

谋划走出厨房 小家电如何“闯出”新天地？

本报记者 段楚婷 王金龙 深圳报道

近日，多家小家电上市公司相继发布2021年度报告，令小家电行业“回归”聚光灯下。

回溯近年来的发展历程，厨房小家电曾在2020年走上行业“巅峰”，攀升的消费需求令部分企业盈利颇丰。但相较于2020年取得的高基数，厨房小家电在2021

厨房小家电“退烧”

相关企业要面对原材料价格持续上涨、芯片紧缺、汇率变动等外部挑战。

2021年，“宅经济”热潮“冷却”令厨房小家电市场“退烧”。奥维云网(AVC)全渠道推总数据显示，2021年，电饭煲、电磁炉、电压力锅等共计12个品类的厨房小家电零售额为514亿元，同比下降14.1%；零售量为2.37亿台，同比下降13.5%。其中，线上市场零售额同比下降9.7%，线下市场零售额同比下降22.7%。

在厨房小家电市场遭遇零售额与零售量齐跌的背景下，相关企业还要面对原材料价格持续上涨、芯片紧缺、汇率变动等外部挑战，为2021年业绩平添压力。

小熊电器股份有限公司(002959.SZ,以下简称“小熊电器”)近日发布的2021年度报告显示，公司实现营业收入36.06亿元，同比下降1.46%；实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“归母净利润”)2.83亿元，同比下降33.81%。

小熊电器也在上述年度报告中表示，“为适应复杂而多变的环境，原材料价格大幅上涨，公司积极主动变革，由依靠行业高速增长、外部机会抓到内部能力构建、内部驱动增长。”

广东新宝电器股份有限公司(002705.SZ,以下简称“新宝股份”)此前披露的2021年度业绩快报显示，企业全年取得营业总

年呈现出“偃旗息鼓”之势，市场遭遇零售额与零售量双双下跌。

《中国经营报》记者注意到，步入2022年一季度，厨房小家电行业发展依然承受压力，只有“顶流”空气炸锅取得零售额同比增长。面临市场“冷却”与诸多外部挑战，厨房小家电还能“回春”吗？走出厨房战场，小家电企业还将祭出哪些“秘密武器”？

收入149.12亿元，同比增长13.05%；实现归母净利润7.92亿元，同比下降29.15%。

对于归母净利润等指标变动的原因，新宝股份在业绩快报中解释称，“2021年前期人民币兑美元汇率的快速升值及大宗原材料价格的大幅上升，短期内对公司产品的盈利水平造成较大的影响。公司已积极采取系列措施应对，整体盈利水平2021年三季度开始逐步有所修复。”

与上述企业出现营业收入、归母净利润同比下降的情况有所不同，深圳市北鼎晶辉科技股份有限公司(300824.SZ,以下简称“北鼎股份”)在2021年取得营业收入同比增长20.84%，至8.47亿元；归母净利润同比增长8.11%，至1.08亿元。记者梳理数据时注意到，2021年，新宝股份、北鼎股份均在海外市场取得较显著的营业收入增长。其中，新宝股份国外营业收入实现116亿元左右，同比增长约14%；而北鼎股份自主品牌在海外实现营业收入5874万元，同比增长95.63%。

新宝股份还在2021年度业绩快报中指出，“2021年，外销需求仍然比较旺盛，但受全球疫情影响，国际物流紧张，公司客户下单及出货的节奏受到一定程度的干扰。”

“押注”细分赛道

随着空气炸锅在零售市场的热销，其价格也逐渐“透明化”。

继2021年经受零售量下降与诸多外部挑战后，厨房小家电在2022年能续写“辉煌”吗？

奥维云网小电大数据事业部高级研究经理严乐雨向记者分析指出，“今年一季度，全国多地出现的疫情使厨房小家电线上销售渠道的物流受到一定影响。其次，厨房小家电零售量在2019年~2020年持续增长，这部分产品本身还未到更新迭代期，因此也较难在2022年带动销量增长。”

结合奥维云网发布的数据来看，2022年一季度，电饭煲、电磁炉等共计13个品类的厨房小家电取得零售额135亿元，同比下降11.1%；零售量5957万台，同比下降13.4%。其中，空气炸锅是唯一在2022年一季度取得线上零售额与线下零售额均同比增长的品类，堪称厨房里的新“顶流”。

