

从抗灾到耐灾 北京“韧性城市”这么建

当前,城市面临的不确定因素和未知风险不断增加;“韧性城市”概念逐渐走入大众视野。11月11日,北京市委市政府印发《关于加快推进韧性城市建设的指导意见》(以下简称《意见》),要求把韧性城市建设放在更加突出的位置,逐步将各广场、学校等适宜场所确定为应急避难场所。相较于传统的城市应急体系,“韧性城市”更适应现代多样化复合型的灾害情景;“韧性城市”打造之路正稳步启航。

2025年建成50个韧性社区

北京作为首都和超大型城市,地位特殊、城市系统复杂,面临的各种风险挑战多,遇到灾害容易发生链式反应和放大效应。为此,国家和北京市“十四五”规划《北京城市总体规划(2016-2035)》都提出建设“韧性城市”。

据了解,“韧性城市”是指具备在逆境环境中承受、适应和快速恢复能力的城市,是城市安全发展的新范式。《意见》以突发事件为牵引,立足自然灾害、安全生产、公共卫生等公共安全领域,从城市规划、建设、管理全过程谋划提升北京城市整体韧性。

具体而言,北京聚焦统筹拓展城市空间韧性、有效强化城市工程韧性、全面提升城市管理韧性、积极培育城市社会韧性四大方面,计划到2025年建成50个韧性社区、韧性街区或韧性项目,逐步将各类广场、绿地、公园、学校、体育场馆、人防工程等适宜场所确定为应急避难场所,到2035年,人均应急避难场所面积力争达到2.1平方米。

市规自委副主任张亚芹介绍,目前,结合



各区分区规划编制工作,已在全市2760平方公里城乡建设用地范围内统筹划定了约132平方公里战略留白用地,同时编制市政基础设施、生态安全格局、首都防疫设施、交通应急防灾等领域的专项规划。

市地震局副局长吴仕仲介绍,本市已新建、改造137个地震监测站点,已具备秒级地震预警能力和分钟级烈度速报能力,并在全市16个区的学校和企事业单位部署专用预警终端64套,进行地震预警信息播发试点工作。

电力、燃气等城市生命线安全运行保障方面,市城管委应急处处长朱虎介绍,目前全市供电可靠率已达99.995%,全市建成城镇天然气管网约3万公里,城镇天然气输

配系统实现了城六区及远郊区管道天然气的全覆盖。

弹性安全性可持续性

中国城市规划设计研究院院长王凯曾表示,当前城市建设的短板主要体现在健康、安全和基层民生保障方面,这也是左右城市可持续发展的主要因素。唯有细化、优化城市规划,方能在外部环境突然变化时,让城市仍具备强有力的抵御冲击、适应变化及自我修复能力。

因此,城市建设仅强调“抗灾”已难以很好地应对风险,以“耐灾”为核心的“韧性城市”治理思路,适应了全面提升城市的弹性和安全性、保障可持续发展的时代要求。

“韧性城市”强调城市在面临自然和社会慢性压力、急性冲击,特别是遭受重大安全事故、极端天气、地震、洪涝、重大疫情、暴恐袭击等突发事件时,能够凭借其动态平衡、冗余缓冲和自我修复等特性,保持抗压、存续、适应和可持续发展能力。

“韧性城市”治理思路要求在提高系统自身抵御能力的同时,全面增强城市适应性和创新性,从而在远期不断提升城市系统的整体韧性,体现了不断演进和发展的生态思想。

尊重城市发展规律

北京市应急管理局防汛办工作人员向北

京商报记者介绍,相较于传统的城市应急体系,韧性城市更具系统性、长效性,更加尊重城市系统自身演变发展规律,更适应现代多样化复合型的灾害情景。

工作人员还告诉北京商报记者,应急管理局在牵头起草《意见》前详细梳理了国内外韧性城市建设情况。2011年,联合国减灾署(UNISDR)开展“让城市更具韧性”竞选计划,我国河南宝丰、河南洛阳、四川绵阳、海南三亚、陕西咸阳、青海西宁也入选了该计划。2013年,洛克菲勒基金会启动“全球100韧性城市”项目,四川德阳、湖北黄石和浙江义乌、浙江海盐4座城市先后入选洛克菲勒基金会“全球100韧性城市”。

