

配售型保障性住房建设提速 深圳探索房地产发展新模式

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

日前,深圳市宝安区一宗地块规划调整引起关注。

据深圳市规划和自然资源局公告,根据市政府相关工作部署,为支持首批配售型保障性住房建设,完善片区配套,深圳市规划和自然资源局宝安管理局依职开展[机场东地区]法定图则06-11地块规划调整工作,将06-11地块拆分为06-11-01、06-11-02两个地块,其中,

首次规划地块建设

保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市需要的引进人才等群体。

11月28日,深圳市规划和自然资源局宝安管理局发布关于宝安区[机场东地区]法定图则06-11地块规划调整的公示,披露支持首批配售型保障性住房建设。

公告显示,按照原先已批准的法定图则,06-11地块用地面积20804平方米,规划用地性质为图书展览用地,未设定容积率,配套设施为图书馆。

调整后,拆分出来的06-11-01地块规划用地性质为二类居住用地,容积率为3.7,配套设施包括幼儿园、文化活动室,同时规划建设配售型保障性住房;06-11-02地块用地面积调整为3184平方米,规划用地性质为公共绿地,未设定容积率和配套设施。

这是深圳首次在地块规划公示中给出“建设配售型保障性住房”的字眼,目的是为支持首批配售型保障性住房建设。

此前,深圳市人才安居集团有限公司(以下简称“深圳人才安居集团”)已经启动深圳市第一批配售型保障性住房建设的相关招标工作。

深圳公共资源交易中心显示,由深圳人才安居集团发布的包括龙岗区宝龙街道在内的8个保障性住房项目基坑支护、土石方及桩基础工程(批量招标)预计在2023年12月30日至2024年2月24日招标,招

06-11-01地块规划建设配售型保障性住房。

无独有偶,11月29日,深圳公共资源交易中心发布关于包括龙岗区宝龙街道在内的8个保障性住房项目基坑支护、土石方及桩基础工程(批量招标)的招标计划信息。变更记录显示,该项目的原招标项目名称为“深圳市第一批配售型保障性住房基坑支护、土石方及桩基础工程(批量招标)”。

事实上,加快保障性住房建

标估价为4.5亿元,项目涉及基坑支护工程施工、基坑土石方开挖及外运等工程措施。

值得注意的是,上述招标项目名称原先含有“深圳市第一批配售型保障性住房”的字眼,但于2023年11月27日变更为包括龙岗区宝龙街道在内的7个保障性住房项目基坑支护、土石方及桩基础工程(批量招标),于2023年11月28日再次变更为包括龙岗区宝龙街道在内的8个保障性住房项目基坑支护、土石方及桩基础工程(批量招标)。

至此,外界有观点认为,深圳市首批配售型保障性住房至少包括8个项目,但目前仍有待官方的进一步详细披露。

李宇嘉表示,配售型保障性住房是我国新时期住房保障事业发展的重要制度创新,旨在全面推进住房供给侧结构性改革,重点解决住房困难人群,特别是工薪人群和各类人才的住房需求。“这部分群体的住房需求特别迫切,但住房支付能力比较低,需要大规模供应保障性住房来满足其需求。”

事实上,政策端在推进保障性住房建设、促进房地产市场平稳健康发展和民生改善等方面持续发力。

8月25日,国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房

的指导意见》(以下简称“《指导意见》”)。国务院常务会议指出,推进保障性住房建设,有利于保障和改善民生,有利于扩大有效投资,是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产发展新模式的重要举措。要做好保障性住房的规划设计,用改革创新的办法推进建设,确保住房建设质量,同时注重加强配



图为深圳市南山区一处项目施工现场。

本报资料室/图

套设施建设和公共服务供给。

《指导意见》指出,保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市需要的引进人才等群体。保障性住房建设坚持以需定建。支持城区常住人口300万以上的大城市率先探索实践。具备条件的城市要加快推进,暂不具备条件的要做好政策和项目储备。

举的住房制度。

广东省城乡规划设计研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《中国经营报》记者表示,“三大工程”(保障性住房规划建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设)既是新时期住建系统的重点工作,也是房地产新模式的抓手。“配售型保障性住房主要解决工薪阶层、人才群体等住房困难群体对拥有低成本产权住房的需求。”

