

湖北房地产新政出台满月——

新房成交量持续上涨 “以旧换新”期待更多优化措施

湖北日报全媒记者 刘宇

湖北房地产新政出台满月。

继5月22日省住建厅、省财政厅等五部门联合打出政策组合拳后,各州市迅速细化落实措施,如今楼市反响如何?

市场暖意渐显 新房成交量持续上涨

观望了两年,在广东发展的武汉人熊女士果断出手。

“新政落地后,利率降低,产品地段、户型都不错,是入手的好时机。”5月30日,江汉区绍兴里1921项目开盘,熊女士一口气认购了两套房:“自己一套,女儿一套。”

距离开盘日期还有一个星期,位于武昌中北路与黄陂路交界的中海东湖玫瑰项目售楼处持续热闹。门前的黄陂路两边,停满了前来咨询的车辆。

“端午节前开放的样板房,节日期间来看房的客户很多,基本都是周边改善性购房群体,考虑教育的刚需群体。我们从早上9点忙到晚上10点左右,平均每天要接待200多组。”6月22日,该项目销售人员告诉湖北日报全媒记者,开盘在即,看房热度越来越高,周末日均接待量也在200组左右。

新政出台后,武汉新房热盘不断——

5月30日,江汉区绍兴里1921项目开盘当天去化率超9成,认购金额2.16亿元;5月31日,洪山区保利新武昌锦园新盘首开1号楼,当日去化率超9成,几天后宣布售罄加推3号楼;6月7日,武昌区城投金沙府开盘去化率约9成,销售额近3亿元;6月15日,武昌区招商武昌序开盘当日去化率超9成,销售额超5亿元,其中155平方米户型全面售罄。

“目前武汉的公积金贷款利率、商贷利率、最低首付比例,都处于历史最低期,成为全国住房消费最友好的城市之一。”中指研究院(华中)市场研究中心主任李国政表示,这一波政策利好,让核心区的高品质新盘变得更有吸引力,人气流量增加了一两倍。

特别是随着一批按设计新规开发的新项目陆续上市,比如大阳台、高赠送、配套升级、特色鲜明,

让新房市场热度与关注度逐渐回升。武汉贝壳平台数据显示,从5月第2周到6月第2周,武汉贝壳平台新房成交单量连续6周上涨。

来自省住建厅的数据显示,今年5月,武汉新建商品房网签销售面积达92.2万平方米,环比增长17.9%;6月1日至16日,网签销售面积环比增长11.6%,预计6月底可突破100万平方米,环比增长10%。

新房成交量持续上涨,二手房市场也不甘示弱。中指研究院数据显示,今年1至5月,武汉二手房成交389万平方米,二手房占到住房消费比例的57%,创出近年新高。

“二手房市场方面,中心城区、核心地段的热度提升明显,有学区配套或物业品质过关的高品质、次新房源需求强烈。”武昌区中北路一房产中介门店负责人告诉记者,比如东湖板块的复地东湖国际,1至6月中旬成交套数已超90套,超去年全年成交套数。

除武汉市场外,随着省内其他州市县综合性民生政策落地见效,外来人口、多孩家庭等群体住房需求进一步激活。1至5月,全省7个州市商品房销售量实现正增长。

以旧换新成效初现 呼唤更多优化措施

今年4月,作为首批吃螃蟹的人,武汉硚口区居民刘文杰通过“以房换房”成功购置了一套新房。

“房子老了,楼层又高,一直想换套电梯房养老。”刘文杰的老房子在武胜路,是一套在7楼、有着30年房龄的楼梯房,不到86平方米,评估价在94万元左右。报名参加硚口区住房“以房换房”后,她补上差价,成功换购淮海壹号一套110平方米左右的新房。