“相较于首都及其他大型城市,中小城市基础设施建设尚处于初期阶段,为韧性城市规划建设的整体布局留下了操作空间。”该工作人员说。随着“韧性城市”概念的不断丰富和发展,国内城市相关布局也在加快步伐。

2017年9月29日《北京城市总体规划(2016年-2035年)》中提出了“提高城市韧性”的要求。2018年1月4日《上海城市总体规划(2017-2035年)》提出建设“更可持续的韧性生态之城”。

2020年11月3日《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中首次提出建设“韧性城市”。目前在国内,浙江、安徽、南京、成都等地也均以政府工作报告、城市总体规划等形式强调了韧性城市建设的重要性。

北京商报记者 陶凤 实习记者 韦璐

银行间票据开闸 房企走出至暗时刻?

继11月10日地产股全线反弹后,11月11日收盘,地产股继续整体表现出强劲反弹的态势,A+H 涨声一片。A股中,泰禾集团、中南建设、招商蛇口、金地集团等多只个股掀起涨停潮;H股方面,旭辉控股领涨12.47%,融创中国、中国奥园、龙光集团等多家房企跟涨。

业内分析,本轮地产股上涨,从消息面来看,虽有部分房企回购、增持等对自身对市场“情绪”维护,但更多是市场层面的利好;除了11月10日央行信贷数据中,中长期贷款的远超预期;11月11日,保利发展发布的2021年度第四期中期票据募集说明书,更是让备受资金煎熬的房企们看到了“曙光”的窗口。为此市场不仅要问:房企要走出至暗时刻了?

红透了

近两天,地产股可以用“红透了”形容。截至11月11日收盘,A股中南建设、泰禾集团、招商蛇口、金地集团、保利发展、阳光城、新城控股等多只地产股涨停,万科、金科股份、荣盛发展、滨江等多只个股均涨超6%。

H股方面,中国奥园、旭辉控股、建业地产、美的置业、合景泰富、正荣地产、世茂集团、中国恒大、绿地香港、龙光集团、融创中国、华润置地等领涨内房股,涨幅均超5%。

同策研究院资深分析师肖云祥分析称,从去年7月开始,房地产板块就已从高点进入下行周期,其背后原因是监管层对房地产调控的持续收紧。近期,以个别城市房地产协会组织房企召开面临困难座谈会为分水岭,市场逐渐酝酿政策放松预期,此间出现地产板块小幅反弹。11月11日反弹,从消息面来看主要是受中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会,多家大型房企计划近期在银行间市场注册发行债务融资工具,调控政策在房企融资端可能会打开一道窗户。

“从技术面来看,房地产板块延续下行趋势已有一年多,价格已经很低,在利好消息的刺激下有估值修复诉求。”肖云祥表示。

据媒体报道,银行间市场交易商协会11月9日举行房地产企业代表座谈会,招商蛇口、保利发展、碧桂园等公司近期均有计划在银行间市场注册发行债务融资工具。而上

述信号,也被市场解读为房企融资环境松动的新举动。

从消息层面转变为实际落地来的如此迅速。11月11日,保利发展发布了2021年度第四期中期票据募集说明书。根据发行方案,本期发行金额为人民币20亿元,债务融资工具期限5年。这是11月9日银行间市场交易商协会后,首个发债的案例。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,一些地产股近期明显上升,充分说明投资者对于房企业绩的看好。而从消费市场看,各类购房者近期也会逐渐关注到房企面临的情况,房企也会基于信贷等融资政策积极做好营销,一些悲观的情绪明显退去了。

