

定制家居“搏杀”C端市场

本报记者 段楚婷 王金龙 深圳报道

家装需求的变化促使定制家居企业探索新销售渠道、融合多元化的产品。

一位定制家居品牌区域负责人告诉《中国经营报》记者，“现阶段精装房客户大概占比一半，还有二手房改造等毛坯房客户占比

大宗业务经受“考验”

大宗渠道是定制家居企业营业收入的重要来源之一。

近年来，精装修渗透率的不断提高为定制家居企业提供了发展大宗业务、工程业务的契机。

对于大宗业务的销售模式，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”)曾在2021年年度报告指出，公司直接或通过工程经销商与全国知名房地产商建立合作关系，签订战略集采合同，为大型房地产项目提供精装修配套整体橱柜、全屋定制、门墙及配套柜体等相关定制家居产品设计、运输、安装和售后业务，经客户验收后确认销售收入。

记者梳理数据时注意到，虽然定制家居企业对大宗业务的布局力度有所不同，但大宗渠道是企业营业收入的重要来源之一。

年报数据显示，2019~2021年，皮阿诺分别实现大宗业务收入6.43亿元、7.12亿元、8.79亿元。而广州好莱客创意家居股份有限公司(603898.SH,以下简称“好莱客”)也

在30%~40%。”而在定制家居销售人员看来，虽然近几年交付的精装房比例较大，但也有客户会对精装房进行局部改造，甚至拆掉重装。

随着精装房改造、存量房家装动机逐渐显现，定制家居企业在近两年纷纷“加码”整装定制、整装等一站式家居消费，并且通过延伸新

在2020~2021年分别取得大宗业务收入1.23亿元、7.4亿元。

一方面，大宗业务能为定制家居企业贡献营业收入，另一方面，大宗业务也令不少定制家居企业背负“包袱”，如被拖欠货款、回款账期延长、影响现金流量等。

奥维云网(AVC)也在近期发文指出，大宗业务作为众多家居企业营收增长的利器，在房企风险暴露过程中，毛利偏低、回款慢、坏账风险大等缺点逐步成为企业发展的绊脚石。

多家工程木门、衣柜供应商也在交流中告诉记者，现阶段大批量定制木门、衣柜等产品需要付清货款才能发货，而被买方拖欠货款也并非新鲜事。

在上市公司层面，好莱客于近期发布公告称，湖北千川门窗有限公司(以下简称“湖北千川”)的业绩承诺方拟以7.92亿元的现金对价回购好莱客所持湖北千川51%股权。

品类、跨界合作等形式，加大力度触及C端消费者。

在定制家居企业竞争C端市场的同时，面向B端的大宗业务渠道也在近两年呈现另一番景象。面对精装修渗透率的上升，定制家居企业接下来将如何经营大宗业务，成为一道难题。

此前的公告显示，湖北千川主要从事成套实木门、实木复合门等家居门类产品的设计、生产、销售，为工程木门领域的龙头企业。2020年10月，好莱客以7亿元现金收购湖北千川51%的股权，湖北千川业绩承诺方也向好莱客承诺相关业绩指标。

记者注意到，在收购湖北千川之时，好莱客曾表示，“受益于精装房占比提升的大宗市场将借助千川的品牌进行积极拓展”。然而，不到两年时间，因湖北千川难以完成相关业绩指标，此次收购以好莱客“退货”收场。

从行业情况来看，奥维云网数据显示，2022年4月，全国单月精装修渗透率达42%。奥维云网也在近期发文指出，大宗业务作为目前第二大销售渠道，虽然房企风险暴露给品牌带来了不小的影响，但精装修渗透率的不断上升意味着大宗业务规模依旧，“因噎废食”也一定不是各定制家居企业的选择。

需求变化推动企业谋新

定制家居企业通过延伸新品类、跨界合作等形式，加大力度触及C端消费者。

一边是定制家居企业摸索新的大宗业务合作模式，另一边是消费者的家装需求也在发生变化，促使企业发展新销售渠道、拓展新品类。

参考艾瑞咨询发布的《2021年中国家居行业研究报告》，新家装的家装动机仍然是家装消费需求产生的主要原因，其占比达到34.2%。但房屋过旧、审美变化、扩大收纳等存量房相关的比例分别为14.6%、10.2%、5.4%，三者比例之和超过30%，存量房的家装动机逐渐显现。