新政出台,其中特别提出住房“以旧换新”落地的具体路径,受到不少跟刘文杰有类似换房需求的购房者关注。

湖北省房地产业协会会长潘世炳介绍,省内已有武汉、宜昌、襄阳、荆门、黄石、荆州等地出台住房

“以旧换新”相关政策,其中武汉以旧换新取得一定的政策效果,宜昌、荆门也已有以旧换新成功案例。目前全省完成意向登记1200余户。

在采访中,记者了解到,目前武汉各区住房“以旧换新”范围主要限定在区域内楼盘,模式主要有两种——

一是国有企业收购模式,比如硚口区通过安居公司收购旧房,并与优质开发商联动合作,打开卖旧买新的市场闭环;

二是三方联动模式,比如汉阳区通过购房者分别与开发企业和经纪机构签署协议,实现“开发企业为购房者锁定意向房源90天”;武汉经开区以军山新城片区为试点,联合贝壳找房等房产中介平台开展区内二手房“帮卖”活动。

从成效来看,目前硚口区成效初现,继“以房换房”一期推出的108套房源后,6月6日二期启动又推出200多套房源。二期活动根据市场反馈优化了部分置换规则。比如,置换旧房面积由最初120平方米以下调整为140平方米以下,老旧小区价格从不得高于所购新房总价七成,调整为不得高于所购新房总价。

“总体来说,政策取得了初步成效,但也存在难点问题。”潘世炳认为,对于换房人来说,面临房源存在区域壁垒、换房成本较高、以旧换新流程烦琐等难点;对于收购主体来说,面临资金筹措难、运营难等。

他建议,由全省或全市统筹打破区域间房源壁垒,例如可以统筹建立全市“以旧换新”交易平台,打通各行政区新房和二手房的联动,以实现不同区域之间的资源优化配置,促进职住平衡。

在降低换房成本方面,潘世炳建议政府提供财税政策、综合性民生政策支持,房地产开发企业、中介机构为换房人购买新房提供旧房差价补贴、新房价格优惠、佣金补贴等专属优惠方案;对于收购主体面临的问题,他建议支持金融机构对国企收购旧房提供专项贷款,同时支持鼓励房地产企业、市场化规模租赁机构搭建平台实施收购,促进商品住房“以旧换新”。

市场观察

碳酸锂,动力电池和储能电池等锂离子电池正极材料所需的关键材料,新能源产业链的关键产品。随着新能源汽车和储能产业的发展,锂资源已经逐步成为各国的战略资源,锂也被称为“白色石油”。

湖北省新能源整体规划位居全国前十,是主要的碳酸锂消费地区。经过“过山车”的价格波动,当前,越来越多的碳酸锂企业选择用期货“魔法”稳定原材料价格。

碳酸锂价格坐上“过山车”

中国是全球最大的碳酸锂生产国和消费国,2022年在全球占比分别达到63%和81%。2023年碳酸锂产量已达46万吨,占全球的62%。

作为新能源产业领域的基础原料,碳酸锂的价格波动犹如坐上过山车。2023年前4个月,碳酸锂现货价格从接近60万元每吨跌至20万元每吨以下,随后在1个月内再次超过30万元每吨。

价格大幅波动,影响着中下游电池厂、整车企业、储能系统集成商等的利润水平,不仅会压缩企业的盈利空间,也会让企业前期采购的库存面临贬值风险。

牵引价格的无形之手,与供需关系及其定价机制有关。当前全球的锂盐现货贸易,多以“锁量不锁价”的松散型贸易为主。这种模式下,存在价格滞后,定价机制不透明,上下游难以充分参与价格形成等问题。当价格大幅波动时,买卖双方经常面临违约风险。另外,我国锂原料对外依存度高,消费企业对锂资源的议价能力较弱。

从2023年锂电上市企业的年报中可见一斑。容百科技、天赐材料、天齐锂业等企业年报均显示,净利润下滑主要受碳酸锂等金属价格影响,这些企业在湖北均有生产基地。总部位于湖北的某上市锂电企业归母净利润较上年同比下降256.84%,其主要原因中就有“碳酸锂市场价格波动较大,及下游客户去库存导致产品需求放缓”,致使原材料采购成本及产品销售价格均大幅下降。一家知名电池企业透露,2023年价格最高时,部分企业甚至开不了工。