在资本市场，有“空气炸锅第一股”之称的浙江比依电器股份有限公司(603215.SH)已于2022年2月18日正式在上交所主板挂牌上市，而主营电饼铛、空气炸锅

“抢占”新渠道流量

营销方式转变背后，不同年龄层消费群体获取信息的渠道也在发生变化。

随着小家电市场出现细分品类发展不均，企业侧重的营销方式也在发生转变。

“我们注意到，传统电商平台本身的流量已经达到‘顶峰’状态。对消费者而言，电商平台提供的信息和选择过多，也会影响购买。”严乐雨向记者分析指出，现阶段，新兴营销方式，例如明星、KOL主播主推、短视频等形式必然会分流电商平台的流量，也吸引了众多企业布局。

记者发现，小熊电器即在2022年品牌提升策略中提到，“聚焦小红书、抖音、B站、知乎等年轻人聚



近日，多家小家电上市公司相继发布2021年度报告，令小家电行业“回归”聚光灯下。

视觉中国/图

的北京利仁科技股份有限公司则拟于深交所主板上市，正在IPO进程中。

随着空气炸锅在零售市场的热销，其价格也逐渐“透明化”。有小家电代工厂相关负责人向记者介绍，从大客户渠道购买3~5人使用的空气炸锅，每台价格在百元出头，其售价远低于电商平台销售的同品牌产品。

据上述负责人所述，空气炸锅

市场已经出现低价竞争现象。“现在空气炸锅竞争太激烈了，这个市场行情下价格比较透明，不压低价就卖不出去。一般来说一台产品厂家也就赚几元钱。”

一方面是继续“深挖”厨房小家电细分赛道价值，另一方面，小家电企业也持续“押注”新品类。

记者注意到，北鼎股份即围绕电器产品探索用品及食材类产品的拓展方案。2021年度报告显示，

北鼎股份自主品牌电器类产品实现营业收入4.44亿元，同比增长10.11%；而用品及食材类产品实现营业收入1.88亿元，同比增长92.56%。

新宝股份也在2022年2月28日的投资机构线上交流时提到，“目前，公司业务主要分为厨房电器、家居电器、个护美容电器三个大类；近两三年个护美容电器和家居电器发展比厨房电器快。”

保障性租赁住房REITs驶入快车道

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

近日，保障性租赁住房发行基础设施REITs产品取得突破性进展。4月中旬，深圳市人才安居集团项目报送到国家发展改革委，成为全国首单正式申报的保障性租赁住房REITs项目。

《中国经营报》记者注意到，此次深圳市人才安居集团选取了4

深圳市人才安居集团“尝鲜”

从2019年至今，保障性租赁住房已经成为完善住房市场体系和住房保障体系的重要发力点，但在保障性租赁住房的发展过程中，相关企业的融资模式一直以传统债务融资为主。

去年6月29日，国家发展改革委印发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》，将保障性租赁住房纳入基础设施REITs发行的行业范围。“发行基础设施REITs可以盘活沉淀的保障性租赁住房资产，降低相关企业资产负债率，形成‘投资建设住房—REITs盘活资产—回收资金再投资’的可顺畅流转的发展格局。”中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进表示。

今年3月18日，证监会表示正在会同相关部门，进一步深入推进基础设施REITs试点，完善制度机制，拓宽试点范围。证监会指出，推动基础设施REITs健康发展，是“十四五”规划作出的一项重要部署，对于有效盘活存量资产、创新投融资机制、拓宽权益融资渠道、增强资本市场服务实体经济能力等具有十分重要的意义。

记者了解到，此次深圳市人



4月中旬，深圳市人才安居集团项目报送到国家发展改革委，成为全国首单正式申报的保障性租赁住房REITs项目。

视觉中国/图

才安居集团的保障性租赁住房REITs底层资产包共有4个优质的保障性租赁住房项目，均已取得保障性租赁住房认定书。项目位于深圳核心区域核心地段，整体出租率达99%，共涉及保障性租赁住房1830套、13.47万平方米，资产评估值约为11.58亿元。同时，项目的主要出租对象是新市民、青年人，租金定价大幅低于同类房源，具有很强的民生和保障属性。

早前，在深圳市政府部门支持下，深圳市人才安居集团公司启动了保障性租赁住房资产梳理、REITs产品方案论证、保障性租赁住房政策探讨等申报准备，并完成相关前期工作。

实际上，深圳市人才安居集

团对公租房资产证券化的探索已有经验。2018年12月，深圳市人才安居集团联合深创投集团在深交所成功发行全国首单公共人才租赁住房ABS产品，发行规模31亿元，为推动保障性租赁住房公募REITs产品试点打下基础。

