

房地产周评

着力促进金融与房地产良性循环

「阵型」聚

本报记者

纪文慧



□ 本报记者 祝君壁

近日召开的中央金融工作会议提出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。此次会议系统全面地指出当前前涉房地产金融工作的重点，为做好当前和今后一个时期的房地产工作指明了方向。

促进金融与房地产良性循环，是有效防范化解金融风险极为重要的一环。当前，我国房地产市场仍处于调整周期，有些房地产企业债务违约、个别房地产企业开发的商品住房难以按时交付，都是房地产行业所面临的风险。应通过加大对刚需和改善性住房需求的支持力度，促进企业销售回款，银行等金融机构加大对房地产企业的资金支持力度，企业恢复拿地积极性，让房地产行业的销售和供给各环节畅通起来。

健全房地产企业主体监管制度和资金监管，有助于行业规范发展，保护购房者权益。

个别企业出现债务违约、烂尾楼、预售资金违规挪用等问题，都与过去房地产“高负债、高杠杆、高周转”模式有很大关系，且旧有模式的弊端尚未完全消除。因此，健全房地产企业主体监管制度和资金监管十分必要，有助于防范和化解房地产行业金融风险。健全监管旨在使行业规范发展，避免重走过去的老路。监管将从房地产企业主体监管制度和资金监管两方面着手。健全监管也有助于保障购房者利益不受侵害，重塑购房者及全社会对房地产行业的信心。

完善金融宏观审慎管理就是要前瞻性提升防范系统性金融风险的能力。面对当前房地产市场的调整，金融宏观审慎管理有助于促进市场企稳回升，防止局部风险蔓延。对房地产领域局部或个别企业债务可能引发的系统性风险，做到早识别、早预警、早暴露、早处置，健全具有硬约束的金融风险早期纠正机制，提高系统性金融风险防范能力。

一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，将为房地产企业特别是民营企业注入信心。一段时间以来，房企特别是民

营房地产企业融资遇到一定困难。此次中央金融工作会议提出一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，意味着金融支持房地产企业的力度不减，将继续对供给端提供支持。毋庸讳言，民营房地产企业在融资方面遇到的困难更多，这些企业曾有良好的经营业绩，困难多是暂时的，且尚有不错的发展潜力，应该更好满足这些民营房地产企业的合理融资需求。

因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，金融支持政策必不可少。近期出台的包括降低首付、降低首套房贷款利率、“认房不认贷”等金融方面的举措，都主要支持刚性和改善性住房需求，并显现出一定效果。可以预计，在需求端，金融支持政策的重点仍然放在刚需和改善性住房需求上。

加快保障性住房等“三大工程”建设，需要金融大力支持。“三大工程”指“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造以及保障性住房三项工程。“三大工程”不仅能够更好解决城镇居民住房问题，改善民生，也对带动投资和促进

经济增长有重要作用。要积极发挥金融对“三大工程”的支持作用。如在城中村改造过程中，坚持多渠道筹措改造资金，既可以由城市政府筹措资金，也可以引入社会资本，银行业金融机构给予政策性和商业性贷款支持。在“平急两用”公共基础设施建设中，要充分发挥市场机制作用，鼓励和吸引更多民间资本参与“平急两用”公共基础设施的建设改造和运营维护，这一过程也离不开金融的支持。同时，也应注意防范财政金融风险。

构建房地产发展新模式，金融支持将发挥重要作用。城市更新、老旧小区改造、城中村改造、保障性住房、“平急两用”基础设施建设等，都是房地产发展新模式的有益探索，预计这些方面有望得到更多金融支持。

产业聚焦

水泥需求降幅有望收窄

2023年前三季度，我国宏观经济持续恢复向好，基础设施投资保持平稳增长，但房地产行业仍处于深度调整阶段，水泥需求修复缓慢，全国水泥市场总体呈现“需求持续萎缩、价格低位下行、成本居高不下、效益大幅下滑”的运行特征。前三季度全国累计水泥产量创近13年以来同期最低，预计行业利润同比降幅仍达60%左右，企业亏损面扩大。