消息面向好

11月10日,央行发布10月金融数据,10月新增人民币贷款8262亿元,同比多增1364亿元,超市场预期。其中,住户贷款增加4647亿元,中长期贷款增加4221亿元。贝壳研究院首席市场分析师许小乐指出,拉长数据周期看,近十年以来,中长期贷款10月规模仅低于2016年10月,高过其他年份同期。这间接表明居民购房的信贷环境在改善。

据贝壳研究院监测重点城市房贷利率数据,10月贝壳研究院监测的90城主流首套房贷利率为5.73%,二套利率为5.99%,均较上月下调1个基点,这是年内首次环比下降。这同样是购房信贷环境改善的表现。

在发布金融数据后,央行还发布了个人住房贷款统计数据。数据显示,2021年10月末,个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月多增1013亿元。

此外,市场还有关于银行信贷的利好“传言”。有消息称,各地银保监通知热点城市主要银行,将积压5个月以上的按揭贷款清退,同时放开对房地产商开发贷限额的管控。甚至有市场人士进一步解读称:11月房地产贷款以及按揭余额必须高于10月末。”

值得注意的是,10月15日,央行金融市场司司长邹澜在三季度金融统计数据发布会曾指出,部分金融机构对于30家试点房企“三线四档”融资管理规则存在一些误解,对要求“红档”企业有息负债余额不得新增,误解为银行不得新发放开发贷款,企业销售回款偿还贷款后,本应合理支持的新开工项目

得不到贷款,一定程度上造成资金链紧绷。

“针对这些情况,人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会,指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度,保持信贷平稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。”邹澜称。

走出至暗时刻了?

房地产市场情绪总是变幻莫测,消息面向好是否会成为“转折点”?地产股全线飘红,房企要走出至暗时刻了?

肖云祥称,目前多个城市已有调整调控政策的动作,消息面上也暖风频吹,但目前还没有实质的标志性事件发生。

众所周知,2021年是房企债务集中到期的一年,融资“三道红线”让房企惯用的“借新还旧”失灵,一大批此前高额举债的开发商接连爆雷,新力控股、花样年、当代置业……地产板块持续下行。目前来看,房企偿债危机还远未解除。

“保利的信号意义确实很强,但毕竟是排名前十的央企,票据工具从它开始松绑,稳妥、安全,但什么时候能够覆盖到20强左右的民营企业,那才能够给出最难的时候过去了的判断。”总部在上海的某50强房企品牌负责人直言,目前公司融资工具基本停滞,已经开始内部“骨折”价促销房子。

贝壳研究院数据显示,2021年10月房企境内外债券融资到期债务规模约772亿元,环比减少35.6%,同比减少5.4%,到期债务净额468亿元。房企到期债务从千亿规模回落,偿债压力较三季度有所缓解,但新增发债规模不足到期债务规模1/2,房企融资压力仍保持紧张。

“希望监管能够对直接融资和股权融资差别对待,对于租赁等长线业务加快REITs放开的步伐,对待三条红线的考核也要区分开发与经营业务,避免政策叠加带来的误伤。”某头部房企融资部门负责人如此表示。

与此同时,为避免爆雷引发恐慌情绪,目前已有多地出台相关文件,重点加强对新建商品房预售行为的监管。

“活下去”处处需要钱,保障现金流健康是房企的命脉。临近年末,开发商只能加紧把房子卖出去,至少先熬过这个冬天。

北京商报记者 王寅浩

国家医保谈判收官 直击“砍价”现场

北京商报讯(记者 杨月涵)两扇交错的风扇,将大厅通往会议室的路隔成了两半。一半留给等待、围观的群众,一半留给在会议室中中断谈判的药企代表。

11月11日,2021年国家医保谈判的最后一天,医保局与药企“决战石景山”。被“叫到号”的企业匆匆从远处赶来,紧张又迅速地穿过屏风。

接下来的几十分钟里,里面谈的人焦灼,外面等的人也焦灼。能不能进医保,降了多少进的医保,这个外界最为关心的问题,也成了这里最为敏感又最为保密的问题。

一站就是一个多小时。透过屏风的狭小缝隙,一家医药企业的代表紧紧盯着里面的动向,时不时小声念叨一句:“怎么还不见我们的人出来”。

事实上,屏风的另一边,距离谈判会议室还有一段距离。但这一段距离,正是留给那些在会议室里遭遇“灵魂砍价”的药企“打电话求外援”的,保密措施的升级将这段求助距离也划在了屏风之内。

