

政策“护航”工改项目优化城市更新

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

定位为构建华联“现代智慧产业园”，服务于深圳南山区国际化城区建设的“华联南山A区”城市更新项目(以下简称“华联A区”)日前传来规划调整相关消息。

根据华联控股股份有限公司

调整工业用地比重

深圳土地供应进一步凸显公共利益优先的发展理念。

“华联A区”是华联控股在深圳的第三个城市更新项目，由5宗工业用地构成，合计占地面积为7.77万平方米。其中，公司控股股东华联发展集团有限公司下属企业拥有1宗占地面积为4.25万平方米的土地，占比为55%。华联控股为该项目的计划立项及专项规划申报主体，负责推进相关工作。

2017年2月，“华联A区”被列入《2016年南山区城市更新单元计划第一批计划》。彼时，其更新方向拟为新型产业及商业服务业等功能，项目拆除重建用地面积7.7万平方米，拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于2.88万平方米(含一处学校用地及公共绿地等)。

值得注意的是，原计划中，“华联A区”拟与同为“工改工”项目的“华联南山B区”(于2012年立项，以下简称“华联B区”)进行联动，打造“两园一城”，实现A、B项目产城相融、产城互动。

截至2021年末，“华联B区”已竣工落地为“华联城市商务中心”(业态为产业研发用房及宿舍)，项目南区也在2021年10月底开始办理入伙。华联控股表示，该项目成为公司近年营收的主要来源。

不过，2021年年报显示，“华联城市商务中心”研发办公产品全年无新增销售，没有实现年度销售目标。截至2021年12月31日，该项

(000036.SZ，以下简称“华联控股”)披露的投资者关系活动记录表，“华联A区”原计划立项更新方向为“工改工”(将存量低效的工业用地再开发)，受产业导入难、去化难等因素影响，“工改工”更新方向已不具备开发前景。目前正在推进“工改保”(旧工业区改建为保障性住房项目)更新计划方向调整及

专项规划方案申报事宜，争取今年年内完成申报工作。

近日，华联控股方面在接受《中国经营报》记者采访时表示，考虑到现有研发办公产品的销售情况，叠加近年来深圳城市更新相关政策密集出台及变化，公司作出调整“华联A区”更新方向的决定，以提升该项目的开发前景

及盈利空间，同时降低开发和投资风险。

记者了解到，5月11日，深圳光明区凤凰街道塘家第一工业区城市更新单元(以下简称“光明工业区”)进行规划(草案)公示，其更新方向调整为居住(采取城市更新方式建设公共住房)。按此前规划，该项目亦为“工改工”。



2020年5月，深圳提出通过城市更新和土地使用权人单一且已建的现状工业或仓储物流等合法用地来建设保障性住房。

视觉中国/图

在报告期内实现销售收入10.13亿元，累计销售确认收入金额28亿元。

记者了解到，“华联A区”项目原先计划的更新方向——新型产业用地为深圳率先试点的土地类型。

按照《城市用地分类与规划建设用地标准》，工业用地分为一类工业用地(M1)、二类工业用地(M2)、三类工业用地(M3)。为了有效推动产业升级，深圳在2014年版《深圳市城市规划标准与准则》中新增物流用地(W0)和新型产业用地(M0)，并开始试点，后被其他

城市所学习借鉴。

“十三五”规划期间，深圳提出“提高‘工改工’比例”，至2020年深圳的工业用地占建设用地比重不宜低于30%。

不过，到了2021年，深圳土地供应进一步凸显公共利益优先的发展理念。根据供地计划，深圳全市计划供应建设用地总量1130万平方米，其中，计划供应居住用地363.3万平方米，占比32.1%；产业用地的供应面积较2020年下调至171.4万平方米，占比15.2%；民生设施用地计划供应543万平方米，占比48.1%。

值得注意的是，上述计划供应的1130万平方米土地中，计划新供应的建设用地829万平方米，而通过城市更新及土地整备供应的建设用地为180万平方米。

华联控股方面对记者表示，“工改保”是住宅方向，主要以人才住房和保障性住房为主。“工改工”为产业研发用房为主。“工改保”更新计划方向调整因涉及项目片区法定图则变更、修改等事宜，申报计划或方案最终能否获得政府部门审批是关键环节，目前正在加强与政府的沟通与协调，推进项目申报。

整家“上场”渠道“招新”定制家居“变阵”

本报记者 段楚婷 王金龙 深圳报道

“最近客户都不是很多，可能也是因为疫情，有些人不出来看产品了。”5月上旬，《中国经营报》记者前往深圳多家家具建材城探访，

一季度业绩“喜忧参半”

5月16日，国家统计局发布统计数据，2022年1月~4月，社会消费品零售总额下降0.2%。这一时期，家具类商品零售绝对量为450亿元，同比下降8.9%；建筑及装饰材料类商品零售绝对量为541亿元，同比下降0.7%。

