的2023工业互联网大会上,首批20家5G工厂示范标杆发布,覆盖电子信息、装备制造、原材料、消费品等重点行业。“5G工厂充分利用以5G为代表的新一代信息通信技术,打造新型工业互联网基础设施,形成信息与运营深度融合、数据要素充分利用、创新应用高效赋能的先进工厂。”信通院技术与标准研究所副所长曹韵光说。

构建良性循环产业生态

工业互联网快速发展需要营造良好的产业生态。“工业互联网产业联盟汇聚80多个细分行业的2500家成员,成为工业互联网领域全球最大的生态合作载体。”张云明表示,来自工业、通信业、互联网行业的中央企业、大型民营企业发挥龙头引领作用。中小企业创新活跃,边缘计算、工业智能、工业大数据等领域创业企业超过3000家。

在一汽集团红旗繁荣工厂的生产车间内,AGV(自动导向车)正快速有序搬运货物。碍于车间内部架构问题,部分区域存在WiFi覆盖盲区,而不同厂家的AGV采用独立组网形式进行部署,造成车间内网络干扰。

为此,中国联通对车间进行5G网络改造,13台AGV在5G网络调度下运行状态良好,使其掉线率从15%降至5%,提升车间运输效率。

同样来自汽车行业的精工工控汽车系统有限公司保定自动化技术分公司(以下简称“精工自动化”)也遇到了网络部署难题。“传统汽车产线采用硬线铜缆接线方式,数据采集、工业控制都需要独立布线,投资成本高,施工周期长。”公司总经理李建和告诉记者。

为此,2021年11月,精工自动化与中国联通、华为、上海勃敦自动化共同建立“5G-AURLLC工业应用研究实验室”,提升5G网络时延和可靠性指标,满足工业生产操作层需求。

“我们联合产业界合作伙伴,包括科研院所、ICT(信息通信技术)企业、汽车制造商,共同探索和解决PLC(可编程逻辑控制器)南向实时控制难题,同时满足企业核心生产环节‘剪辫子’的诉求,有利于布局柔性化产线。”中国联通副总经理梁宝俊说。

“工业互联网复杂性高、系统性强、技术难度大,广大市场主体和企业家要进一步发挥创造性,面向转型升级实际需求,建设覆盖重点企业、产业、区域的应用体系,营造企业闯、资本投、市场用的局面,合力构建促进工

业互联网良性循环的产业生态。”张云明说。

突破数实融合发展瓶颈

目前,工业互联网产业发展逐渐成熟,初步具备规模化应用基础。但受限于垂直行业壁垒,以及中小企业在数字化转型中的资金压力,未来工业互联网向更多领域普及推广仍需破解不少产业难题。“应强化行业龙头企业引领作用,依托链主企业平台,以业务为纽带实现平台在上下游企业的复制推广。鼓励一批具有国际竞争力的大企业和链主企业建设工业互联网平台,提升对技术、资本、市场、人才等要素集聚整合能力。”信通院信息化与工业化融合研究所副所长田洪川建议,要面向中小企业共性需求,创新培育标准化平台产品。鼓励工业互联网服务商向中小制造企业定制低成本、轻量化解决方案。

据余晓晖的观察,目前工业5G芯片、模组及网关价格已呈下降趋势,但仍高于中小企业预期,需进一步提升5G工业设备供给水平,加速提质降本。此外,“5G+工业互联网”公共服务平台能力建设成效初显,应继续强化产业监测、人才供给、测试验证等方面的服务水平,推动关键技术在全产业链布局。

业界专家认为,推动工业互联网在园区、产业集群深度应用将是其未来广泛推广的重点方向。在田洪川看来,应以园区为载体加快工业互联网在区域的落地赋能,积极开展“工业互联网+园区”“工业互联网+基地”等活动,聚焦园区、产业集群企业共性需求,引导平台提供技术工具、金融支持、数据分析、供需对接等服务。

“当前工业互联网仍处于不进则退、慢进亦退的关键阶段,希望产学研用各界加快构建技术体系、标准体系、产品体系,统筹推进,不断增强我国工业互联网技术产业供给能力,着力突破数实融合发展瓶颈。”张云明说。

邮储银行郴州市分行 产业贷“贷”动产业兴旺 5月25日,邮储银行郴州市分行通过手机银行产业贷“扫街神器”功能,成功为湖南省资兴市宁乡镇白廊村的生猪养殖户曹先生发放了信用贷款10万元。这是郴州市分行在全省率先实现用“扫街神器”新功能成功发放的产业贷。

邮储银行邵阳市分行 金融助文旅 民宿展新颜 “我昨天提交的申请,资金今天就到账了,邮储银行速度真快,还不用担保和抵押。”作为邮储银行邵阳市分行首笔民宿贷客户的孙先生,开心地和大家分享。

浙江省建德市 引进培育特色技能人才 手拿雕刻刀具,在以铜为材的画板上精心雕刻……浙江省工艺美术大师刘先生以刻刀和铜料为工具,创作出一幅栩栩如生的画作和一件尊尊精美的雕塑。

重庆市石柱土家族自治县 贵和调解工作法助力社会和谐 近年来,重庆市石柱土家族自治县冷水镇八龙村人践行民族团结一家亲理念,紧扣筑牢中华民族共同体意识主线,画好基层治理“同心圆”,通过用好“贵和调解工作法”,不断完善自治、法治、德治、智治的“四治融合”乡村治理体系。