

共有产权房登场 深圳蹚出住房保障新路

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

日前,深圳市住建局、深圳市司法局一连发布四份保障性住房相关的征求意见稿,旨在加快完善住房保障体系。有关单位和社会各界人士可在2023年2月17日前,通过门户网站、邮件等方式提出意见。

其中,《深圳市共有产权住房实行封闭流转制度

购房人自签订买卖合同之日起未满五年的,不得转让所持产权份额;自签订买卖合同之日起满五年的,可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。

根据《征求意见稿》,共有产权住房是指政府提供政策支持,主要采用市场化方式建设筹集,限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等,面向符合条件的居民供应,实行政府与购房人按份共有产权的住房。

深圳共有产权住房申请条件包括“五年以内未在本市转让自有住房”“具有本市户籍”“参加本市社保累计缴费五年以上”等。对于非该市户籍常住居民,《征求意见稿》提出,深圳市政府可根据经济社会发展状况和住房供需情况,合理设定条件,逐步纳入供应范围。

共有产权住房推出后,同样采用轮候申请程序。《征求意见稿》指出,“申请人已经组建家庭的,应当以家庭为单位提出轮候和认购共有产权住房的申请。”另外,未组建家庭的,申请人需年满35周岁以个人名义提出轮候和认购共有产权住房的申请。投靠子女取得深圳市户籍的居民,不得作为申请人。

售价方面,深圳的共有产权住房将按照土地出让时市场参考价格的50%左右确定。单套住房销售价格根据项目销售均价,结合楼层、朝向等因素确定。购房人的产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比例确定,原则上不低于50%,同批次销售同一项目的产权份额相同;其余部分为政府产权份额。

管理办法(征求意见稿)》(以下简称“《征求意见稿》”)引起了社会的广泛关注。该文件指出,自《征求意见稿》施行之日起,深圳不再安排建设安居型商品房。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,共有产权住房具有价格较低、门槛较低、服务均等的特点。中短期内,

值得注意的是,虽然售价仅为市场价的五成左右,但深圳对于共有产权住房的流转有较多限制。

《征求意见稿》显示,共有产权住房实行封闭流转制度。购房人自签订买卖合同之日起未满五年的,不得转让所持产权份额;自签订买卖合同之日起满五年的,可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。封闭流转的转让价格由买卖双方协商确定,通过市场参考价格规范转让行为。在同等价格条件下,代持机构享有优先购买权。

中国银行研究院发布研报指出,上述举措将完善共有产权住房的流转体系,遏制投机套利。原住房保障体系下的安居型商品房和可售型人才住房并没有实行封闭流转,购房人若以低价购入,按规定持有10年后再以市场价售出,则存在较大的套利空间,偏离保障性住房性质。实行封闭流转,保留了共有产权住房的“居住保障属性”,进一步降低投资属性,真正实现“房住不炒”,让保障性住房更具公共利益属性。

记者注意到,深圳现行的住房保障体系包括安居型商品房、可售型人才住房、公共租赁住房。而《征求意见稿》提出,自该文件施行之日起,深圳不再安排建设安居型商品房。自此,深圳的住房保障体系将调整为“以公共租赁住房、保障性租赁住房、

当房价预期趋向稳定,该类型房源将会分流一部分购房需求。“共有产权住房面向全体住房困难人群,这是政府发挥公共职能的体现。”

《中国经营报》记者注意到,根据此次发布的四份征求意见稿,深圳住房保障体系将从“以公共租赁住房、安居型商品房、人才住房为主体”调



深圳市宝安区一处人才住房项目。

本报资料室/图

共有产权住房为主体”。

深圳市规划和自然资源局发布的深圳市存量住宅用地信息(截至2022年12月31日)显示,在建的安居型商品房、可售型人才住房项目已被归为共有产权住房类型。根据《征求意见稿》,目前已签订土地使用权出让合同的安居型商品房,继续按照《深圳市安居型商品房建设