从建材家居终端卖场的角度来看，由商务部流通业发展司立项、中国建筑材料流通协会编制并发布的全国建材家居景气指数(BHI)在4月为114.94，环比下跌0.31点，同比上涨0.42点。

中国建筑材料流通协会5月15日发文指出：“随着今年以来疫情的发展，全国各地加大了对

一站式消费“风起云涌”

从市场整体数据与企业公布的业绩不难看出，2022年第一季度，建材家居消费需求受到疫情影响。

与此同时，多位行业内的个体经营者也向记者表达了“生意难做”的忧虑，不仅要正面迎接疫情对线下消费的挑战，还要受大宗原材料涨价等种种因素的影响，并且承担着员工工资与店铺租金上涨的压力。

奥维云网也在近期报告中指出，“2017年迎来定制家居元年，并且迅速进入发展高峰期，各大定制家居企业纷纷上市，积极推进生产基地建设，进行定制家居产能扩

有销售人员如是说道。

国家统计局发布的数据，2022年1月~4月，家具类商品零售绝对量与建筑及装饰材料类商品零售绝对量均出现同比下降。结合企业业绩来看，定制家居行业也在

疫情的防控力度，一方面疫情防控直接使得消费者外出和公共接触减少，另一方面家装后期的施工、安装、交付环节都需要入户，而疫情防控暂停了家装入户，使得刚性的建材家居消费需求产生后移。”

将宏观数据结合企业一季度业绩来看，多家定制家居上市公司在2022年一季度交出的“答卷”可谓喜忧参半。

记者梳理发现，索菲亚家居股份有限公司(002572.SZ，以下简称“索菲亚”)、广州好莱客创意家居股份有限公司(603898.SH，以下简称“好莱客”)、广东顶固集创家居

股份有限公司(300749.SZ)等企业，在2022年第一季度取得了营业收入增长。其中，索菲亚在第一季度实现营业收入19.99亿元，同比增长13.53%。索菲亚在第一季度报告中指出，营业收入变动“主要是米兰纳品牌，经销商及整装渠道持续拓展，营业收入持续增长。”

好莱客也在第一季度取得营业收入同比增长8.35%，至6.15亿元。好莱客4月28日接待投资者调研的记录显示，一季度“在大家居战略下，橱柜及成品配套的营收增速超20%，大家居订单稳步

提升”。

广州尚品宅配家居股份有限公司(300616.SZ，以下简称“尚品宅配”)、广东皮阿诺科学艺术家居股份有限公司(002853.SZ，以下简称“皮阿诺”)则在一季度则出现营业收入同比下降。

其中，皮阿诺在第一季度报告中说明了营业总收入变动的原因：“2021年上半年，受疫情影响所积压的家居消费需求得到集中释放，2022年一季度受疫情反复，公司大宗工程订单延后交付；终端零售部分城市家具卖场及终端网点存在暂时关闭，渠道承压，零售保持了30%以上增长。”

此外，对于有装修需求的客户，尚品宅配也指出，“很明显的趋势是整装。整装背后是一种更高难度的融合，把主辅材、建材、定制软体成品都囊括融合的一种趋势”。

月13日的特定对象调研时提到，面对目前的情况，行业变化趋势上一个很重要的关键词是“融合”。“对于单纯的只有产品需求，没有装修服务需求的客户，产品需求包含了很多领域：家具、软体、家电等等，无论是我们过去提出的全屋定制还是友商提出的整装，其实都在往融合场景的方向演变。”

此外，对于有装修需求的客户，尚品宅配也指出，“很明显的趋势是整装。整装背后是一种更高难度的融合，把主辅材、建材、定制软体成品都囊括融合的一种趋势”。

而尚品宅配也在5月11日及5

扩大住房供给

“十四五”规划期间，深圳供应居住用地不少于1500万平方米。

无独有偶，于2019年确定拟更新方向为新型产业用地等功能的“光明工业区”项目，在2021年完成计划调整，更新方向调整为居住，并于近期发布规划(草案)。该项目规划中的产品涉及住宅、商业、办公及旅馆业建筑、公共配套设施等。

根据规划(草案)，“光明工业区”的用地面积9.37万平方米，拆除用地面积9.1万平方米，开发建设用地面积5.27万平方米，规划容积31.39万平方米。其中，住宅27.98万平方米(含安居型商品房21.8万平方米)，商业、办公及旅馆业建筑1万平方米，公共配套设施(含地下)2.4万平方米。

事实上，近年来，深圳陆续完善“工改保”相关政策体系。于2016年发布的《关于完善人才住房制度的若干措施》提出，鼓励位于成片产业园区范围之外的旧工业区，在公共配套条件支撑的情况下，调整用地规划功能建设人才住房和保障性住房。

2019年3月发布的《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》明确规定，轨道站点500米范围内规划为工业区的，可申请“工改保”。2020年5月发布的《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》提出，通过城市更新和土地整备供应的建设用地来建设保障性住房。