用期货工具稳定价格

稳定碳酸锂的价格,就能提升锂电池产业链的稳定性。2023年7月21日,被寄予厚望的碳酸锂期货期权在广州期货交易所上市。

期货市场能够提升锂市场价格透明度,帮助市场预测锂价的未来走势,稳定市场价格体系。企业可以利用碳酸锂期货合约套期保值,降低资金成本和融资风险,还可以布局采购和销售计划,优化库存控制,提高整个产业链的运作效率。锂产品加工企业可以通过观察期货市场走势来调整产品定价,并且更有效地管理供应链和库存。

碳酸锂期货上市一个月后,长江期货有色产业中心调研员李旋和同事从武汉出发,走访了荆门、黄石、鄂州的多家正极材料生产、碳酸锂生产和回收提锂企业。他们发现大部分企业都有稳定价格的迫切需求,但仅有少数企业有利用期货工具进行套期保值、风险管理的相关经验,大多数企业对于期货工具缺乏了解。

目前,湖北新能源企业主要集中在产业链中下游。以处于产业链中游的锂电池正极材料和六氟磷酸锂生产企业为例,这两类企业规划新增产能规模较大,对上下游的议价能力有限,非常需要通过碳酸锂期货期权工具管理原材料价格波动风险,实现稳健经营。

2023年8月和12月,惠州亿纬锂能股份有限公司、湖北万润新能源科技股份有限公司先后发布开展商品期货套期保值公告。

越来越多的企业加入

今年6月,碳酸锂期货期权上市即将满一年。亿纬锂能战略工作部总经理桂客认为,目前碳酸锂期货和现货价格越来越接近,效果初步显现。

广州期货交易所提供的数据印证了这一说法。碳酸锂期货上市后,现货市场下跌幅度和节奏明显放缓。通过期货套期保值,贸易企业敢于在价格下行阶段建立库存,并采用“期货+升贴水”的方式定价,有效缓冲了价格下行阶段的市场影响。有企业介绍,目前碳酸锂期货现货价格稳定在8万—12万元每吨,处于产业供求平衡点。

越来越多的企业加入这一期货市场。截至今年6月,碳酸锂期货的产业开户数超过1.5万户,碳酸锂排名前10的生产企业中的7家已经参与。另据不完全统计,碳酸锂期货上市以来,锂电产业链约57家A股上市公司中已经有39家公司积极利用期货市场实现平稳经营。

不过,不少企业仍然对这一金融工具比较谨慎。李旋认为,企业之所以有疑虑,除了考虑期货这一金融工具的成本,更大的阻碍还是缺乏认知,不敢用、不知道怎么用。

“碳酸锂期货作为新兴事物,它的推广和成熟需要一段时间。”李旋表示,由于湖北不少锂电企业的总部在外地,今年下半年她将与同事走访更多企业的总部,让更多企业用上期货“魔法”。

科技创新助力 企业转型升级

6月20日,湖北凸凹模具科技股份有限公司(十堰张湾)员工在生产发动机油底壳。该公司抢抓北京十堰对口协作机遇,依托院士专家团队力量,加大汽车轻量化、新材料等领域合作开发力度,公司产品向新能源、轻量化转型。2023年该公司产值、销售收入均超1亿元。

(湖北日报全媒记者 田悦 通讯员 叶航 张莞香 摄)



(上接第1版)以省域信息规划“一张图”为底图,支撑项目选址论证,做到“一图支撑”;实现投资项目谋划、论证、审批、实施全过程各类信息数据资源自动实时归集、分类分级共享,形成“一库归集”;建立全省统一的标准化投资项目管理服务流程,力求“一标到底”;建立健全投资项目绩效综合评价配套制度,明确部门职责,明晰工作规程,保障改革实施,坚持“一套机制”。