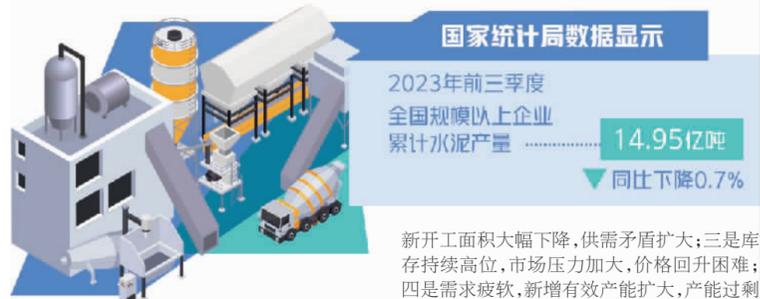
四季度，随着促进房地产市场平稳健康发展政策措施的落实，地产端水泥需求下降幅度有望收窄，水泥价格也有望呈现回升势头，但行业盈利仍不容乐观，预计全年行业利润总额将处于历史较低水平。

南北市场呈差异化

国家统计局数据显示，2023年前三季度，全国规模以上企业累计水泥产量14.95亿吨，同比下降0.7%，产量为2011年以来同期最低水平。据数字水泥网测算，按照更能反映水泥需求的全口径计算，水泥产量较上年同期下降4.3%，同比减少约6700万吨，降幅扩大。与2019年相比，二三季度水泥产量均减少约1亿吨，需求不足现象严重。

“前三季度需求弱势运行的主要原因，一是房地产市场尚未企稳，房地产投资持续大幅下降，新开工项目不足，地产端水泥需求继续下降；二是部分省份地区工程进度施工放缓，对水泥需求支撑力度减弱，导致旺季市场需求恢复不佳。”中国水泥协会副秘书长陈柏林分析，房地产市场复苏需要一个缓慢过程，全国房地产开发投资、房地产开发企业到位资金和房地产施工面积同比降幅较上半年有所扩大，导致地产端水泥需求持续萎缩。

记者从中国水泥协会获悉，前三季度，南北方水泥市场呈现差异化。北方地区水泥产量同比均保持不同程度增长，但增速均有小幅回落；南方三大区域需求恢复不佳，水泥产量同比呈现负增长或略有增长。全国六大区域中，华北、西南地区水泥产量同



比略有增长，增速不足1%；东北、西北地区水泥产量呈现较好增长水平，东北为增幅最大的区域；华东、中南地区作为水泥消费量最大的两个区域，市场需求持续下滑，水泥产量同比降幅均有所扩大，其中中南地区是降幅最大的区域。

从数字水泥网跟踪的水泥发货率情况来看，前三季度，全国水泥市场销售总体弱于去年同期水平，尤其是二三季度均有所下降，且降幅扩大。前三季度，全国平均水泥发货率约为53.8%，较上年同期下降1.4个百分点，较2019年下降两成以上。

价格回升乏力

今年前三季度，全国水泥市场平均价格持续下跌，创出新低，季度平均价格自2018年以来首次跌破400元/吨。三季度内，月度平均价格持续走低，仍未走出回升行情，但降幅趋缓。

根据数字水泥网对全国标号42.5散装水泥市场价格的监测，前三季度全国水泥市场平均价格为402元/吨，较去年同期下降72元/吨，降幅为15.2%。其中三季度，全国水泥市场平均价格为363元/吨，同比下降60元/吨，降幅为14.2%。

“水泥价格持续下跌的主要原因，一是需求萎缩、旺季不旺；二是受房地产市场影响，

新开工面积大幅下降，供需矛盾扩大；三是库存持续高位，市场压力加大，价格回升困难；四是需求疲软，新增有效产能扩大，产能过剩矛盾突出，错峰生产对供给端调控效应下降。”陈柏林表示，今年以来，水泥库存持续高位，需求旺季不旺，双重压力导致水泥价格持续低位下探。9月份全国水泥市场平均价格跌至356元/吨，为近6年来月度价格最低水平。

水泥库存直接影响水泥价格走势。前三季度，全国水泥库存持续维持高位，月度平均水泥库容比约为72%，较上年同期提高约4个百分点，较2021年提高约16个百分点，库存水平为近8年同期最高。“今年全国多地加大水泥错峰生产力度，以缓解库存压力，但由于需求整体趋弱，旺季恢复不佳，叠加部分地区新建产能释放，市场有效产能增加导致竞争加剧，水泥价格回升乏力。”陈柏林说。

