

中信仁和 通讯

顾客好评是我们的第一使命

湖北中信仁和科技集团有限公司 主办

2023年12月刊

总第56期 (内部刊物)

2024年1月15日 出版

权威分析

逆周期、跨周期下的宏观经济与房地产

关于宏观经济

【2023年回顾】

2023年是我国三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年，国民经济顶住了国内外多重因素交织带来的下行压力，经济复苏底部显现。

2023年国内生产总值(GDP)企稳回升，预计大概率完成全年5%左右的增速目标。整体上看，随着经济社会全面恢复常态化运行，促消费等政策持续发力，餐饮文化、旅游等服务消费实现较快恢复，市场逐步回暖，对经济增长的拉动作用也逐步提升。

房地产行业为主要拖累项，制造业基建稳步增长。2023年1至11月固定资产投资累计同比增速为2.9%，预计全年可实现3.0%的增速。分项来看，房地产表现持续不佳，预期全年累计同比减少9.4%，为投资主要拖累项；在高基数因素制约下，制造业和基建仍保持了较高增速，预期全年累计增速分别可达6.3%和8.0%。

【2024年展望】

2023年12月召开的中央经济工作会议确定了“稳中求进、以进促稳、先立后破”的总体经济发展基调，高质量发展将成为2024年经济发展的主题。财政政策将适度加力，提质增效；财政支出结构将继续优化。货币政策将灵活适度、精准有效，更加注重对价格水平的引导作用。从投资端看，整体投资情况将有所回升。一方面，2023年增发万亿国债的拉动效应将在2024年上半年开始显现，逆周期政策的调节将赋予基

建投资较强韧性。另一方面，融资成本回落将提振市场信心，叠加政策向制造业的倾斜效应，制造业投资或将稳步提高；房地产投资在高库存低需求的背景下或将延续负增长趋势。

关于房地产

【2023年回顾】

1. 销售承压，行业向新发展模式转型。2023年房地产开发投资累计约11.2万亿元，同比减少9.4%，全年累计降幅逐月扩大，预期全年实现-9.3%的增速，为固定资产投资主要拖累项，反映了房地产行业持续低景气。从政策来看，“增信心、防风险、促转型”是2023年政策的主要基调；多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式给房地产市场积累了较多风险隐患，政策倾向于防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，加强住房保障体系建设，以促进房地产市场平稳健康发展。

2. 销售市场仍然低迷，房地产市场逐步走向新发展阶段。房地产市场的供需关系已在近年发生逆转，在商品房销售方面体现的是销售面积的大幅下滑，2021年达到历史峰值17.9亿平方米，2022年/2023年1-11月分别同比下降24.3%/8.0%。

3. 房屋销售表现不佳叠加自身预期较弱，房企拿地较为谨慎。2023年1-11月100城土地成交面积同比减少-21.45%，溢价率自4月的6.29%下降至11月的3.24%。在以往土地成交面积下滑时，溢价率通常处于高位。下半年土地溢价率虽持续走低，但房企拿地仍趋于谨慎，也

体现出房企的低预期。结合销售与土地市场的表现，我们认为房地产行业的供需关系已发生逆转，房企“高负债、高杠杆、高周转”运营模式或难以为继，房地产行业需要向新发展模式平稳过渡。

4. 三大工程改造持续推进，正在对冲房地产行业下行。2023年以来中央强调推进保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设三大工程，住建部也出台文件确保三大工程建设实施。其中，保障性住房和“平急两用”公共基础设施主要在35个人口300万以上的城市试点，城中村改造主要在21个特大超大城市实施。在资金方面，三大工程发挥市场机制，在地方政府土地出让金收入下降，化债压力增加的背景下，三大工程更多引入民间资本，减少资金负担。截至2023年底，三大工程平稳推进；上海计划启动城中村改造项目30个，至少惠及1.3万户村(居)民，预计到2027年，中心城区周边城中村改造项目全面完成；广州计划推进127个城中村改造项目；合肥确定加快推进104个城中村改造项目，预计三大工程可以在一定程度上对冲房地产行业下行压力。