我省还建立了以“三库”“两算”“三评”为重点的全生命周期管理模式,“三库”即项目库、储备库、实施库,“两算”即项目竣工结算、财务结算,“三评”即项目、行业、综合绩效评价,实现评估论证标准化,管理服务流程最优化,推动投资效益最大化。

在项目全生命周期管理服务平台上,各部

门工作横向联通,省市县三级纵向贯通,实现省级统建、部门共享、市州共用,切实把牢投资项目审批关。

各级均由投资管理委员会统筹投资项目管理,对投资项目全过程进行监管。

经过不断提质扩面,我省项目储备更足、质量更高,投资底盘不断夯实,项目质量和成熟度显著提升。

在去年国债项目争取上,我省经平台累计上报国债项目3808个,通过国家审核项目929个,获批国债资金515.56亿元,与2022年争取政策性开发性金融工具相比,项目审核通过率

由5.1%提高至21%,争资额度由全国第七跃升至全国第三。

靶向攻克有效投资五个关键问题

6月19日,省统计局发布数据显示,今年前5个月,全省固定资产投资同比增长5.6%,较1至4月加快0.8个百分点。基础设施投资增长尤为突出,达到7.1%,比1至4月加快4.1个百分点。其中,道路运输业和铁路运输业投资分别增长23.2%和32.2%。工业投资也保持快速增长,其中采矿业,制造业,电力、热力、燃气及水生产和供应业投资均实现两位数增长。

投资的不断扩量增效,也成为评判投资项目绩效综合评价改革是否有效的标尺。

一系列数据显示,湖北启动投资项目绩效综合评价改革一年来,全省投资绩效稳定提升。2023年,我省每季度举行重大项目集中开工活动,136个总投资超100亿元的重大项目全面加快建设,省级重点项目超额完成当年投资计划目标304亿元,全省投资保持好于全国、领跑中部的良好态势。

今年4月28日,省委、省政府举行2024年二季度全省重大项目集中开工活动,开工亿元以上项目2093个、总投资1.1万亿元,项目总

数、投资总额均超去年同期。

省发展改革委相关负责人表示,投资项目绩效综合评价改革,靶向解决了推动有效投资的五个关键问题。

“三库”管理解决项目“投不投”的问题,减少了无效投资、低效投资;“两算”管理解决建设“快不快”的问题,推动项目建设提速;绩效“三评”解决效益“好不好”的问题,倒逼项目提质增效,避免投资总量失控、结构失衡;“单一窗口”解决流程“优不优”的问题,审批类项目取得初步设计批复、核准类项目取得核准意见时限均得以优化;完善配套体系解决监管“实不实”的问题,做到投资项目全周期监管,有效避免重复审批、轻监管问题。

值得期待的是,以绩效为引,湖北正绘就投资发展新蓝图。

绩效为尺 丈量湖北投资新未来

争当专业领域高水平安全新典范 护航公司和电网高质量发展

2023年中央经济工作会议提出,必须坚持高质量发展和高水平安全良性互动,以高质量发展促进高水平安全,以高水平安全保障高质量发展。作为以“守护跨区电网安全”和“保障负荷中心供电”为己任的专业化大电网运维单位,国网湖北直流水公司全面贯彻国家大电网公司、国网湖北电力安全生产各项工作部署,持之以恒聚共识、防风险、除隐患、保安全,不断提升安全驾驭能力和本质安全水平,以大电网的高水平安全,保障公司和电网高质量发展行稳致远。

聚焦文化引领 厚植安全发展理念

突出理念认同。以国家电网公司统筹部署的“百千万”星火工程为抓手,深入实施安全文化固本强基工程,将核心理念融入列入领导班子“两个清单”和全员安全责任清单,扎实开展“制度执行年”活动,强化《国家电网公司电力安全工作规程》、两票实施细则等规章

