

资源枯竭型城市河南濮阳转型启示:改造“老饭碗”打造“金饭碗”

本报记者 夏晨翔 北京报道

日前,国家发展和改革委员会组织召开全国资源型地区转型发展暨采煤沉陷区综合治理经验交流

流现场会。会上,河南省濮阳市作为9个典型地区之一,向全国分享了资源型城市转型的“濮阳经验”。濮阳市地处豫鲁冀三省交界,曾是一座因油而立、因油而兴

的资源型城市。但是随着油气产量下降,2011年被确立为全国第三批资源枯竭型城市。《中国经营报》记者了解到,近年来,濮阳市大力实施换道领

跑、优势再造、数字化转型等战略,重塑产业发展新优势,壮大转型发展新动能,开辟经济发展新赛道,资源枯竭型城市转型取得了丰硕成果。

从石油化工“一业独大”,到“三大”“三专”产业“多业并举”,再到“一高、四新、两能”产业弯道超车、换道领跑,濮阳努力在全国资源枯竭型城市高质量发展中走

在前列、勇立潮头。2020—2022年,濮阳市连续三年在全国67个资源枯竭型城市转型绩效评价中获得优秀等次。2021年,还获得了国务院督查激励表扬。

“中原油城”转型路

濮阳市坚持把制造业高质量发展作为主攻方向,强力推进制造业倍增行动。

1975年,濮参1井喷出工业油气流,中原油田诞生。1983年9月,为支援中原油田勘探开发,国务院批准成立了濮阳市。依托丰富的油气资源,濮阳迅速成长为一个新兴的石油化工城市。

彼时的濮阳市,原油产量平均每年递增100多万吨,到1988年产量高达722万吨,位居全国第四位。中原油田创造的生产总值曾占到濮阳全市的40%左右,投资占到50%左右,对濮阳市本级税收贡献率达到40%左右。

更有测算显示,中原油田每下降1万吨原油,就要影响全市规模以上工业增速0.3个百分点。

作为“先油后城”的资源型城市,濮阳产业结构面临着“一业独大”的困境。随着中原油田油气开采难度的不断加大,原油、天然气的储量产量逐年下降,油气资源优势逐渐弱化,直接影响相关产业的持续发展。

2011年11月,濮阳市被列入全国第三批资源枯竭型城市。

直面发展问题,转型迫在眉睫。2013年,《濮阳市资源枯竭城市转型规划(2012—2020年)》获河南省政府批复,提出以新型城镇化、新型工业化和新型农业现代化协调发展为总体目标,2013年完成资源枯竭型城市转型战略初步部署,到2015年,资源枯竭带来的突出矛盾和问题得到较好解决,到2020年,资源枯竭型带来的突出矛盾和问题得到根本解决。

也是在这一年,濮阳市GDP首次

突破千亿元大关,总量达1130.5亿元,是2011年的1.3倍,年均增速达12%,比河南省平均增速高3个百分点。

濮阳市油气采掘业产值占规模以上工业总产值比重逐年下降,2013年占比为9.3%,较2011年下降3.7个百分点;化工、食品加工、家具制造等接续替代产业产值是2011年的1.4倍,年均增长18.4%。

在此之前,濮阳市还先后提出了“以工兴市”“产业强市”等战略,提质发展石油化工、装备制造、食品加工“三大”主导产业和现代家居、羽绒及服饰加工、生物基材料“三专”特色产业。

“濮阳市大力实施换道领跑战略,改造‘老饭碗’,打造‘金饭碗’,重塑产业发展新优势,壮大转型发展新动能,以产业转型带动全面转型。”濮阳市委书记万正峰曾在接受媒体采访时如是表示。

记者了解到,近年来,濮阳市坚持把制造业高质量发展作为主攻方向,强力推进制造业倍增行动,加快构建能级更高、结构更优、创新更强、动能更足、效益更好的先进制造业体系,为现代化濮阳建设奠定了坚实基础。

坚持转型发展也让濮阳市工业经济发生了翻天覆地的变化。

2022年,濮阳市完成生产总值1889.53亿元,是建市之初的145倍;全市完成工业总产值1482.55亿元,是建市之初的276倍;工业增加值实现545.59亿元,对GDP增长的贡献率达38.5%。

布局氢能产业

濮阳市还拥有5个省级化工类先进制造业开发区。

位于濮阳工业园区的中原油田“绿氢”制造项目所在地,曾是中原油田唯一一座炼油厂,经过改造升级,已成为中国石化首个兆瓦级可再生电力电解水制氢示范项目。

制氢、储氢、加氢站、膜电极、电堆、车载储氢瓶、整车……是氢能产业的一体化链条。如今在濮阳,“制、储、运、用”全产业链发展链条正逐步形成。

2022年,为抢抓氢能产业发展机遇,打造氢能健康生态圈,河南省印发了《河南省氢能产业发展中长期规划(2022—2035年)》《郑汴洛濮氢走廊规划建设工作方案》,提出支持濮阳市打造“郑汴濮”陆港联运物流集散货运氢能示范、“郑汴洛濮”绿色低碳市政交通