【2024年展望】

1. 宏观经济延续增长趋势，基建提质增效。房地产改善空间有限，重点看“三大工程”实施情况。我们认为2024年房地产仍将是固定资产投资的拖累项，但降幅有所收窄。主要基于：(1)宏观层面，城镇化趋缓(2022年城镇化率提升0.5pct，增速持续下降)和

生育率下降、老龄化率提升，将造成购房群体持续减少；

(2)政策层面，严防房地产市场风险的总基调不变，但政策或将有所放宽。2023年8月以来房地产政策有所宽松，但提振效果有限。目前一二线城市仍有政策空间，预期2024政策将在严防风险背景下适度放宽。

(3)微观层面，2020年七普数据显示城镇居民人均住房为0.97间/人，“每人一间”基本达成，居民购房意愿减弱。我们认为2024年市场预期修复进度仍然缓慢，商品房销售量、土地成交量将持续下行，造成房地产投资走弱。

2. 在销售承压，需求不振的背景下，房地产投资的表现关键在于三大工程的实施情况。测算三大工程带来增量：(1)城中村改造。假设城中村改造在21个特大超大城市进行，涉及90年代之前建设的老旧建筑，其中拆除新建/改造占比设定为20%:80%，拆建比为2:1；拆除新建的单位费用为建安工程费用/0.6，建安工程费用按各地多层或小高层的标准计算，如果该城市建安工程费用无相应数据，则采用同省省会城市标准或3500元/平米计算。测算结果显示，城中村改造形成总规模约2.68万亿元，如果假设在2030年完成，对应年均投资规模约3800亿元，如果建设周期5年，则对应年均投资约5400亿元。

(2)保障性住房。保障性住房主要在35个人口在300万人以上的城市推进。根据国家统计局和各省市数

据，根据过去4年各城市人口数量和商品房销售规模预测后续年均销售规模，参考深圳经验，假设后续建设中7个超大城市/14个大城市/14个其余城市保障房建设面积为商品房的50%/40%/30%；每套保障房面积按70平米计算，每套形成投资15万元。对应年均形成投资规模约2900亿元。

(3)“平急两用”公共基础设施建设。根据各地“平急两用”项目披露情况，杭州首批通过116个“平急两用”项目，总投资770亿元，如果假设项目建设周期5年，则年均投资154亿元，可拉动杭州房地产约3.8个百分点；武汉首批通过23个“平急两用”项目，总投资162.5亿元，5年建设周期可拉动房地产开发投资0.4%；大连、成都披露“平急两用”项目分别为24.4、52.5亿元。目前披露项目较少，我们估计平急两用项目可以拉动房地产开发投资1.5%-2%，对应约2000亿元。

我们预测三大工程每年能带来9000-11000亿元的增量，撬动7.5%-9%的房地产投资。但是，考虑到城中村改造和保障房或对商品房建设形成一定挤出，且2024年很多项目并不会形成实际投资，“三大工程”对2024年会有边际提振。

综上所述，2024年房地产仍将是固定资产投资的拖累项，但三大工程降幅有所收窄，预测2024年房地产同比减少6.5%。

(以上内容来源于联储证券的2024年度宏观报告)

向着新的目标实干前行

【本刊特稿】又处岁末，又见新年。每一年的这个时候，我们都会盘点总结，都会晒晒旧布新，都会更加憧憬、更加感怀。

岁月如歌，人生如梦，创业如炬。我们荡漾在天地的和风里，磨砺在岁月的长河中，奋进在创业追梦的进程上。每一个年月、每一天轨迹，都碰撞在得与失、守与进、败与成、省与悟的纠结里，都始终伴随家庭、事业、社会的发展，不断收获、成长和进步。

