

多项目迎来重要节点 广东加速建设保障性住房

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

逢岁末年初之际，回顾过去的一年，同时擘画新一年的发展蓝图也如期而至。

2023年1月7日，广州市第十六届人民代表大会第三次会议召

开，广州市市长郭永航向大会作政府工作报告。报告提出，加大保障性住房建设。2023年，广州筹集保障性租赁住房7.5万套，基本建成公租房、共有产权住房不少于5500套，发放住房租赁补贴1.8万户。

保障性住房是一项民生工程，更是民心工程。其中，保障性租赁住房是重要组成部分。根据广东省住房和城乡建设厅披露，截至2022年10月，广东全省累计筹集建设保障性租赁住房共55.8万套(间)，其中，2022年新筹建保

障性租赁住房28万套(间)。近段时间以来，作为广东省乃至全国保障性住房建设的“排头兵”，广州、深圳的多个保障性住房项目建设也迎来重要节点。广州市国资委于2023年1月9日披露，华南地区在建体量

最大的公租房项目——萝岗中心城区保障性住房二期(EPC标段一)全面封顶；深圳市龙华区住建局披露，龙华区人才住房安居尚龙苑项目于2022年12月28日交付，400名租户集中办理入住；2022年12月30日，光明区

安居澜庭保障性住房项目举行交钥匙仪式。

克而瑞提供的数据显示，大力推进保障性租赁住房建设的2022年，行业内排名前30的住房租赁企业合计开业规模超过92万间，管理规模超过124万间。

多项目迎进展

与广州同为广东省乃至全国的人口净流入大市，深圳近年来的保障性住房建设正跑出“加速度”。

作为广州市重点民生工程项目，萝岗中心城区保障性住房二期于日前取得阶段性进展。

广州市国资委发文指出，历经30个月，萝岗中心城区保障性住房二期(EPC标段一)完成结构全面封顶，为下一步装饰装修、机电安装等建设工作的顺利开展创造了有利条件。该项目位于广州市黄埔区，总建筑面积为40.02万平方米，目的是打造融合日常居住、商业互动、休闲娱乐于一体的多功能复合型社区，建成后总共提供3072户保障性住房。

广州城投集团表示，萝岗中心城区保障性住房二期(EPC标段一)由其下属住房公司投资、下属建设公司代建。该项目将于2023年底完成交付，计划建设住宅8320套，包含安置房、公租房及限价房。其中，公租房户型为两房一厅58.9平方米和一房一厅45.07平方米；限价房户型设计由A、B、C三种标准化户型模块组成，单户面积分别为84.75平方米、71.06平方米、71.1平方米。

除了上述萝岗项目，根据广州市住建局披露，截至2022年10月底，该市2022年保障性安居工程竣工套数合计6004套，涉及番禺区、花都区、海珠区、黄埔区，其中，公租房合计364套，城市棚户区改造住房3254套。

《中国经营报》记者注意到，近年来，番禺区积极推动保障性住房项目建设。番禺区住建局表示，2022年，该局超额完成广州市下达的番禺区2021~2022两年合计筹集保障性租赁住房4.2万套的任务。截至2022年12月底，番禺区共有11个公租房项目



2022年竣工的广州市番禺区公租房项目——碧臻花园，共筹集到93套公租房。

陈婷/摄影

竣工，其中新建套数3447套，筹集套数927套。另外，3个属于商品房配建的公租房项目中，有2个已动工建设，1个项目修规正在审批中。

与广州同为广东省乃至全国的人口净流入大市，深圳近年来的保障性住房建设正跑出“加速度”。

近日，来自贵州并通过工作落户深圳的郭洋(化名)对记者表示，2023年是他搬入其所就职的深圳国企单位轮候分得的公租房第三年，房屋只租不售，离职即搬离。

相比其此前在品牌公寓的租房经历，公租房的租房费用支出约减少三分之一，居住条件亦改善不少。

近期，深圳多个保障性住房项目的建设也完成重要节点。2022年12月28日，深圳市龙华区高级人才住房安居尚龙苑项目完成交付，该项目共3栋塔楼，可提供460套保障性住房；2022年12月30日，光明区安居澜庭项目举行交钥匙仪式，该项目总建筑面积48万平方米，可提供保障性住房3650套，主要用于中山大学深圳校区、中山大学附属第七医院的教职工保障性住房。

此外，根据深圳市国资委披露，目前，光明区人才住房安居凤桐苑项目1086套保障性住房全面封顶；盐田区首宗可出售型人才

住房用地项目安居云畔主体结构全面封顶；深汕特别合作区安居深颐村项目最后一栋塔楼(1A栋)完成封顶，该项目为深汕特别合作区内在建规模最大、住宅套数最多的保障性住房项目，拟建设4232套，预计2024年竣工交付使用。