做好“四篇文章”

事实上,资源型城市实现转型发展,项目建设是重要载体。

在日前召开的全国资源型地区转型发展暨采煤沉陷区综合治理经验交流现场会上,濮阳市分享了转型工作中的鲜活案例和宝贵经验,总结为扎实做好产业转型、创新赋能、绿色发展、民生改善“四篇文章”。

其中第一项即为做优“产业转型”文章,重塑转型发展新优势。聚焦制造业主攻方向,实施制造业倍增行动,着力推动产业转型升级,加快构建现代化产业体系。

氢能示范,整合传统氢源,建设豫北氢能供给基地;支持濮阳市大力发展氢能全产业链和一体化布局。

氢能产业布局为何落子濮阳?

记者了解到,濮阳东临山东“鲁氢经济带”,北依河北“沿海氢能应用示范带”,南接郑州燃料电池汽车应用示范城市群,发展氢能产业区位优势得天独厚。

濮阳市还拥有5个省级化工类先进制造业开发区,共培育中原大化、中原石化、远东科技等制氢企业13家,氢气年产能23.6万吨,约占河南省40%,氢能资源供应充足。全市风能、太阳能等新能源资源丰富,新能源装机245.8万千瓦,为“绿氢”制取提供了充足



图为位于濮阳市的中原油田。视觉中国/图

绿电支撑。

于2022年年底投产的中原油田“绿氢”制造项目一期工程“绿氢”年产能360吨,二期年产能将达4700吨。中原储气库与国家、省多条天然气骨干管道互联互通,覆盖华北及中部地区7省50余市,为发展掺氢天然气输送提供了广阔空间。

2022年,中国氢能产业发展(濮阳)峰会成功举办,吸引了500余名外地客商参会,现场签约重点项目15个、总投资293亿元。2022年,濮阳招引氢能全产业链相关企业(项目)20余家。

如今,“中原油城”正在加快向“中原氢城”转变。

北京楼市迎近年来最大力度优化政策

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

继11月深圳降低首付比例、优化普宅认定标准后,北京、上海纷纷跟进,一系列优化政策正式落地。

近日,北京市住房和城乡建设委员会联合多个部门发布《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》,对房贷首付比例、贷款利率、贷款年限、普宅标准作出调整,

降低首付比例

据了解,在此次新政发布之前,北京住房首付比例所采用的是2016年“9·30”新政中调整后的标准,分为两种情况,如果购买的是普通住房,首套房首付比例最低为35%,二套房首付比例最低为60%;如果是非普通住房,首套房首付比例最低为40%,二套房首付比例最低为80%。

根据最新出台的政策,首付比例不再与普宅或非普宅挂钩,最低首付比例统一调整为30%。

此外,北京市此次政策调整

成为近年来北京出台力度最大的楼市优化政策。

按照新的政策,调整后,不论普宅或非普宅,首套房首付比例统一降至30%,二套房首付比例最低为40%,即日起施行。此外,商业银行新发放房贷利率政策下限也将调整,按11月贷款市场报价利率(LPR)计算,首套房贷利率最低为4.2%。

对于北京此次调整优化房地产

对于二套房首付比例作出进一步细化,对城六区和郊区划分了不同的标准,城六区之外的郊区首付比例要更低一些,具体为购买城六区外住房为40%,购买城六区内住房为50%。

以一套城六区外总价800万元的二套房为例,原先的首付比例为八成,需要640万元;而新政后的首付比例为四成,需要320万元。

同时,此次调整取消了房价过快上行阶段北京市对房贷年限的从严控制,由目前最长25年恢复至30

政策,市场预期已久。《中国经营报》记者走访了解到,当前北京二手房市场买卖双方已博弈许久,临近年尾,部分业主选择进一步降价以期尽快成交,进而带来一波成交量的反弹。

而在此前,由于北京市场改善需求占比较高,二手房置换链条“被卡”也影响到市场整体成交热度。业内人士认为,此次政策优化力度较大,二套改善性住房需求将进一步释放。

年。据了解,此前北京贷款最高年限曾有过30年的标准,后调整为25年。此次再度调整到30年,与全国一致。

以首套房贷款200万元计算,如果贷款年限为25年,月供约11402元;如果贷款年限为30年,月供则约10433元。

据了解,北京市此次首付比例的调整,范围不仅针对商业贷款,公积金贷款也将按照此政策执行。调整后的首付比例标准将有效降低购房者的购房门槛。

房,则为当期LPR,目前是4.2%。

对于二套房贷,如果购买城六区内住房,为当期LPR+60个基点,目前为4.8%;如果购买城六区外住房,则为当期LPR+55个基点,目前为4.75%。

从调整后的政策来看,购买城六区外的住房,无论是首套房贷还是二套房贷,利率都比购买城六区内住房要低一些。此项变化与下调首付比例方向一致,将有利于促进中心城区人口疏解,更好地促进职住平衡。