整为“以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体”。

当前,高质量发展在深圳已有共识也有行动。深圳市住建局党组书记、局长徐松明表示,将全面抓好房地产业与建筑业“两大产业”,为全市经济高质量增长作出最大贡献。

和管理暂行办法》(深圳市人民政府令第228号,以下简称“228号令”)及其相关规定执行。

原安居型商品房在册轮候人符合“228号令”及其相关规定条件,可以申请购买共有产权住房。而经审核,合格纳入共有产权住房轮候册的在册轮候人,轮候排序在原安居型商品房在册轮候人之后。

精准支持住房需求

以增信心、防风险、促转型、提品质为主线,采取更大力度精准支持刚性和改善性住房需求,提升市场信心,促进房地产市场平稳健康发展。

事实上,深圳住房保障工作的顶层设计持续在演变。2007年,深圳提出建立健全面向不同层次低收入户籍居民家庭为主体的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等保障性住房制度。2010年,《深圳市保障性住房条例》出台,后经过两次修正,深圳保障性住房出现安居型商品房、可售型人才住房等多种形式。

2014年,深圳被住建部纳入共有产权住房试点城市;2018年,广东省住建厅发布《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》,提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名先行探索试点共有产权住房政策。

2021年7月,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,指出需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的保障体系。在此背景下,深圳的共有产权住房制度应运而生。

记者也注意到,住建部保障司副司长翟波近日在《中国建设报》发文表示,“因地制宜发展共有产权住房。支持人口净流入的大城市结合实际发展共有产权住房,以面向城镇户籍人口为主,逐步扩大到城镇常住人口。”

《深圳市住房发展“十四五”规划》显示,“十四五”期间,深圳供应居住用地不少于15平方公里,建设筹集住房89万套(间),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(间),其中,供应商品住房31万套,供应分配公共住房

34万套(间),包括公共租赁住房6万套(间)、保障性租赁住房20万套(间)、共有产权住房8万套。

根据《深圳市住房发展2022年度实施计划》,2021年,深圳实际建设筹集公共住房9.65万套,完成年度任务目标的116.3%;实际基本建成(含竣工)公共住房3.1万套,完成年度任务目标的114.8%;实际供应公共住房4.23万套,完成年度任务目标的120.9%;实际完成公共住房投资368.5亿元,年度目标完成率为116.2%。

2023年1月29日,深圳召开全市高质量发展大会,徐松明表示,深圳市住建局将按照相关决策部署,奋力在全市高质量发展赛道上跑出住建“加速度”。

其中,深圳市住建局将充分发挥房地产业支柱作用。坚持“房住不炒”定位,以增信心、防风险、促转型、提品质为主线,采取更大力度精准支持刚性和改善性住房需求,提升市场信心,促进房地产市场平稳健康发展。

此外,全力扩大住建领域有效投资,为深圳固定资产投资破万亿注入最强动力。深圳市住建局将充分调动国企和民企投资积极性,稳步推进房地产开发投资,持续增加住房供应。大力发展保障性租赁住房,着力解决好新市民、青年人等住房问题。以城市体检为抓手,以“新城建”对接“新基建”,全年加快老旧小区改造,推进城市第六立面提升改造,全面完成“瓶改管”和老旧管道更新改造。