调整住房供应结构

随着配售型保障性住房的加入,深圳或将迎来住房供应结构的另一次重大调整,在探索房地产新的发展模式上也将更进一步。

当前,深圳市保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等。其中,公共租赁住房由政府提供政策优惠,限定建设标准和租金水平,面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的职工出租;保障性租赁住房由政府提供政策支持,发挥市场作用,以小户型为主、限定租金水平,面向符合条件的居民、青年人、各类人才租赁;共有产权住房是指由政府提供政策支持,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。

8月1日起,深圳市发布的《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》正式实施。至此,深圳将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接,保障各类住房困难的居民住有所居。

根据《深圳市住房发展2023年度实施计划》,深圳市2023年共建设筹集保障性住房18.5万套,计划供应分配保障性住房8万套。2023年,深圳市计划实现用地保障规模900公顷,其中加大住房保障力度,拟通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房(含配套宿舍)34000套。

随着配售型保障性住房的加入,深圳或将迎来住房供

应结构的另一次重大调整,在探索房地产新的发展模式上也将更进一步。

李宇嘉表示:“这类房源(配售型保障性住房)以低成本建设和供应,由国有企业承担建设和销售,以满足中低收入人群拥有产权住房的需求,目的是彻底让住房回归居住和民生属性,彻底解决供需错配的问题,让广大中低收入人群能够分享到房地产市场和城镇化的红利,解决房地产发展不可持续和内需疲弱的问题,也是构建内循环和实现共同富裕的必经之路。”

北京中指信息技术研究院市场研究总监陈文静认为,随着《指导意见》印发及住房和城乡建设部相关领导表态,预计2024年配售型保障性住房将在部分城市探索实施,在取得一定经验后加速推广建设。

值得一提的是,《指导意见》出台后,深圳并非唯一一个采取行动的城市。12月5日,广西壮族自治区住房和城乡建设厅发布一则消息称,南宁市将建设7200套配售型保障性住房,投资约39亿元,其中2024年计划建设住房4000套。下一步,广西壮族自治区住房和城乡建设厅将会同有关部门,指导南宁市合理确定建设计划,加快研究制定配售型保障性住房的具体实施办法和配套政策,特别是建设、申请、轮候、配售、运营等管理制度,并在土地、金融等要素保障方面给予全力支持和金融服务,确保条件成熟的项目尽快开工。

深化数字化转型 广东家电制造企业发挥“头雁效应”

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日,广东拟立法促进制造业高质量发展,《广东省制造业高质量发展促进条例(草案修改征求意见稿)》(以下简称“《征求意见稿》”)日前向社会各界公开征求意见,其中提到要推动制造业企业和产业集群数字化转型。

早在今年2月份,中共中央、国务院印发了《数字中国建设整体布局规划》,提出要做优、做优、做大数字经济,推动数字技术和实体经济深度融合,在工业、农业、金融等七大重点领域,加快数字技术创新应用。

《中国经营报》记者了解到,在数字化转型上布局多年的广东家电制造企业美的集团、格兰仕以及万和电气今年以来动作不断,制造业数字化转型成未来发展的必然趋势。

北京社会科学院副研究员王鹏告诉记者,广东家电制造业数字化转型动作频频,并且政府将立法推动制造业企业和产业集群数字化转型。这对家电制造业的智能生产和数字化转型产生积极影响。“首先,这将推动家电制造业向智能制造转型,提高生产效率和产品质量。其次,数字化转型将提升家电制造业的信息化水平,使其更好地适应市场需求的变化。最后,这将有助于家电制造业提升竞争力,拓展国内外市场。”

数字化转型成趋势

今年以来,随着数字中国建设的深化以及产业高质量发展的要求,广东多家家电制造企业的数字化转型也在“提速”。

美云智数相关负责人向记者介绍,美的厨电今年以来积极发挥“头雁效应”,联合美云智数制定产业集群数字化转型的行动计划,以精益生产为导向,依托工业互联网平台,打通产业链条上下游中小企业,形成高效协同的厨电产业链、供应链体系,为佛山厨电行业构建协同共进的产业集群生态网。

据了解,美的厨电产业集群以进销存云、溯源云、生产协同云、品质云、追溯云等产业链多领域云化以及大数据应用为核心,深化MES系统,实现协同效率提高,降低供

政策引导制造业数字化转型

事实上,政策引导家电制造业数字化转型也确实是贯穿今年的重点工作。

中共中央、国务院今年2月印发的《数字中国建设整体布局规划》提出,到2025年,数字中国建设取得重要进展。到2035年,数字化发展水平进入世界前列,数字中国建设取得重大成就,从夯实数字中国建设基础、全面赋能经济社会发展、强化数字中国关键能力、优化数字化发展环境等方面做出部署。