深圳市国资委表示，作为深圳市建设筹集公共住房的主力军，市属国企深圳市人才安居集团在2022年完成投资296亿元，同比增长56%，其中固定资产投资236亿元，同比增长33%；新拓展项目24个，新开工建设项目13个；筹集近2.8万套，供应超过1.8万套保障性住房。

供应出“新招”

“十四五”期间，广东省计划筹建保障性租赁住房129.7万套(间)，位列全国各省目标任务量第一。

广州、深圳多个保障性住房项目迎来重要进展背后，这两个城市在“十四五”期间也制定了相关目标。

《广州市住房发展“十四五”规划》显示，“十四五”期间，广州计划筹建公共租赁住房3万套，保障性租赁住房(含人才公寓)60万套，共有产权住房3万套。根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，深圳计划建设筹集公共住房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。

从数量上可以看出，2021~2025年，保障性租赁住房将是广州、深圳住房保障体系的重点。

事实上，为推动解决大城市住房突出问题，近年来，保障性租赁住房成为大力发展对象。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

住建部统计的数据显示，2022年1~10月，全国保障性租赁住房已开工建设并筹集233.6万套(间)，占年度计划的98.8%，完成投资1750亿元。

“十四五”期间，广东省计划筹建保障性租赁住房129.7万套(间)，位列全国各省目标任务量第一。截至目前，已有广州、深圳、珠海、佛山等10个城市被列为广东省发展保障性租赁住房的重点城市。

为助力完成“十四五”时期的保障性租赁住房筹建目标，从土地供应端加大对租赁住房的支持，2023年1月6日，广东省人民政府印发《广东省土地要素市场化配置

改革行动方案的通知》，其中提出，增加租赁住房用地供应。

具体而言，城区常住人口100万以上的城市土地供应要向租赁住房建设倾斜，在编制年度住宅用地供应计划时按要求单列租赁住房用地计划，且租赁住房用地占比不低于国家和省规定的比例。可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；允许企事业单位依法取得使用权的土地，用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途。

事实上，对于保障性住房的筹建，广东省内多个城市此前已作出相关探索。2022年8月，深圳市住建局发布《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》续期通知(至2023年8月17日)。该文件指出，因深圳土地资源紧缺，通过城市更新、招拍挂用地配建人才住房和保障性住房已成为解决用地短缺问题的重要途径之一。此外，配建方式以集中配建为主，分散配建为辅。

2022年12月28日，广州市发放首批保障性租赁住房项目认定书，涉及荔湾区建方寓(杉木栏店)、黄埔区建明达公馆、科乐苑等7个项目，共计3758套住房。广州市住建局表示，下一步将继续强化市区联动，加大保障性租赁住房筹集力度，加快推进保障性租赁住房认定工作。

克而瑞发布研报指出，随着保障性租赁住房纳入基础设施公募REITs试点范围，越来越多的住房租赁企业加入“纳保”(将存量房源转化为保障性租赁住房)行列，包括万科泊寓、华润有巢、招商伊敦公寓、筑寓国际、魔方生活服务集团等。

凝聚产业链优势 2023年家电行业增长可期

政策发力 激发绿色智能新需求

本报记者 蒋翰林 深圳报道

在国内外经济增长放缓的大环境下，2022年家电产业发展充满挑战，但新机会、新赛道仍不断涌现，企业在曲折探索中谋求发展新方向。

2022年7月，商务部等13部门印发《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》，从以旧换新、家电下乡、加强废旧家电回收利用、落实财税金融政策等方面入手，支持家电市场良性发展，一场家电绿色智能升级浪潮席卷全国。

国际市场方面，伴随着欧洲能源危机，我国家电企业抢占海外市场，取暖设备热销欧洲；随着全球最大的自由贸易协定RCEP的正式生效，中国家电企业在亚太市场跑出“加速度”；年末，从政府包机“走出去”到企业自发组团回国，越来越多的家电企业出海抢订单。

走过全球需求偏弱的2022年，展望2023年，随着地产和疫情两大制约因素已出现好转，利好政策传导至下游行业，家电作为产业链最重要的下游行业之一，将有望需求复苏、柳暗花明。

政策发力 激发绿色智能新需求

2022年以来，一系列促进绿色智能家电消费的政策落地见效。在疫情防控政策持续优化下，深圳、广州、武汉等多地政府积极推出补贴政策鼓励消费，家电消费则成为重要的购置补贴领域。

2022年12月8日，深圳市人民政府新闻办举行“稳增长促消费”政策措施新闻发布会。这已经是深圳2022年下半年以来，第三轮“乐购深圳”消费电子和家用电器购置补贴活动。

新一轮消费电子和家用电器购置补贴活动通过“即买即享”方式，对消费者购买符合条件的产品，按照销售价格15%最高给予2000元补贴，同步组织家电企业策划“家电消费节”等补贴活动。