价格下跌导致水泥上市公司业绩持续大幅下降，且亏损面扩大。20家水泥上市公司业绩公告显示，净利润同比下降的公司有17家，约占85%。实现盈利的公司有15家，亏损公司有5家，较去年同期增加3家。

坚持常态化错峰生产

“我们应理性看待水泥市场发展的周期性，认真思考如何保持行业效益稳增长。”面对水泥行业当前形势，中国水泥协会执行会长孔祥忠认为，未来水泥市场需求将呈现逐步下行趋势，但行业效益下行的幅度远远超

过需求下行的幅度，“这说明我们的行业结构和行业自律能力出现了问题。成熟的市场经济应该让企业有利可图，政府有税收，就业有保障，这是水泥行业高质量发展的基础”。

孔祥忠提出，今年四季度，行业的重点目标是努力争取盈利能力回升，亏损面缩小。煤炭价格上涨，生产成本增加，水泥价格反弹乏力，关键在于中小企业的信心不足。应加强大企业集团与中小企业的合作和对话，抱团取暖共渡难关。

当前，在需求下降、产能过剩的背景下，更要坚持常态化错峰生产，加大错峰生产政策执行力度，保障行业效益稳增长。孔祥忠建议，应尽快开展去产能政策研究和启动去产能工作。日前8部门联合印发《建材行业稳增长工作方案》，在保障措施中提到“加快产能置换政策修订”。近期，有较多省份提出了“十四五”期间压减过剩产能的规划方案；固废综合利用、协同处置等也需要产业政策支持。“全行业要积极配合政府主管部门，做好水泥企业碳配额的政策制定工作”。

水泥行业供给侧结构性改革主要内容涉及遏制新增产能、引导低效产能退出、压减过剩产能、产业链供给链延伸、效益稳增长等方面。“要鼓励和支持大企业集团联合重组，稳妥开展企业并购和市场整合工作，进一步提高产业集中度，优化产能和市场布局，提高市场成熟度。”孔祥忠表示，只有各省份前2家或前3家大企业集团的产能集中度在70%以上，才有利于市场的稳定，因此，启动淘汰一批落后水泥粉磨企业十分必要。

“水泥行业即将纳入碳市场，行业应积极探索如何依靠即将实施的碳市场管控引导过剩产能退出。”孔祥忠建议，全行业要加大以节能减排、数字化智能化、碳中和为核心的科技创新，促进产业转型升级和绿色低碳高质量发展。“在新一轮的水泥科技创新过程中，中国水泥工业要有自己的科技原创成果、知识产权成果，为世界水泥发展作出贡献。”

邮储银行抚顺市分行 支持中药材特色产业发展 金秋九月，对辽宁省抚顺市清原满族自治县村民老樊来说是大丰收的季节。太感谢邮储银行了，针对我们龙胆草推出了新的贷款产品，今年我贷了60万元，比往年多贷了20万元，今年的龙胆草种植面积将扩大到100亩。龙胆草是辽宁省清原满族自治县特产，中国国家地理标志产品。作为中药材，它以根入药，其药用成份是龙胆苦甙，曾经大量野生在清原县山上。目前经过探索，已经掌握了较为熟练的种植技术，全年产量可达1000吨，占全国市场的80%，是清原县中药材特色产业的重要组成部分。邮储银行抚顺市分行积极支持农业特色产业发展，深入了解中药材产业发展的特点，结合用款需求，创新推出“产业贷—中药材”项目，产品已经在新宾、清原等中药材种植及加工集中区域进行投放。截至目前，“产业贷”已经覆盖了畜牧业、米业、果业、蔬菜、中药材等5大行业，累计授信3.67亿元，覆盖农户及新型农业经营主体464户，成为支持地区农业发展的特色产品。（数据来源：邮储银行抚顺市分行）