政策“护航”之外，落地工作加快推进。深圳市规划和自然资源局披露，2021年10月，罗湖笋岗、龙岗平湖2宗项目用地“工改保”更新计划方向调整因涉及项目片区法定图则变更、修改等事宜，申报计划或方案最终能否获得政府部门审批是关键环节，目前正在加强与政府的沟通与协调，推进项目申报。

政策“护航”之外，落地工作加快推进。深圳市规划和自然资源局披露，2021年10月，罗湖笋岗、龙岗平湖2宗项目用地“工改保”更新计划方向调整因涉及项目片区法定图则变更、修改等事宜，申报计划或方案最终能否获得政府部门审批是关键环节，目前正在加强与政府的沟通与协调，推进项目申报。

根据2022年深圳《政府工作报告》，回顾2021年，深圳供

应住宅用地363万平方米，同比增长23.9%，新开工住房面积1528万平方米。基本建成光明长圳社区等30个公共住房项目，建筑面积220万平方米，同比增长55%。改造筹集租赁住房11.7万套(间)，完成64个老旧小区改造。

今年1月，深圳住建局、深圳发改委印发的《深圳市住房发展“十四五”规划》明确指出，加快构建以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，解决好大城市住房突出问题。

按照上述文件，“十四五”规划期间，深圳供应居住用地不少于1500万平方米，其中新供应用地为680万平方米，更新整备用地为600万平方米，“工改保”等其他用地为220万平方米。

住房方面，建设筹集住房89万套，其中，建设商品住房35万套；建设筹集公共住房54万套(间)，包括公共租赁住房6万套(间)、保障性租赁住房40万套(间)、共有产权住房8万套。供应分配住房65万套，其中，供应分配保障性租赁住房占供应分配住房总量的比例不低于30%。

4月29日，深圳2022年第一批次居住用地集中挂牌交易工作完成。根据深圳市规划和自然资源局披露，该批次8宗地总用地面积约32.11万平方米，均达到最高溢价后成交，其中3宗地通过现场竞价确定竞得人，5宗地现场竞价后通过摇号确定竞得人，成交地价总额约193.3亿元。

对此，深圳市规划和自然资源局发文表示，上述批次用地建成后可实现供给商品住房建筑面积约69.59万平方米、保障性租赁住房建筑面积约28.54万平方米，进一步优化住房结构、保障社会民生。



多家定制家居企业改变“打法”，挖掘新的增长点。图为济南某品牌定制家居门店。

视觉中国/图

多元化渠道挖掘潜力

消费需求的变化不仅推动定制家居品牌拿出整家定制、整装等新策略，也将影响定制家居行业的渠道变革，促使企业挖掘多元渠道的潜力。

索菲亚相关人士告诉记者，“从定制家居行业的整体环境来看，在渠道多元化的行业大背景之下，公司将渠道营收增长的突破口锁定在单店收入的提升上。”

可以参照的是，在2021年年度报告中，索菲亚曾披露，截止到2021年12月底，索菲亚工厂端实现客单价14491元/单(不含司米橱柜、木门)，同比增长9.63%。

而上述相关人士也表示，“通过升级整家定制战略，发力客单价提升，索菲亚同步双拳出击，一方面强化主动营销和渠道赋能，提升经销商的创新渠道拓展和获客、转单能力。另一方面，在对经销商群体管理上，强化制度管理，激活渠道活力。”

除了从企业端帮助经销商提升收入与获客能力，定制家居企业也结合消费趋势发力下沉市场与存量房市场。

尚品宅配相关人士向记者介绍，尚品宅配在4月中旬发布了“小橙店”，其目的是打造年轻时尚潮流家居店，通过轻时尚、

轻资产、重设计、快转化等优势，抢占Z世代消费市场，撬动时尚经济新增长点。

尚品宅配也在5月11日及5月13日的特定对象调研时表示，“复盘我们现在的网点分布，依旧还存在大量空白城市没有开拓，这些城市更多集中在低线城市，所以我们需要加快渠道下沉。在渠道下沉的过程中，我们的产品、店面形态、店面选址可能要因地制宜地变化。‘小橙店’和‘小蓝店’应运而生。”

记者注意到，好莱客也在4月28日接待投资者调研的记录中透露了2022年开店情况的展望：在开店方式上，通过推行城市运营平台的方式加密网点，积极地下沉覆盖三四线城市的网点。此外，在渠道发展上，除传统的经销渠道以外，新的渠道如拎包、家装、整装渠道，还有新零售、外贸等都有布局与发展。

其中，针对存量房的旧房改造，好莱客在2022年初推出了新品牌“呼噜莱装”。好莱客在4月28日接待投资者调研的记录中表示，“呼噜莱装”针对的是存量房市场上的局改旧改，以阳台和厨房为主要切入点，满足更加细分的消费者需求。