计算机、纸质资料、笔,这“三大件”成了药企谈判代表的标配。透过屏风的缝隙,北京商报记者看到,已经有几波药企谈判代表在会议室门外抱团讨论,手机上的计算器界面一闪而过,还有人一手拿着资料,一手拿着手机,低声传递着什么信息。

屏风之外,大致可以分为三类人。等待谈判的其他药企代表、媒体记者,还有极少数学习经验以备未来的药企代表。不远处时而传来的急促脚步声和电梯到来的“叮”一声,也总能引来不少人的侧目。但保密协议的签订却让药企代表们越发谨慎,面对记者们的“围追堵截”,要么闭口不谈,要么快速闪人。“结果都是一样的”,有记者感慨。

据了解,11月11日国家医保谈判主要聚焦骨科、心血管、血液、儿童用药等领域。综合多家媒体的报道,今年现场的保密措施再次趋严,每家参与谈判的企业只有三名代表,且进会议室之前需要上交手机。

“这些是葛兰素史克的人,这一会儿他们都出来三回了,是不是快要谈完了?按理说第二轮报价人圈之后,就开始来回磋商了。”等待的时间里,上述医药企业代表也会时不时点评、猜测上两句。不远处一家河

北的药企代表望着刚刚从屏风内出来的一波人,也道了一句:“这家也是外资企业,这人谈判的时候经常见。”

药企代表们始终绷着一根弦:企业名字不能说,药品情况也不能说,降价情况更不能说。但仍有蛛丝马迹可以追溯到。两年前,一家湖南药企的相关药品便已经历过“灵魂砍价”入选医保目录,按两年一续约的进程,这家企业再次来到医保谈判现场:“毕竟我们是续约的。2019年降过一波,今年下降的空间就没有那么大了。”

上午九点半左右,这家湖南药企的谈判代表便已等在了屏风之外。不到10点,随着同伴的匆匆赶来,这位谈判代表迅速入场。10点半左右,北京商报记者又看到了他们匆匆离开的背影。从微表情上,依旧难以判断谈判结果的顺利与否。

同样是续约,有的企业却有点“压力山大”。在与北京商报记者简短的聊天中,一家来自河北的中药企业代表表示,最近几年新批的中药特别少,这次谈续约压力也比较大。他们的谈判时间在11点,但不到10点,他们已等在屏风外:“怕来晚了嘛”。

不过他也提到,2019年刚谈的时候,药价降幅非常大。至于具体的数据,该药企代表回应:“就别说了。”而据这家药企的另一名代表介绍,去年谈续约的时候,价格也降了很多,降幅在50%以上。

还有药企代表间开起了玩笑:“一把谈成近10个,一直觉得您是神仙。”“那都是哪年黄历了,你看现在谁还能当神仙。”在北京商报记者追问之下,上述代表解释,“光辉岁月”一去不复返的原因不是因为降价空间小了,而是竞品越来越多了。

统计数据显示,相比去年751个品种的入围,今年进入谈判名单的药品数量仅有271个。不过,其中目录外品种共179个(西药171个,中药8个),且通过初步形式审查的目录外药品中,93.02%为2016年以后新上市的药品。不拼数量拼质量,是医保谈判常态化之后释放的信号。

原计划于12点结束的上半场谈判,在11点52分迎来了新一波药企。大约5个小时之后,2021年医保谈判正式落幕:“玄之又玄”的中标、降价情况,将等待不久之后的官宣。据了解,2020年医保谈判始于12月中旬,当月底召开发布会公布结果。