此次调整后,房贷的利息支出和月供压力可得到明显减轻。以首套房贷200万元还款30年计算,此前是4.75%的利率,总共需要还利息175多万元,月供约10433元。

如今按照新利率标准,如果购买

的是城六区内的住房,总共需要还利息156多万元,月供约9897元;如果购买的是城六区外的住房,总共需要还利息152多万元,月供约9780元。

再以二套房贷200万元还款30年计算,此前是5.25%的利率,总共需要还利息197多万元,月供约11044元。

如今按照新利率标准,如果购买的是城六区内的住房,总共需要还利息177多万元,月供约10493元;如果购买的是城六区外的住房,总共需要还利息175多万元,月供约10433元。

据了解,此次调整针对的是新发放的贷款,各商业银行将根据加点下限,结合本机构经营情况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体加点数值。

调整普宅标准

值得注意的是,此次政策还涉及此前市场上备受关注的普宅标准调整。

据了解,北京之前一直沿用2014年9月公布的普宅标准,包括住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上;单套建筑面积在140平方米(含)以下;实际成交价低于同区域享受优惠政策住房平均交易价格1.2倍以下。

具体价格上,北京按照环路来定价格标准。其中,五环内普通住房的价格标准为39600元/平方米、总价为468万元;五环到六环为31680元/平方米、总价374万元;六环外为23760元/平方米、总价281万元。单价、总价两个标准符合其一即可。

市场机构统计数据显示,按照此标准,当前北京交易的

住宅中,有70%住房被认定为非普宅。

此次对于普宅标准调整后,容积率的标准没有变化,但单套建筑面积标准线从140平方米调整为144平方米。据了解,这是因为2005年国务院办公厅发布的普宅标准中,面积方面的标准是120平方米、可浮动20%,也就是144平方米。

此次调整最大的是环路价格标准,北京不再设置房屋总价标准,仅保留了单价标准。其中,五环以内符合普宅标准的房屋为8.5万元/平方米;五环到六环的房屋为6.5万元/平方米;六环外的房屋为4.5万元/平方米。

测算显示,新标准下,北京交易的住房中,符合普宅标准的房屋占比将从过去的30%提高到70%。

市场预期已久

对于北京此次调整优化房地产政策,市场预期已久。

在北京此次政策发布之前,一线城市中,此前上海已对郊区限购、普宅标准进行了微调,深圳对二套房首付、普宅标准进行了调整,市场预期北京跟进出台更多的优化政策。

记者走访了解到,今年9月“认房不认贷”的政策落地,北京市场成交量曾短暂冲高,随后行情迅速回落。当前北京二手房市场降价卖房群体进一步增加,进而带来了11月至今一波成交量的反弹。

根据北京住房和城乡建设委员会最新公布的网签数据,11月份,北京二手住宅网签量为12545套,环比增长17.8%,同比增长16.7%。

同时,近期北京二手房挂牌量也开始回落。截至12月5日,贝壳内部北京市场二手房挂牌量近16.6万套,而在11月

海等地设立了“离岸”研发平台,探索形成“研发在外、中试在濮、成果就地转化”的创新模式,成功攻克32项“卡脖子”技术。

此外,濮阳市还实施了科创型小微企业增量提质“春笋行动”,建立科技型企业梯次培育机制,累计培育高新技术企业160家、国家科技型中小企业548家。在引育高水平创新人才方面,柔性引进两院院士27人、高层次人才257人,建成全国首批“科创中国”试点城市。

初时,其挂牌量为17.8万套。

链家经纪人告诉记者,减少的1万多套中,去化主要来自10月至11月中旬部分业主选择降价所带来的成交。“其中多数业主降价幅度相较于今年八九月进一步扩大,才换来了这一波成交量,有八九千套。”

此外,也有部分业主选择将房源下架。“我们接触到的部分业主认为,当前市场行情已是近几年的最低点,如果不着急用钱的话会先搁置换房计划。”该经纪人还表示,“目前我们所去化的基本上都是现有的挂牌量,新增挂牌量已经很少。”

据他介绍,自11月中旬以来,二手房成交价格已逐渐趋于稳定,近几周成交量仍有所增加,“这一波降价所带来的成交量可能会延续到今年年底。”相对而言,11月通常不是

二手房成交较多的月份。不过,从近几年同期数据来看,今年11月,北京二手房成交量是近7年中第二高的,仅次于2020年11月的17268套。

值得注意的是,北京市场置换需求占比过半,上述经纪人告诉记者,链家系统内部有近70%的客户均为“买一卖一”。一位房企营销总告诉记者,自9月下旬以来,北京二手房市场买卖双方博弈持续,使得许多二手房业主置换“链条”被卡,进而也影响了新房市场的成交量。

记者走访北京市东五环外一个交易较为活跃的社区时了解到,该社区90多平方米的户型在9月时报价为590万—600万元,但在12月初的报价已普遍降至530万元。而新政出台后,其中一套90多平方米的2居室户型很快成交,而此前该房源已经挂牌超过半年。