加速“出海” 产业链优势凸显

回顾2022年，国际市场呈现出新的挑战和商机，也更凸显出中国家电制造在全球拥有的绝对优势。

2022年初，RCEP生效后，亚太市场成为家电企业拓展的重要市场。中国电商会统计数据结果显示，10月中国对东盟家电出口额达9.9亿美元，同比增长14.6%，在全球各区域市场中表现强劲。其中，对新加坡出口额增速高达114.9%，对菲律宾出口额增速达57.0%。

这个冬天，在天然气供给受限的情况下，越来越多的欧洲人目光对准了“中国制造”，中国的电热毯、电暖器、热泵等取暖设备呈现出爆发式增长。

根据产业在线数据，2022年

在政府购置补贴的拉动下，电视、冰箱、洗衣机等商品出现销售小高峰，家电企业也将更多的优惠集中在推广绿色家电和高端家电上。

苏宁易购华强店的销售人员告诉记者，2022年下半年像创维、TCL大屏彩电、智控产品卖得很好，格力、美的的中央空调、新风功能空调的订单增多，全系成套购买量也不少。

值得关注的是，随着“做好自己健康的第一责任人”的观念深入人心，室内空气的消毒杀菌、衣物的专业清洗消杀等家电开始受到关注。其中，空气消毒机迎来一波销售高峰。记者走访了解到，美的等品牌推出的空气净化消毒机，集空气净化和消毒于一体，有不少消

费者咨询购买，售价近1.5万元的空气净化消毒机甚至出现了“一机难求”的局面。

同时，家电行业正在向绿色化、智能化转型发展。2022年7月，商务部官网发布了《商务部等13部门关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》，共提出了开展全国家电“以旧换新”活动、推进绿色智能家电下乡、鼓励基本装修交房和家电租赁、加强废旧家电回收利用等9条措施。

2022年8月，工信部、住建部、商务部、市场监管总局4部门联合发布《推进家居产业高质量发展行动方案》。方案总体要求，到2025年，在家用电器、照明电器等行业

培育制造业创新中心、数字化转型促进中心等创新平台。反向定制、全屋定制、场景化集成定制等个性化定制比例稳步提高，绿色、智能、健康产品供给明显增加，智能家居等新业态加快发展。

2022年12月27日，美的集团在品牌发布会上主推了智能家电套系产品，并表示更人性化的成套智能家电助推消费升级将是家电业新一年的发力方向。不仅美的，海尔、海信、格力、长虹、TCL等也在成套智能家电上持续发力。

资深产业经济观察家梁振鹏表示，2022年以来家电市场呈现出的消费升级新趋势，主要是集中在节能化、网络化、嵌入式一体化、智

能化。因为现在家电行业，家电产品的原材料、零部件成本明显上涨，导致了家电企业都在大幅度压缩中低端产品的比例，明显在增加高端产品的比例。

实际上，2022年以来，家电市场表现疲软，扩大国内外需求仍是家电业的最大课题。奥维云网推总数据显示，2022年1~9月，我国家电零售额为5130亿元，同比下降6.1%。

政府推出的各类补贴方案成为了下半年家电市场的重要催化因素。2022年“双11”，苏宁易购全国门店一站式以旧换新订单量环比增长133%，绿色节能家电销售环比增长141%；京东家电以旧换新订单金额是2021年同期的7倍。

海外设立生产基地和配套产业链，现在还有越来越多的企业通过收购国外品牌实现海外本土化生产和运营，“出海创牌”成为了不少家电企业在海外市场站稳脚跟的利器。

如海尔在海外建立起了研发、制造、营销的“三位一体”模式，在美国、波兰、俄罗斯、印度、菲律宾、伊朗、巴基斯坦等地建有生产基地。日前，海尔智家与埃及投资局签署了一份谅解备忘录，将在埃及的斋月十日城建立一个占地20万平方米的综合工厂，总投资预计为1.3亿美元，年产能约90万台设备，将面向当地市场并向非洲和亚洲国家出口。

美的也加速了海外基地本土

制造的布局，从过去的“中国供全球”模式变成了“中国供全球+区域供区域”双保险模式。目前，美的建有35个生产基地，其中18个在国外。在国内家电需求收缩的压力下，出口外销稳住了行业整体的营收规模，成为家电板块的“功臣”。从几大龙头企业来看，2022年上半年，美的在海外市场收入达到778亿元，占据了总营收的42.6%。格力电器海外自主品牌销售额同比增长16.8%，占海外总销售额的53%。海尔智家2022年半年报显示，上半年，海尔智家海外收入达614.81亿元，同比增长8%，经营利润36.34亿元，同比增长13%，创历史新高。

在国内家电需求收缩的压力下，出口外销稳住了行业整体的营收规模，成为家电板块的“功臣”。从几大龙头企业来看，2022年上半年，美的在海外市场收入达到778亿元，占据了总营收的42.6%。格力电器海外自主品牌销售额同比增长16.8%，占海外总销售额的53%。海尔智家2022年半年报显示，上半年，海尔智家海外收入达614.81亿元，同比增长8%，经营利润36.34亿元，同比增长13%，创历史新高。