深圳市住建局表示,2023年,深圳将着力解决好新市民、青年人等住房问题,全年建设筹集保障性住房18.5万套(间),保障性住房投资不少于400亿元。

家电业高质量发展破局:谋变智能化、高端化

本报记者 蒋翰林 广州报道

1月28日,广东举办全省高质量发展大会。广东省委书记黄坤明发言时表示,今天的广东,与发

达经济体的差距主要是在“质”上,要通过“质”的突破,迎来“量”的井喷,实现“再造一个新广东”。

广东作为制造业的中心,家电产业也成为其“稳增长、促消

费”的重要力量和题中之义。站在2023年发展新起点,家电企业正在向高端化、智能化、科技化加速转型谋变。企业发力谋转型、政府加力扩内需,在新一

轮家电下乡的政策利好助力下,家电消费的市场潜力也在不断释放。

正如中信证券所概括,“复苏、转型、降本”将成为2023年家

电行业的主线。“2023年随着内需的复苏,家电行业已具备了企稳回升的良好基础。”IPG中国首席经济学家柏文喜指出,新的一年家电行业高质量发展的关

键着力点在于以科技创新和产品应用场景为立足点的产业升级,与人工智能、物联网应用融合与交互发展,以及商业模式与市场创新。

投资未来、投资科技、投资人才

2022年以来,国家发布了一系列稳经济、促发展的政策,例如《推动轻工业高质量发展的指导意见》《推进家居产业高质量发展行动方案》《促进绿色智能家电消费的若干措施》等,无不体现了国家提振经济,加速打开行业高质量发展新局面的决心。

推进智能制造是家电行业高质量发展的方向,“十三五”以来,家电企业纷纷加大信息化、自动化投入,智能制造水平显著提高。根据工业和信息化部发布的5G+工业互联网20个典型应用场景,海尔、美的、格力、老板、TCL、美菱等多个案例上榜。另外,海尔、美的、海信、美菱、格力等先后成为工信部“智能制造综合试点示范”企业。

根据2022年10月份世界经济论坛公布的最新“灯塔工厂”名单,新增的11家“灯塔工厂”中有五家

寻求第二增长极

随着家电行业需求逐渐饱和,家电企业近年来不断拓展业务范围,寻求新的业绩增长点。例如美的加码储能、医疗、机器人等业务,格力入局新能源、预制菜等领域。

在广东省高质量发展大会上,方洪波在谈到构建第二条增长曲线时,他表示在稳固核心业务的同时,美的将启动第二引擎,发力机器人与自动化、楼宇科技、新能源汽车零部件、先进储能等广东重点发展的战略性新兴产业,构建第二曲线,驱动增长。

2023年1月,广东省预制菜装备产业发展联合会第一次会员大会

来自中国,包括美的顺德工厂、海尔青岛工厂。至此,美的、海尔各自拥有了五家“灯塔工厂”,家电业也因此成为全国灯塔工厂最多的行业之一。

在广东省高质量发展大会上,美的集团董事长兼总裁方洪波表示,“加快的总部三期、数字科技产业园、制冷科技创新园、机电工业4.0基地、库卡科技园、南海小塘基地、顺德储能产业基地等先进制造和新产业项目的建设和投产,助力广东产业体系升级发展。”

格力电器相关负责人介绍称,格力的“智慧工厂”高栏港产业园将于2023年投产。据了解,格力运用自身智能装备能力,将珠海高栏港产业园区打造成集自动化、信息化、智能化、柔性化、精益化、绿色化、定制化、敏捷化于一身的“智慧工厂”。高栏港产业园建成之后,格力

上,格力电器董事长兼总裁董明珠当选理事长,这也是格力探索在工业领域多元化扩张的重要之举。格力方面表示,将依托冷冻冷藏和智能装备行业积淀,布局自动化、智能化程度高且性价比高的预制菜加工,整厂精益生产综合解决方案,推动预制菜产业实现设备自动化、运营信息化和工厂智能化。

格力电器方面负责人告诉记者,格力电器的多元化在2022年就迎来了关键节点。格力钛新能源建立完善了格力新能源产业布局,高端装备等工业板块业务覆盖至数控机床、工

将把自动化、信息化、智慧化经验推广到全国其他格力电器生产基地。

与此同时,家电产品的智能化、高端化也是家电企业高质量发展发展的重点。从市场表现来看,中国早已是家电大国,2021年中国家用电器行业主营业务收入为1.74万亿元,出口规模突破1000亿美元,均居世界首位。

新型品类、高价格区间的家电产品占比持续提升,销售增长较快。根据GfK中怡康数据,2022年新风空调市场零售额达到62.5亿元,同比增长37.1%。舒适送风空调、除菌净化空调零售额同比增速分别为130.1%、36.2%。此外,彩电市场中,8K、QD OLED、Mini LED、激光电视、超大尺寸等产品渗透幅度加大。