而亿欧智库发布的《2020~2021家居行业年度盘点与趋势洞察》也指出，城镇化率进一步提升，一二线城市住宅交易进入存量时代，精装房政策落地将压缩新房供给中毛坯房的比例。随着毛坯房供给的减少，二手房、存量房将成为家装行业的新重心，家装行业的传统获客方式将随之迎来变革。

前述定制家居品牌区域负责人近期向记者介绍到，虽然精装房配套橱柜、衣柜等产品，但每个小区的交付标准不同，有些客户会另外定制柜类产品。“有些客户因为精装修配套的衣柜储物空间不够、空间格局不匹配等原因，入住前还需要增加购买衣柜、电视柜、入户柜等产品，他们会考虑选择整装定制套餐



定制家居企业加大力度触及C端消费者。

本报资料室图

的形式，增配一些柜类产品。”

与此同时，一位定制家居品牌销售人员也告诉记者，“虽然近几年交付的精装房比例较大，但也有客户是对精装房进行局部改造，甚至拆掉重装。此外，还有一些回迁房客户，他们拿到的是毛坯房，会选择做整装，整合装修团队、设计团队和家居产品。”

记者注意到，近年来，定制家居企业纷纷“加码”整装定制、整装等一站式家居消费。从企业的实践来看，索菲亚家居股份有限公司(002572.SZ,以下简称“索菲亚”)即在2021年发布了“整装定制”战略、广州尚品宅配家居股份有限公司(300616.SZ,以下简称“尚品宅配”)也在2C消费者业务领域推出BIM整装模式。

在发展原有产品和业务的同时，定制家居企业也通过延伸新品类、跨界合作等形式，加大力度触及C端消费者。

以前者为例，索菲亚方面即在近日正式发布“索菲亚门窗”品牌，进入门窗行业。据索菲亚华鹤门业有限公司总经理龚建利介绍，索菲亚推出“门墙窗”一体化的整体

解决方案，将从“软件、产品、门店”三大引擎入手，适配出各种业务场景的产品模式，覆盖阳台、主卧、书房、厨房等多个家居空间。

此外，为了更好地赋能经销商，索菲亚方面还提到了索菲亚门窗推出的3312模式，以“三大百变空间套餐、三大培训体系、一套主动营销服务体系、两小时换新服务”，赋予合作伙伴更多的市场利器。

在跨界合作这一方向上，尚品宅配也在近期与立林科技达成战略合作，打造全屋定制+智能家居的一体化体验式消费场景，提供一站式智慧空间解决方案。据尚品宅配方面介绍，双方将在“场景共建、渠道共享、营销推广、流量共享”四个方面推进深度合作。

尚品宅配方面表示，“未来，双方将聚焦各自产品，以立林全链路服务整合+立林全品类智能产品+尚品宅配全屋定制+尚品宅配全屋配套，共同打造‘全屋生态场景’；尚品宅配将进入立林2000家门店扩张计划，融合落地‘全屋生态场景’体验区；相互进驻战略供应链体系，实现前端营销同步；联合用户运营，实现客户资源共享。”

稳经济成效显著 广东GDP上半年达5.95万亿元同比增2%

本报记者 陈靖斌 广州报道

7月18日，广东省统计局发布上半年广东经济运行简报。根据地区生产总值统一核算结果，上半年广东地区生产总值为59518.40亿元，同比增长2.0%。

其中，第一产业增加值2166.01亿元，增长5.9%；第二产业增加值24183.37亿元，增长2.9%；第三产业增加值33169.02亿元，增长1.1%。

广东省统计局指出，上半年以来，广东认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极应对复杂严峻的国际环境和国内疫情超预期因素带来的严重冲击，有效实施稳经济一揽子政策措施，经济运行企稳回升。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心研究员盘和林也指出，广东的经济增长幅度仍符合预期。“虽然增长幅度不高，但在今年上半年疫情下，广东总体经济只要是正增长就基本符合期待，2%的增幅说明广东经济在疫情干扰下韧性还是可以的。”