邮储银行本溪市分行 将惠农助农工作落到实处 “感谢邮储银行在我们急需资金的时候雪中送炭！”在拿到10万元贷款资金时，辽宁省本溪市平山区桥头镇桥头村村民谢大哥说道。谢大哥与付大姐两口子是土生土长的桥头村村民，在当地从事肉牛养殖多年，今年又新建了一处牛棚，自有资金全部投入到新建的牛棚上。牛棚有了，牛犊却因为资金不足而迟迟没有着落，看着空荡荡的牛棚，两口子心里直发愁。邮储银行本溪市分行在一次下乡走访中，到桥头村进行宣讲，谢大哥住在山沟里，之前没有接触过银行贷款，对贷款非常陌生，经过银行工作人员的宣传讲解，打开了新的思路。银行工作人员认真讲解了贷款流程、所需资料等，经提交申请、现场调查、审批等环节，成功为其发放10万元“极速贷”信用贷款。有了这笔信贷资金的支持，购买牛犊的愿望变成了现实，谢大哥夫妇对银行贷款手续简便、放款速度快、利率低表示称赞。近年来，邮储银行本溪市分行利用平台搭建对接政府相关部门，开展联合下乡、走市场等活动，积极向农村地区宣讲贷款产品、贷款政策，将惠农、助农工作落到实处。今后还将继续扎根乡村，精准服务，全力打造“邮储三农”品牌形象。（数据来源：邮储银行本溪市分行）

邮储银行延安市分行 助力金融资源向“三农”倾斜 金风送爽，秋意渐浓，陕西省延安市安塞南沟果飘香、山青景美产业旺。红彤彤的苹果挂满枝头，处处可以感受到丰收的喜悦，一幅乡村振兴的新图景逐渐在眼前铺开。现在有这么好的惠农助农政策，我们的日子越过越红火。”果农老白满心欢喜。老白是安塞区高桥镇南沟村苹果种植户，2017年种植规模仅为5亩，年收入6万元。现在果园扩大到了15亩，需要买化肥、防雹网等资金投入约8万元，他想到邮储银行可以贷款。“南沟村成为邮储银行的信用村，我贷款8万元用于扩建苹果园，随着收入增加，种植经验进一步丰富，又申请贷款30万元用于扩大经营规模、购买产品保险、搭建防雹网等。邮储银行的信贷产品很有吸引力，比较贴合实际需求，感谢邮储银行让我的产业发展越来越好，生活也变得越来越好。”为了全方位助力乡村振兴，邮储银行延安市安塞区支行积极与南沟村对接，启动整村授信工作，为南沟村135户村民授信2025万元，为特色产业持续发展注入金融活水。近年来，邮储银行延安市分行持续加大特色产业的信贷支持力度，与延安市果业中心签订助力苹果产业高质量发展战略合作协议，创新推出“果品仓储贷”“果商贷”，通过平台合作，发挥邮储协同优势，不断丰富“三农”金融产品和服务体系，助力地方特色产业经济发展。截至10月底，本年累计向苹果产业客户投放贷款10.05亿元。邮储银行延安市分行将坚持服务“三农”定位，将更多金融资源向“三农”重点领域倾斜，以高质量金融服务助力建设宜居宜业和美乡村。（数据来源：邮储银行延安市分行）

中国邮政“温暖服务季”启动 近日，以“邮爱驿同行 暖心你我他”为主题的2023年中国邮政“温暖服务季”活动正式启动。活动旨在深入贯彻落实党的二十大和中国工会十八大精神，坚持以人民为中心的发展思想，竭诚服务职工，积极营造关心关爱职工氛围，凝心聚力共筑推动经营发展合力。在服务邮政系统揽投员的同时，今年的“暖蜂行动”中，中国邮政集团工会整合内外资源，协同邮储银行、中邮保险，在中华志愿者协会中西医结合专家志愿者委员会的支持下，以中国邮政1万个“邮爱驿站”户外劳动者服务站点为依托，向快递员、外卖骑手、货车司机等重点的新就业形态劳动者群体，送上健康生话科普教育、“暖蜂行动”普惠赠险服务等多重关爱。此外，由邮储银行北京分行试点，为户外劳动者提供“暖蜂卡”（邮生活信用卡）及数字人民币申办服务，从交通出行、生活缴费、工作用餐、商超购物、健康护理等方面，为持卡人提供特色权益服务。此次活动时间为2023年11月至2024年2月，其中，“暖蜂行动”权益申领时间为2023年11月1日至12月31日。（数据来源：邮储银行北京分行）