今年7月,中央经济工作会议明确提出,要以科技创新推动产业创新,广泛应用数智技术、绿色技术,加快传统产业转型升级。推进制造业数字化、绿色化协同转型,是助力“双碳”数字化治理

应成本和数据增值,打通集群供应链上下游,从关键流程着手实现按需匹配的智能物流配送,供应品质协同效率提升50%,供应商库存呆滞下降26%、交付准时率达95%。

该集群还打通市场、服务用户、产品研发、供应链工业软件及制造等全价值链,实现高端产业集群助推产业链创新、支撑产业链基础、配置产业链资源、协同产业链组织,推动企业在生产管理、计划执行、生产控制、系统集成、制造体系的智能化管控方面能力的提升,供应商人员效率提升38%、用户口碑(NPS)达到52。

除了美的厨电在推动数字化转型外,2023年,广东格兰仕微波生活电器制造有限公司持续增资

扩产,自主研发自动化装备,进一步掌握制造的核心技术,持续通过自主创新、智能制造挖潜增质、提效率、降成本。

“格兰仕中山工业4.0智能制造基地建设持续投入,上半年投入生产的自主研发自动化装备100多台,覆盖微波炉全产业链。格兰仕微波炉打通了生产、售后、库存管理等系统的数据流,实现了无缝对接、秒级沟通的协同生产。与2019年相比,目前全产业链生产效率提升了36%,研制周期缩短了50%。”格兰仕相关负责人告诉记者。

格兰仕方面亦表示,将通过技术改造持续推进数智化转型,让产业链、供应链更加高度自主可控,一方面从硬件上和世界同行

拉开距离,一方面把数智化转型和AI有效结合起来,积极发挥产业链“链主”的作用,拉动整个产业共同发展。

今年万和电气也在同步开展数字化转型的相关重点工作。万和电气相关负责人介绍,在品牌营销侧,万和电气联合百度智能云共同打造厨卫行业的首位数字代言人Yona。后续将不断加速AIGC(生成式人工智能)内容与营销的深度融合,不断拓展新的数字营销场景。

在业务数智化方面,万和电气则以用户为中心,积极推动“硬件+软件+内容+服务”的融合,深度链接用户需求,给用户更友好、更高效、更智能的生活体验,打造

全触点用户综合体验。通俗一点来讲,即万和电气所有业务流程都要数字化、经营过程、商业决策都要智能化。

此外,在平台数智化方面,万和电气则依托消费互联网和工业互联网,利用“产品+AIoT+内容+服务”的业务模式,逐步实现由“智能单品—智能套系—智能化场景—智能化生态空间”的智能化变迁。通过“精益化推进、自动化导入、数字化应用”三者相融合,实现从“智能设备—数字化工厂”的智造升级。

“未来3年,我们要打造一家‘灯塔’工厂;未来5年,万和电气将实现数字化敏捷组织。”万和电气相关负责人表示。

制造业高质量发展还存在一些瓶颈难点,如技术创新能力不足、产业结构不合理、资源环境压力增大等问题。

对此,孙连才建议可以加强人才培养和引进,提高劳动力素质,鼓励企业加强技术研发和创新,提升技术水平和创新能力。同时,加强产业链协同和整合,促进产业链上下游企业之间的合作和协同发展,提高整个产业链的竞争力和效益。此外,政府应加大对制造业的扶持力度,提供税收优惠、财政补贴等政策支持,为制造业高质量发展创造良好的环境。

袁帅还建议,要加强技术研发和创新投入,提高技术创新能力。“政府可以出台相关政策,鼓励企

业加大技术研发和创新投入,推动产学研合作,加快科技成果转化和应用推广,优化产业结构,推动产业升级。政府可以通过政策引导和市场机制调节,鼓励企业加大研发投入,推动技术创新和产业升级。同时还可以引导企业向高端产业转移,优化产业结构。”

袁帅还表示,要加强资源环境保护,推动绿色发展。政府可以出台相关政策,鼓励企业采用清洁能源和节能技术,加强废弃物处理和资源回收利用,推动绿色生产和可持续发展。

此外,制造业高质量发展需要政府和企业共同努力,加强政策支持和引导,推动技术创新和产业升级,加强资源环境保护和绿色发展,实现制造业的高质量发展。