逆势平稳增长

在“一揽子”稳经济政策实施下，上半年广东主要经济指标实现正增长。

在农业方面，上半年，广东“米袋子”“菜篮子”“果盘子”生产供应充足。全省夏粮(国家口径)播种面积214.35万亩，同比增长3.6%；产量68.6万吨，增长6.2%。蔬菜及食用菌产量增长3.9%，园林水果产量增长3.1%。生猪产能持续释放，其中，生猪出栏增长6.9%，猪肉产

未来继续扩大内需

尽管经济指标在二季度有所改善，但在盘和林看来，为了牢固经济持续恢复发展的基础，仍需要扩大内需。

统计数据显示，上半年，广东社会消费品零售总额2.17万亿元，同比增长0.9%。6月，发放消费券、电商平台“6·18”购物节对消费的促进作用明显，社会消费品零售总额增长9.5%，增速由降转升。

按经营单位所在地分，上半年，城镇消费品零售额增长0.1%，乡村消费品零售额增长7.3%。按

量增长7.2%。禽肉产量增长7.9%，禽蛋产量增长9.4%。水产品产量增长3.4%，其中，海水产品增长1.9%，淡水产品增长5.0%；水产养殖比重86.1%，比上年同期提升0.7个百分点。

确保农业产量增长的同时，广东的工业生产也在平稳增长。

数据显示，上半年，广东规模以上工业增加值1.91万亿元，同比增长3.5%。制造业支撑作用明显，

消费形态分，商品零售增长1.6%，餐饮收入下降4.7%。基本生活及药品类商品零售增速稳定，限额以上单位粮油食品类、饮料类、烟酒类、中西药品类商品零售额分别增长6.6%、5.9%、5.0%和11.1%。消费升级类商品零售稳健，通讯器材类零售额增长8.5%，金银珠宝类增长6.6%，化妆品类增长3.2%。汽车类商品零售额增长0.4%，其中新能源汽车增长150.8%。

盘和林分析指出，中西药品、粮油食品、饮料烟酒、通讯器材、金

增加值增长3.6%，拉动全省规模以上工业增长3.2个百分点。

而在支柱产业中，随着产业链供应链稳步恢复，计算机、通信和其他电子设备制造业，汽车制造业增长较快，增加值分别增长4.3%、18.8%。

与此同时，金融业与服务业也在同步增长。

数据显示，广东金融业增加值增长7.3%，增速比一季度提高0.5

个百分点；6月末金融机构本外币贷款余额增长12.3%，其中，企(事)业单位中长期贷款增长14.2%，存款余额增长9.7%。

广东服务业增加值占地区生产总值比重55.7%。规模以上服务业有序运行，今年1~5月，营业收入增长5.0%。

广东省统计局指出，总的来看，上半年，广东持续加大“六稳”“六保”工作力度，主要经济指标在

二季度有所改善。但也要看到，当前广东经济增长面临的“三重压力”犹存，经济持续恢复发展的基础还不牢固。

下阶段，广东省还要坚持以新时代中国特色社会主义思想为指导，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢把握三季度关键期，聚焦重点领域和关键环节，推动政策加速见效，稳定市场主体预期，以更大力度确保经济运行在合理区间。

复将带来经济复苏。在稳增长方面，广东一方面重需求，拉动消费和基建投资，一方面继续优化供给，以技术、劳动力等要素优化和营商环境优化来激发制造业投资。“广东要关注实体经济发展，尤其是制造业，制造业才是广东实现发展的基础，在外贸方面要进一步疏通供应链和物流，并针对外贸企业参与发展保障性租赁住房工作的积极性，在资金、土地等方面给予扶持；支持专业化住房租赁企业