制度的刚性执行,推动“学习和执行安全规章制度就是安全文化”“规范的安全管理和行为就是安全文化”等理念融入日常、化作经常。

注重价值创造。出台基层班组安全文化实践指引,引导广大干部职工积极创作微视频、漫画、口袋书等文创作品,分层分类打造安全文化教室、安全文化长廊、安全文化广场、安全文化墙等宣教阵地,将其固化为“安全生产月”“安全日”“班前会”等的活动场所,加强正向引导和反向警示,时刻绷紧思想之弦。把安全文化融入作业现场布置,将设备标志标准化、安全警示可视化、巡检提示图表化、操作提示现场化,让安全文化“摸得着、看得见、用得上”,真正成为干部职工的思想共识、价值准则和行为习惯。

聚焦主动运维 筑牢安全发展基础

拧紧安全责任链条。坚持安全责任全覆盖和安全管理全穿透,持续健全完善安全履责

量化评价体系,每周通报各级干部和管理人员现场履责情况,抓牢领导责任、抓实专业责任、抓严监管责任。紧盯“人”这个安全生产核心要素,全面推行“设备主人制”和“作业主人制”,修订安全工作奖惩规范,完善奖励种类,加大追责力度,推动“两个主人”履责到位,形成一环扣一环、一级抓一级、层层抓落实的良好局面。

加强缺陷隐患排查管理。深入践行“管设备就是管跳闸、管跳闸就是管缺陷”理念,全面加强巡、带、电、测等基础运维工作,运用数字化手段深入开展数据分析和趋势研判,对主动发现异常和设备突发告警及时组织专家会诊,狠抓缺陷处置流程闭环管控,确保严重及以上缺陷“动态清零”。加强设备主动性、预防性管理,深入实施设备隐患排查治理攻坚专项行动,深入开展直流闭锁隐患排查,针对性开展已治理隐患“回头看”,全面梳理隐患排查治理计划,严格执行“三单两表”,有效提升设备

运行可靠性。

聚焦现场作业 把牢安全发展关键

着力强化安全风险管控。深刻认识“安全生产的关键是班组和现场”,深入开展百日安全攻坚行动及春季安全生产大检查,落实“十抓十防”举措,安全有序完成春季检修技改任务。统筹管理监督和施工作业“两个承载力”,严格作业计划龙头管理,周、日计划执行率保持100%。严格执行作业文本“四级审核”制度,精心做好带电设备与停电设备间有效隔离,严把作业人员准入关口,全面落实“五级五控”要求,切实做到“四个管住”。常态化开展“远程+现场”安全督察,坚持查违章与“现场讲清楚、单位说清楚、安全再教育”相结合,推动“查纠讲”工作闭环、质效双升,杜绝恶性违章、重复性违章行为,持续创建“平安现场”“无违章现场”。

着力强化核心能力建设。对班组、班组长

和工作人员实行星级动态管理,将星级评价与员工绩效挂钩,系统提升安全能力、管理能力和技术能力。严格开展核心分包队伍选育管控,对外包队伍从严实施同质化要求、同理心理和负面清单管控。持续深化运检企业务核心班组建设,分层分级开展新兵“筑基”、标兵“强脊”、尖兵“铸尖”行动,把检修技改现场打造成青年员工的实训场、练兵场、竞技场,以更多作业“自己干”,确保更多风险“自主控”。

今年是安全生产治本攻坚三年行动的开局之年,做好安全生产工作任务艰巨、责任重大、使命光荣。国网湖北直流水公司将进一步树牢安全发展理念,压紧压实安全责任,紧盯各类风险隐患,全力以赴守牢大电网安全生命线,争当专业领域高水平安全新典范,奋力开创公司和电网高质量发展新局面。

(国网湖北电力有限公司直流水公司总经理、党委副书记 于雷)

少坐价格「过山车」
碳酸锂企业玩转期货「魔法」
多点产业稳定度

湖北日报全媒记者 王艳华