中信仁和人始终奔跑在创业的赛道上。经历了20年的创业历程，我们收获了第一次创业阶段的奋进成果，奠定了第二次创业的坚实基础。

2023年，是集团体系二次创业的推进之年。

文旅康养产业开启了全体系产品运营的元年，红绿文旅业务互为烘托，创收主体更加集中凸显，经营管理不断精细化，品牌建设更有含金量，“一

城两区三线”的战略目标推进得更近、更实。

自集团投资涉足房地产业以来，2023年我们经历了最深刻、最集中的调整期。在行业整体困难、市场消费严重疲软的形势下，我们对调整预期、调整开发建设进度、调整市场营销策略，在区域市场中应对冲击、坚挺前行。中泰地产、花海置业立足团风、英山主战场，锁定低成本、压库存、活营销、强管理目标，在营销创新拓展性、增加资金流动性、优化管理结构性方面持续发力，地产板块合并运营工作稳健启动。

2023年，我国建筑业经历了多年高速发展后的最大挑战。作为集团的起步产业，建筑事业部沐风沥雨，负重前行，直面挑战。立足降本增效，我们优化改进工程管理系统软件，继续落实“向管理要效益”的经营理念。在建项目克难推进，待交付项目加紧竣工验收，

已完工项目着力解决结算遗留问题，新开工项目集中兵力突击作战。

集团总部建设取得新成绩。中信仁和制造基地项目全面竣工并确权，保租房项目得到立项支持，新总部园区亮眼展现，正在推进办公区装修和入驻准备，总部经济发展的构筑，更加坚定了集团综合发展信心。

经历了三年疫情的冲击，我们站在了第二次创业的窗口期。20年创业奋进的风雨淋漓，过去一年的调整恢复压力，让我们经受了发展新常态，我们的情绪更加稳定、步履更加健实。

站在2024年的赛道上，面对压力与困难、挑战和机遇，我们不会徘徊和彷徨。

2024年是四季花海公司“二六战略规划”的新一届班子起步之年，是中泰地产与花海置业地产业务板块运营合并后的开局之年，是中德仁和公

司荣升资质后全新应对市场调整变化的发力之年，也是中信仁和集团即将入驻光谷新总部全面激活平台价值的喜庆之年。

我们各家公司主体、各级管理单元、各个工作岗位，新的一年都有各自的目标，这是我们的作战计划和实干方向。我们的目标很朴素、绩效要实在。

把这些目标完成好，就是我们继续创业创新、继续成长提升的实战成绩单。

向着新的目标实干奋斗！让我们在共同前行中，走得更为坚实、更有力量、更见神采、更显底气，把每件小事做好，积淀成实现企业和个人梦想的时代价值。



集团“劳动我最飒”团建活动(集团办 供图)

黄冈市 2024年“两会”召开

杜勇参加市政协六届三次会议



会议在黄冈市职工活动中心隆重开幕 (图片来自黄冈市政府官网)

【集团快讯】2024年1月8日至9日，政协黄冈市第六届黄冈市委员会第三次会议、黄冈市第六届人民代表大会第四次会议相继在黄冈隆重开幕。进入2024年“两会”时间，

人大代表、政协委员又一次聚集在一起，集中行使我国政治制度赋予的民主权利，集中总结全市过去一年的经济社会发展成绩，集中商讨研究黄冈市新一年度的发展大计。



杜勇委员在联席会上发言 (图片来自会议摄制组)

在市政协六届三次会议上，政协常委杜勇珍惜参政议政机会，充分履行委员职能，认真学习讨论政府工作报告，积极参加分组讨论并发言，单独提案了《关于将英山

长征文化教育基地打造成全国党员干部教育基地的建议》，同时联署了其它多个提案。

【四季花海·九龙湾】第四届豆丝节活动圆满落幕



【花海置业讯】2024年1月1日-1月3日，四季花海·九龙湾第四届豆丝节活动圆满举行。元旦假期恰逢冬日暖阳，老业主会上新朋友，一起相聚在英山九龙湾A区广场，大家动手烫豆丝、切豆丝、炒豆丝、吃豆丝，共同体验英山地方传统小吃“豆丝”的制作工艺和美味，共同感受四季花海文旅康养新城氛围和

