

房地产周评

新发展模式是破解难题治本之策

铁

2024年1月10日零时起,全国铁路实行新的列车运行图。调图后,全国铁路每日安排旅客列车11149列,较现图增加233列;每日开行货物列车22264列,较现图增加40列,列车开行结构不断优化,客货运输能力进一步提升。

国铁集团运输部负责人介绍,此次调图是铁路部门深化运输供给侧结构性改革,对全国列车运行总体方案进行的一次优化调整。新图的实施有利于进一步提升路网整体功能,有利于服务人民群众生产生活,有利于更好服务经济回升向好。

充分运用济郑、杭昌高铁等新线资源,密切中部地区和山东半岛、长三角地区联系。济郑高铁济南至濮阳段2023年12月8日开通运营,济郑高铁实现全线贯通,调图后安排动车组列车62列,从济南至郑州最快1小时40分钟可达。杭昌高铁南昌至黄山段2023年12月27日开通运营,调图后安排动车组列车76列,南昌东、景德镇北、黄山北站串联起皖赣两省“名城、名湖、名山”等丰富的文旅资源,打造世界级黄金旅游线,赣东北、皖南地区与长三角城市群联系更加密切,乐平、黟县、祁门等地迈入高铁时代。

本报记者

齐慧



□ 本报记者 祝君壁

房地产市场进入本轮调整周期后,中央及有关部门和地方政府均出台了大量促进房地产市场企稳回升的调控措施。2023年房地产市场呈现前高后低后稳态势。但总体而言,市场仍处于调整周期,并将持续一段时间,房地产市场仍面临不少问题。构建房地产新发展模式,是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

构建新发展模式,是因为我国房地产市场发展正在进入新阶段。房地产市场已走过20年持续高速扩张历程,不可能持续保持高速增长,进入新阶段是大势所趋,出现调整是正常现象。这种调整有利于淘汰落后产能,有利于结构优化,有利于房地产业高质量发展。中央提出,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,新形势就在于我国总体告别了住房短缺,住房供求基本平衡,局部甚至出现过剩。

构建新发展模式,是因为旧模式走不通了。当前我国房地产市场面临的困境,根本原因在于过去房地产行业形成的“高周转、高杠杆、高负债”的“三高模式”。旧模式已经难以

为继,必须向新模式转变,探索新发展路径。

人们都在问,什么是房地产新发展模式?新发展模式不应该仅是定义出来的,更应该是探索出来的,是自下而上逐步形成的。在我们的期待中,新发展模式应该是相关制度保障更加完善,市场与保障共进,租购并举,开发与经营、服务并重,增量住房与存量住房协同发展,商品房品质上乘,居民居住条件持续改善,企业运行平稳,市场健康发展。

构建新发展模式,须建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。新模式需要解决过去这四个要素错配带来的供求、房价收入、租金等失衡问题。要从要素资源科学配置入手,适应人口向城市群、大城市流动的趋势,适应老龄化、生育政策变化带来的人口结构变化,加强住房与土地金融资源的联动,建立以人为核心的要素联动机制。根据人口变化确定住房需求,根据住房需求科学安排土地供应、配置金融资源,实现以人定房、以房定地、以房定钱,防止市场大起大落。

构建新发展模式,须完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度。包括

改革开发方式、融资方式、销售方式,加快推进商品房现房销售,探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度,形成房屋安全长效机制,让房屋全生命周期安全管理有依据有保障。

构建新发展模式,须实施好“三大工程”建设,加快解决新市民、青年人、农民工住房问题。“三大工程”是规划建设保障性住房、“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。各界高度关注规划建设保障性住房,保障性住房建设拓展了配售型保障性住房的新路子,最终实现政府保障基本需求,市场满足多层次改善性住房需求。新模式下,宜建立租购并举的住房制度,解决好居民的住房问题,让他们放开手脚奋斗。