公开资料显示，深圳市人才安居集团是由深圳市国资委出资的国有独资公司，成立于2016年6月，业务涵盖人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的投资、建设以及运营。公司已累计筹建公共住房15.8万套，其中保障性租赁住房约8万套。该集团在“十四五”期间计划承担深圳三分之一的保障性住房建设筹集任务，急需长期、大额、低成本的资金支持。

申报及收益率难点

作为全国人口流入最大的城市，深圳对保障性租赁住房的需求庞大。据记者梳理，深圳公租房轮候库内仍有37万余人排队。目前，深圳已供应的保障性租赁住房约3万套，在建及“十四五”预计新开工的保障性租赁住房约10万套，征集市场租赁住房具有初步意愿的项目约1.5万套。

1月11日，深圳发布《深圳市住房发展“十四五”规划》，提出“十四五”深圳将以发展保障性租赁住房为重点，缓解新市民、青年人住房困难。

“十四五”期间，深圳将优先安排保障性租赁住房用地，筹建不少于40万套(间)保障性租赁住房。该数量超过了全市35万套的商品房筹建量，也超过全市住房建设筹集总量的40%。

“深圳公共住房供应重点不再是以人才为主，而是以新市民、年轻人等住房困难群体为主，公共住

多地试点项目推进中

据悉，北京、上海、重庆等多地已有保障性租赁住房REITs试点项目正在推进中，预计未来将有更多保障性租赁住房REITs项目涌现出来。

以重庆为例，4月15日，重庆市政府公众信息网公布了《重庆市城镇住房发展“十四五”规划(2021—2025年)》。该规划指出，支持银行业金融机构发行金融债券，开展保障性租赁住房基础设施REITs试点，鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与重庆租赁住房基础设施REITs

房全面回归公共属性、保障属性，保障住房困难人群，而不是保障人才，这一改变与国家的大方向相同。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析称。

国泰君安资管REITs团队分析认为，保障性租赁住房公募REITs帮助租赁住房企业拓宽融资渠道、带动新建项目投资，促进形成投资良性循环，对缓解住房租赁市场结构性供给不足、推动建立租购并举的住房制度、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义。

不过，虽然公募REITs的落地对于中国保障性租赁住房发展具有里程碑式意义，但由于保障性租赁住房底层资产较为复杂，目前仍处“摸着石头过河”的阶段。

“虽然去年六七月份就已经打开了公募REITs对保障性租赁住房的发行通道，但拖了这么长时间，我相信很重要的一点就是收益率的问题。”景晖智库首席经济学

产品的战略配售和投资。

重庆招标采购(集团)有限责任公司官网的信息显示，重庆市公共住房开发建设投资有限公司早在2021年9月30日便开始了基础设施公募REITs服务机构的招标。招标公告显示，该公司本次推入REITs市场的底层资产为空港乐园和民心佳园公租房，且“项目已具备招标条件”。

上海则领先全国率先推出了面向市场的保障性租赁住房认定及管理的落地执行政策。1月，上海市住建局发布《上海市保障性租

家胡景晖表示，很多城市也限定了保障性租赁住房的租金上浮，每年的租金涨幅不得超过5%，保障性租赁住房的收益率普遍偏低。

他指出，当前我国公募REITs上市审核要求严格，如果收益率达不到4%以上，以及收益率不能逐年上升，未来达到4.5%甚至5%以上，其发行就面临困难。除了投资回报率，从申报细则来看，申报REITs项目需要从包括经营项目产权清晰、手续齐全、土地的权属界定、转让限制等方面达标。

记者梳理发改委发布的申报要求发现，REITs试点项目要满足的条件不限于：基础设施项目权属清晰、资产范围明确；近3年内总体保持盈利或经营性净现金流为正，且预计未来3年净现金流分派率原则上不低于4%；首次发行的当期目标不动产评估净值原则上不低于10亿元，且扩募不低于拟首次发行时资产规模的2倍。

徐跃进指出，目前保障性租赁住房REITs依然有较多政策空白，要健康平稳地推进保障性租赁住房REITs试点，需要政府、企业、金融机构等各方主体积极探索。例如保障性租赁住房土地的权属界定、转让限制等。此外，保障性租赁住房的税收，以及相关配套细节性政策均有待进一步实践、商讨、完善。