利用技术创新实现广东经济发展，重点发展20个产业集群建设，“通过产学研用融合推动专精特新企业技术创新，尤其对技术难点卡点要重点投入技术研发资金，攻克难题，拓宽广东企业发展空间，提高广东企业技术壁垒。要利用好数字技术帮助企业通过产业数字化实现数字化转型，以此帮助企业提质增效，也可以通过数字技术和场景、产品、应用融合，形成新产品和服务应用，帮助企业实现多元化，提升综合服务制造能力。”

青岛“十四五”期间拟新增保障性租赁住房21万套 占新增住房供应量30%以上

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

各地保障性租赁住房建设正在提速。

日前，青岛市住建局发布《青岛市“十四五”保障性租赁住房发展规划(征求意见稿)》，提及到规划期末，青岛市保障性租赁住房房源数量达到21万套(间)，占城镇新增住房供应总量的30%以上。

《中国经营报》记者注意到，除落实完善土地支持政策，建立多部门联合审查机制，落实税收、民用水电价格等优惠政策，以及增强金融政策支持外，为促进保障性租赁住房发展，青岛市此次还提及要完善“租售同权”导向下的公共服务政策，提出租房者可享受租房落户、公积金提取、子女就近入学、就业保障、基本医疗及公共卫生等便民服务。

多渠道供应21万套

上述征求意见稿显示，青岛市“十四五”期间拟新增保障性租赁住房21万套，五年间，除2022年与2023年的年度目标均为4.5万套外，另外三年的年度目标均为4万套。

对于历年工作目标，青岛市此次还提出今年要建立健全保障性租赁住房建设管理机制，完善保障性租赁住房建设、分配、运营等配套政策，此后则将在保障性租赁住

落实租购同权

除提出供应规划外，为推动保障性租赁住房发展，青岛市此次征求意见稿还提出多项保障政策措施。

如落实租购同权方面，青岛市此次提出，要完善“租售同权”导向下的公共服务政策，依法办理房屋租赁合同备案的租房者，具备平等享受青岛市常住户口家庭基

房监管、备案以及常态化配租机制等方面持续发力。

“保障性租赁住房是由政府给予土地、财税、金融等政策支持，由市场多主体投资、多渠道供给的租赁型住房。”上述征求意见稿明确，青岛市保障性租赁住房主要供应群体为当地无房的新市民、青年人，特别是从事城市基本公共服务的外来务工、新就业人员，套型面积以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租赁价格按照不高于同地段、同品质市场租赁住房租金的90%确定。

对于公共权益的权利。租房者可凭《青岛市房屋租赁合同备案证明》等相关证明材料，申请享受租房落户、公积金提取、子女就近入学、就业保障、基本医疗及公共卫生等便民服务。

对于供应渠道，上述征求意见稿明确，要完善多样化多渠道房源供应体系，通过新建、改建、改造、购买等方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源；着重调动国有平台公司参与发展保障性租赁住房工作的积极性，在资金、土地等方面给予扶持；支持专业化住房租赁企业

发展。

空间布局方面，上述征求意见稿对青岛各城区发展保租房提出不同指导方向，其中，市南区、市北区、李沧区、崂山区要深入推进城市更新，挖掘存量住房、腾空房屋改造潜力，充分利用集中建设和配建的方式筹集房源；城阳区、西海岸新区、即墨区、胶州市则实施以公共交通为导向的TOD开发模式，以集中建设和配建保障性租赁

件，允许出让价款分期收取。规划期内供应租赁住房用地不低于6000亩。

在增强金融政策支持方面，青岛市此次提出，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；支持企业发行企业债

券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营；支持国有平台公司开展保障性租赁住房REITs试点等。

此外，青岛市此次还提出建立多部门联合审查机制，落实税收优惠政策，落实民用水电价格优惠政策等保障措施。

住房为主；平度市、莱西市则为适度发展。

分区(市)来看，“十四五”期间青岛市供应量主要集中在西海岸新区、城阳区、即墨区及胶州市等区(市)，其中，西海岸新区预期供应5.2万套，城阳区预期供应3.5万套，即墨区和胶州市预期供应均为2.4万套，其余各区(市)预期供应均在2万套以下，市南区与莱西市预期供应则均在1万套以下。