构建新发展模式,要下力气建设好房子,在住房领域创造一个新赛道。好房子好在哪儿?就是要绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本又低,还放心安心。好房子须规范先行,宜完善住宅项目规范,从建筑层高、电梯、隔音、绿色、智能、无障碍等方面入手,提高住宅建设标准。要强化科技驱动,

研究面向未来的好房子建造技术,发挥好科技创新平台对建设的支撑作用。

新发展模式下,房地产市场将有广阔发展空间。我们要坚定信心,不能房地产一调整,就觉得行业一蹶不振。现在处在经济转型升级和高质量发展阶段,人均GDP刚刚超过1.2万美元,城镇化率按常住人口统计是65.2%,按户籍人口统计城镇化率仅为47.7%。城镇化无论从数量还是从质量看,都有较大提升空间,这意味着刚性需求和改善性需求仍然较大。我国已实现全面小康,人均住房面积达到41平方米左右,但结构上中小户型偏多,人均住房间数也不高,随着生活水平提高,住房的改善性需求潜力非常大。我国房地产实现高质量发展、可持续发展,仍然有坚实支撑。

产业聚焦

水泥市场维持震荡调整走势

2023年,水泥企业受市场竞争加剧、上游原燃料成本高企、下游房地产下行和环保能耗约束力增强等多重因素影响,水泥价格底部震荡运行,行业利润萎缩。

展望2024年,水泥行业依旧面临重重困难。预计全年需求较2023年仍有所下降,市场价格将继续维持震荡调整走势。

主要指标趋弱

2023年以来,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,致使水泥需求总量仍呈下降趋势,总体表现为需求不足、预期转弱、淡季特征弱化。

国家统计局统计数据,2023年1月至11月,全国累计水泥产量18.67亿吨,同比下降0.9%(同口径),较上年同期收窄9.9个百分点,产量为2011年以来同期最低水平。

2023年,国内水泥市场价格总体呈现前高后低、震荡调整走势。据中国水泥协会数字水泥网统计,2023年全国水泥市场标号42.5水泥平均成交价为394元/吨,同比大幅回落15%,价格处于近6年最低水平。

数字水泥网总裁陈柏林分析,2023年水泥价格低位弱势震荡调整的主要原因有:市场需求持续低迷,导致水泥需求表现持续疲软,库存居高不下;企业销售策略在竞争与合同不断切换。“特别是2023年下半年,各地企业均不希望丢失市场份额,价格竞争激烈,但由于价格过低导致面临亏损,企业又通过错峰生产等措施,推动价格阶段性小幅修复上调,在切换过程中竞争大于竞争,促使水泥价格底部震荡调整成为主旋律。”

价格走低导致水泥行业利润微薄。中国水泥协会预计,2023年水泥行业利润总额为320亿元左右,同比下降50%左右。

科技创新引领

面对当前形势,2024年水泥行业须继续



安徽荻港海螺水泥股份有限公司推进绿色低碳技术创新,深挖公司节能降碳潜力。(资料图片)

坚持行业供给侧结构性改革主线,积极研究探索过剩产能退出的产业政策,进一步提高行业集中度,实现行业绿色低碳高质量发展。

“能源效率与新能源应用、环境保护与协同处置、数字化智能化技术推广、碳减排中和及碳交易和水泥基材料的研究与应用,是当前水泥行业推进高质量发展的科技创新五大重点内容。”中国水泥协会执行会长孔祥忠提出,围绕上述重点,要在先进生产工艺和装备、超低排放能力和资源综合利用水平、企业运营效率提升和集团结构效率提升、“双碳”技术研究和绿色工厂建设、新品种高质量和新材料研发等方面进行大量的自主创新、原始创新。