九龙湾A区的地产品质。

为期三天的活动始终洋溢着欢声笑语，大家晒着太阳，交流感情、反馈九龙湾地产项目的意见和建议，在感受浓浓的家乡年味同时，展现出对四季花海·九龙湾的热情和支持。

好多来宾说：“我每年都来，每次都能领取免费

的豆丝和家人分享，还能现场品尝美味豆丝；希望我们的豆丝节一直持续下去，让更多人能感受到英山土特产的美味”。

四季花海·九龙湾再次感谢项目业主及全县父老乡亲对本次活动的支持！四季花海·九龙湾坚持弘扬本土文化，展现英山风土人情，我们明年不见不散！

英山县花海情园旅游度假区成功获批为省级旅游度假区

图文详见第二版

英山长征精神体验园被省政府命名为湖北省全民国防教育基地

12月25日，湖北省政府办公厅印发通知，为切实加强湖北省全民国防教育基地的建设和管理，推动全民国防教育深入开展，湖北省人民政府决定，命名24个单位为第五批湖北省全民国防教育基地，英山长征精神体验园榜上有名。



英山长征精神体验园是湖北四季花海旅游发展有限公司投资开发、英山铭先红色文化有限公司负责运营的红色旅游景区，距离英山主城区2.5公里，占地1960亩。该园自2019年开放运营以来，累计接待量近70万人次，主要学员群体为党政机关党员干部、农村党员、各类社会群众组织、大中小学学生，以及红色旅游游客。英山长征精神体验园主要依托“一史”（中国工农红军第25军在英山县集结后长征的史料背景），“两馆”（大别山革命历史文化陈列馆、红色廉政教育馆），“三路”（红25军长征缩微路、中央红军

长征缩微路、新长征文化路）形成长征文化教育基地体验游线，以“课堂+基地”为教育形式，以“重走长征路·共圆中国梦”为主题，通过体验教学、专题教学、现场教学、影视教学、访谈教学、拓展教学及分享教学等多种形式相结合的方式，开展基地教学，构建有“8个体验活动+订单式、菜单式”的课程模块，

形成了过程体验与课堂专题教学相结合的红色教育基地特色。2021年被中共湖北省委直机关工委认定为“湖北省直机关工委党建干部教育基地”。先后被评为湖北省社会科学普及教育基地、湖北省民族团结进步示范单位、中国老促会“弘扬老区精神、传承红色基因”示范基地、湖北省委老促会首批“老区精神教

育基地”、湖北省红色旅游的新地标等。2023年中共湖北省委直机关工委将英山长征精神体验园教育基地更名为“英山长征文化教育基地”，并将英山县其它2个红色文化教学点纳入英山长征文化教育基地。英山长征精神体验园不断强化国防教育基地的功能作用，常年开展“弘扬长征精神、国防有你有我”“国防责任重、祖国在心中”“传播减灾文化、共创人类文明”等系列主题教育，为进一步推动全民国防教育工作走实走深、再创佳绩发挥了积极作用。（湖北日报特约通讯员王勉）

中德仁和建设公司建筑工程施工总承包一级资质延续成功



附件3

核准建筑业企业资质延续的单位名单

序号	企业名称	等级范围
9393	湖北中德仁和建设工程有限公司	建筑工程施工总承包壹级

来自住房和城乡建设部网站消息，2023年12月22日，住房和城乡建设部发布《关于核准2023年度第二批建设工程企业资质延续名单的公告》，15154家建筑业企业资质核准延续，其中湖北中德仁和建设工程有限公司获