在2023年春节期间,新兴品类家电表现亮眼。根据苏宁易购线下

门店数据,扫地机器人、洗地机、洗碗机等产品销量同比增长达119%;空气炸锅、烤肉机、蒸烤箱等销量同比增长145%左右。

从奥维云网(AVC)的市场数据看,2022年前三季度中国家电市场国内零售规模为5103亿元,同比下降6.1%。虽然形势不容乐观,但家电头部企业表现出了较大的抗压能力和稳健经营能力。三大家电巨头格力电器、美的集团和海尔智家经营依旧稳健,其2022年前三季度均实现营收较2021年同比增长。

“过去三年多,美的与众多企业一样,经受了需求、成本等问题的冲击,但美的近三年在粤累计新增投资仍超过250亿元。因为我们始终认为,要更加坚定地投资未来、投资科技、投资人才,才能在未来的竞争中占得先机。”方洪波在广东省高质量发展大会上表示。

业额达到了78.21亿元,同比增长幅度高达257.1%。截至2022年三季度,创维分布式光伏电站装机总量规模为行业龙头之一。

对家电企业跨界,柏文喜向记者指出,最好要与原有产业链有较强的协同性和正反馈作用,还必须做到投资多元化与经营专业化的有效结合。他表示,家电企业在多元化发展中应该注意产业链、制造工艺、市场以及供应链、科技研发方面的协同性,要尽量扬长避短,实现投资与业务多元化和经营专业化的良好结合与平衡,实现高质量发展。

绿色低碳变革

结合当下绿色低碳的新趋势加强自主创新,向绿色低碳转型实现可持续发展,同样是家电企业高质量发展的内在要求。

为刺激家电消费,2022年7月,商务部等13部门发布《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》,对开展国家家电“以旧换新”活动、推进绿色智能家电下乡等进行部署;8月,商务部组织开启“2022全国家电消费季”。一系列支持政策无疑释放了促进绿色智能家电消费的积极信号。

从数据来看,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。在政策和市场双驱动下,我国绿色智能家电消费潜力正在加速释放,消费升级与产业升级的浪潮,正在快速席卷全国。

不少企业重点正打造数字化智能制造工厂,产业链全程实现节能减碳,助力实现碳中和。2020年老板电器建成了数字化未来工厂,老板电器也是浙江省首批认证的12家“未来工厂”中唯一的家电企业。

据悉,美的微波炉灯塔智能工厂数字化转型创新实现了全价值链端到端运营的提效,渠道库存下降40%,采购周期下降47%,制造周期下降63%,下线直

发率提升745%。

“近年来,我们通过内部转型升级和外部收购并举,优化产业结构,深入推进节能降碳。”美的集团副总裁李国林介绍称,在美的集团绿色战略的牵引下,各事业部工厂正大力开展绿色低碳转型,积极落实“绿色设计、绿色采购、绿色制造、绿色物流、绿色回收、绿色服务”,大力发展循环经济,强化绿色供给支撑,推动生态链尽快达峰和降碳。

中国化管理协会乡村振兴建设委员会副秘书长袁帅表示,如今,绿色发展、绿色理念已经逐步深入人心,刺激着低碳产品的市场需求和广大消费者的亲 and 度,大众对减少碳排放量、保护环境越来越重视。这也为能够生产低碳产品的企业带来了发展机遇,促使着企业积极探索低碳产品需求和开发,不断完善自身产品,占据市场经济份额。

他指出,在“双碳”背景下企业的绿色发展有两个核心要点,一是来自技术的创新和突破性应用,一个是在于领域人才的引进或培养。企业要做好由被动到主动的战略调整,发展一定要基于企业自身现状考量,以节能优先为原则,调整产业结构,淘汰落后产能,利用好政策优势,结合好金融和资本力量,突破生产技术环节节点,利用科技创新管理来推动企业发展。