中国水泥协会副秘书长、政策研究中心主任李琛认为,数智技术、绿色低碳技术是水泥行业转型升级迈向高质量发展的必由之路。

当前,在数智技术方面,水泥行业涌现出一批智能工厂、5G工厂,适用于水泥行业的工

业互联网场景、无人矿山和智慧港口建设模式也在不断探索。

“未来,水泥行业应用数智技术的空间前景无限,要在拓宽场景和投入产出比方面下功夫,更好推动传统产业转型升级。”李琛表示,在绿色低碳技术研究推广方面,水泥行业每年都有几十家工厂能效步入世界领先水平,入选国家绿色工厂、绿色矿山的企业用国际标准来衡量也处于先进水平。在效益持续下滑的严峻形势下,水泥行业应用风能、光伏发电储能一体化、生物质能等新能源技术,开展了环保协同处置、原燃料替代等项目,不仅实现了绿色低碳发展具备生态效益,还取得了较好的投资回报。

持续化解过剩产能

“2024年房地产行业对水泥需求的下拉作用依旧存在,但相较2022年和2023年将会大幅减弱。”陈柏林认为,基建投资依旧是今年托底经济的重要手段,“虽然基础设施建设保

持稳中有增的发展态势,但预计2024年全年水泥需求量较2023年仍将略有下降,降幅在2%至3%。从价格和效益角度看,2024年依旧是水泥行业困难的一年”。

水泥是典型的产能过剩行业,尤其2023年行业亏损面加大,产能过剩叠加需求不足,矛盾更突出,行业形势更加严峻。“面对产能过剩严峻形势,需要全行业增强信心和底气,办法总比困难多。”李琛认为,当前水泥行业面临的有利条件强于不利因素,要增强信心和底气。

水泥行业的信心和底气首先来自于国家政策支持。国务院早在2013年出台了《国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》(国发〔2013〕41号),工信部等部门相继出台系列错峰生产等配套政策。此次中央经济工作会议再次强调产能过剩问题,化解过剩产能将会得到国家相关部门新一轮的政策支持。

其次,水泥仍是刚需。我国经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”,是水泥需求的中坚力量。超大规模市场仍会保障庞大的水泥需求量,需求总量依然是比较可观的。

此外,水泥行业有“行业利益高于企业利益,企业利益孕育于行业利益之中”的共识,形成了错峰生产行业自律模式,不断调整以适应下游需求变化,保持供需动态平衡。错峰生产虽然不能从根本上去产能,但是可以缓解产能过剩矛盾,为企业积累资本,最终实现过剩产能退出和转型升级。

李琛表示,当前水泥行业日益严格的节能、环保、安全、质量、技术政策“五把尺子”法规标准正在发挥越来越大的作用。“节能降碳、超低排放改造要求等约束性政策坚强有力,各地政府也发布了一系列推进行业高质量发展的引导性政策文件,‘政策+市场’化解过剩产能的可行性和条件逐渐成熟。大企业和行业协会在化解产能过剩中的带头作用和协调作用将更加凸显。”

浙江省湖州市安吉县 为乡村振兴提供智力支持 近年来,浙江省湖州市安吉县在乡村振兴、共同富裕的道路上越走越宽。安吉县章村镇依托“源头”“畲族”“高山”文旅品牌,大力发展休闲旅游业,引进了高档酒店,打响了一批高端民宿品牌,将军关和龙王山漂流项目持续火爆,2023年累计接待游客超70万人次。“我们在休闲旅游不断发展的同时,逐步实现村强民富。”章村镇相关负责人同志说道。

山东省济南市平阴县 推进预算管理提质增效 近年来,山东省济南市平阴县孔村镇高度重视预算绩效管理,紧紧围绕全县实施预算绩效管理的目标任务,建立“全方位、全过程、全覆盖”的预算绩效管理体系,扎实推进孔村镇预算绩效管理高质量发展。

关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告 下列机构经国家金融监督管理总局北京监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》。发证机关:国家金融监督管理总局北京监管局。现予以公告: 中国银行股份有限公司北京南磨房路支行

关于银行业金融机构 终止营业的公告 下列银行业金融机构经国家金融监督管理总局北京监管局批准予以终止营业,注销《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告: 中国光大银行股份有限公司北京鹿海园社区支行

本版编辑 吉亚娇 美编 倪梦婷