准“建筑工程施工总承包壹级”资质。这是集团体系持续开展品牌建设工作的又一巩固成果。

（接第一版）岁近年终，捷报频传。2023年12月26日，湖北省文化和旅游厅发出《关于公布省级旅游度假区名单的通知》，根据旅游度假区等级管理办法有关规定，依照《中华人民共和国《旅游度假区等级划分》（GB/T26358-2022）标准，经相关市（州）申报推荐，省文化和旅游厅组织认定和公示，5家单位成为2023年湖北省新一批省级旅游度假区。由湖北四季花海旅游发展有限公司组织创建的“黄冈市英山县花海情园旅游度假区”，在此次认定中成功获批为“省级旅游度假区”。



鸟瞰四季花海千谷景区



四季花海花舞狮迎新



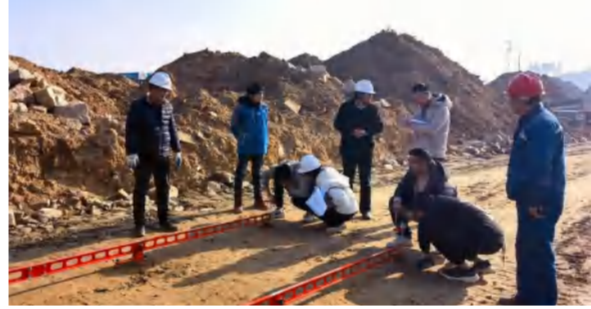
东湖高新区党工委委员、管委会副主任潘青焯（前中）率区直部门领导在中信仁和制造基地考察调研特教学校项目（王小朋 摄）



红安县高桥派出所建设项目接受黄冈市公安局领导检查（徐峰勇 摄）



中信仁和集团董事长在红安县人民医院新院区项目二期工地指导工作（叶祥坤 摄）



红安县泛家居产业园项目道路石渣层弯沉值检测（魏小洁 摄）



红安县永佳河派出所项目基础验收（罗陈 摄）



建筑事业部成本预算部组织钉钉模块问题讨论会（廖双 摄）



花乐汤温泉员工孙爱莲拾金不昧，客人赠送锦旗表谢意（潘婷 摄）



2024年元旦当天，英山县委书记郑光文（前右）在四季花海检查指导工作（童曙明 摄）



黄冈市住建局领导在中泰大厦调研保障房团购工作（胡霜 摄）



长安建设集团对团风中泰·大公馆项目8#、9#楼工程进行“楚天杯”创建工作内部验收（廖攀 摄）



红安县人民医院新院区项目二期C区地下室顶板人防钢筋验收（樊进军 摄）



顺民置业公司与团凤县城投公司协调退地事宜（马国祥 摄）



2024年元旦小长假，四季花海景区迎来游客小高峰，酒店、温泉客人爆满（杨勇 摄）



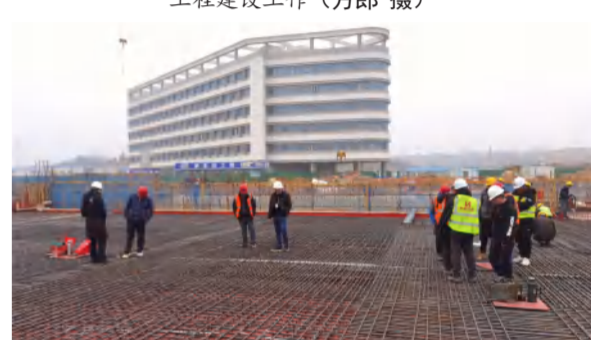
华美达酒店餐饮部准备团年宴菜单新媒体宣传（段飞 摄）



2023年12月27日，黄冈市文旅局在四季花海景区进行元旦前接待服务工作检查（占超 摄）



长安建设集团主要领导在红安县泛家居产业园项目指导工程建设工作（方郎 摄）



红安县人民医院新院区项目二期工程21区人防验收（黄洲 摄）



英山九龙湾A区A05地块屋面保温板隐蔽验收（骆晓 摄）



中信仁和制造基地长租公寓项目正式签约（柴雪梅 摄）



铭先文化公司员工自己动手维护红色游线（肖曦 摄）



七星拱月公司对生产棚瓜叶菊进行移栽布展（彭婷婷 摄）