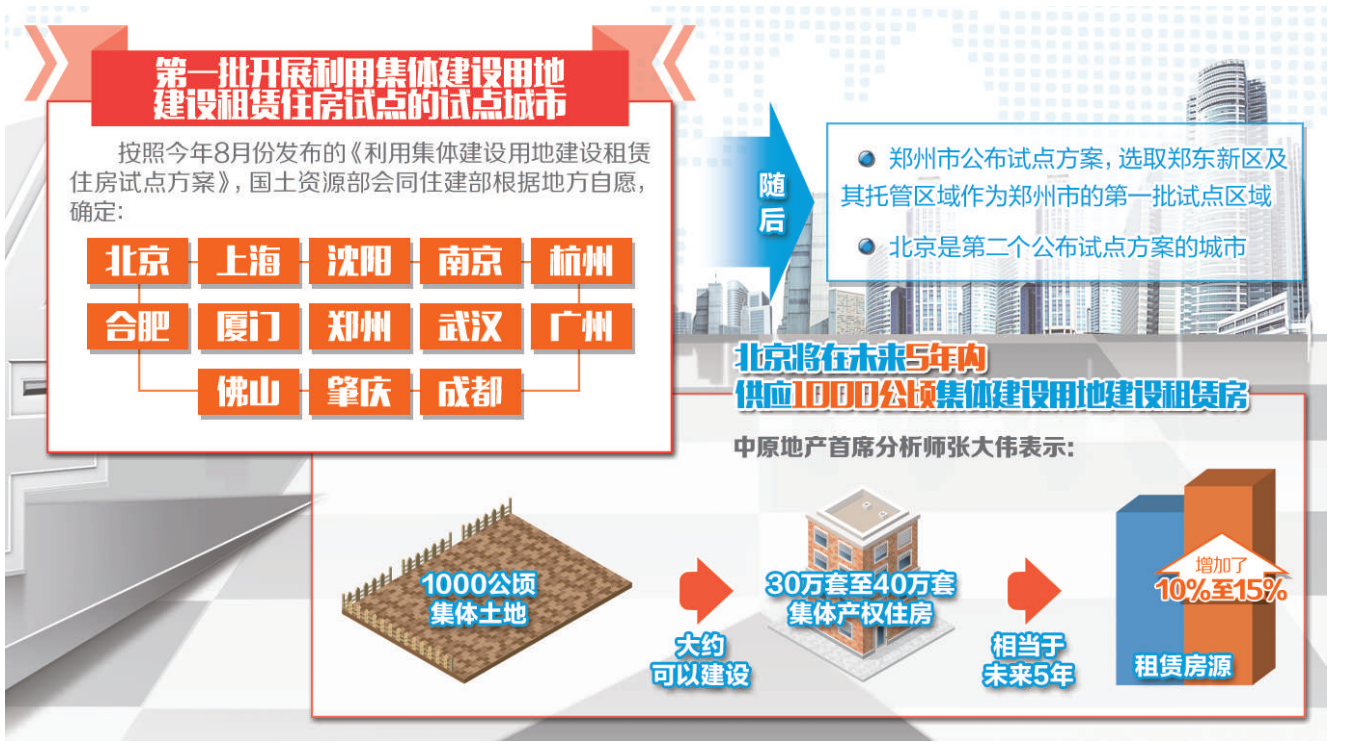
增加租赁住房供应 缓解住房供需矛盾

集体建设用地入市为“住有所居”探路

经济日报·中国经济网记者 黄晓芳

透视

近日，北京宣布将在未来5年供应1000公顷集体建设用地，用于建设租赁住房。集体土地直接入市减少了中间环节，有利于降低土地成本，未来会不会带动租金下调？对房价会不会有影响？记者采访了有关专家，深入剖析此举对未来房地产以及租赁市场的影响



利用集体建设用地建设租赁住房，可以增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾。专家表示，此举有助于构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制；有助于拓展集体土地用途，拓宽集体经济组织和农民增收渠道。同时，因集体建设用地入市后只能用于租赁，不可出售，因此对房价影响不大，但可能带动租赁市场，增加市场供应，或可带动部分区域租金下调。

利好租赁市场

12月1日，北京市有关负责人称，北京将在未来5年内供应1000公顷集体建设用地建设租赁房，现在各区供应任务及项目建设地块已经拟定。此前的11月16日，北京提出2017年至2021年供应1000公顷集体土地建设租赁住房，平均每年供地任务量约200公顷，且今年供地前期工作已经展开，预计于12月底前完成任务。

按照今年8月份发布的《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，国土资源部会同住建部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。随后，郑州市公布试点方案，选取郑东新区及其托管区域作为郑州市的第一批试点区域。北京是第二个公布试点方案的城市。

十九大报告指出，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。专家表示，集体建设用地建租赁住房，是贯彻多层次供给和租购并举的重要内容，突破了城乡土地供应的二元分化，使农村集体土地不须经过征地环节就可以进入城市供应，是一个重大的政策创新。

中原地产首席分析师张大伟表示，1000公顷集体土地大约可以建设30万套至40万套的集体产权住房，相当于未来5年给北京增加了10%至15%的租赁房源。如果能如期投入使用，将有效缓解区域租赁市场供需平衡，可以使北京住房租金下降。

在试点方案中，北京市规定“只租不售”、单次租期不超过10年，以防出现以租代售。国土资源部有关负责人称，租赁住房与“小产权房”有本质区别，不能混为一谈。据此，有外界分析认为，此举短期内对房价应无大的影响。此外，在北京等地，因集体土地位置相对偏远，其对租赁市场的影响也是结构性的，可以增加中低价位的租赁房源供应，对高端商品房租赁供应相对影响不大。

此前，为缓解公租房用地压力，北京、上海曾作为集体建设用地建设公租住房的首批试点。北京推进了平房乡、唐家岭、太舟坞等5个集体建设用地试点，合计建设公租房1.28万套。在各种试点方案中，均规定村集体和村民作为租赁项目申报主体，或在与社会资本的联营公司中占不低于51%的股权，以确保村集体和村民分享城市红利。

地方试验一直存在

其实在我国一些地区，利用农村宅基地建设租赁房一直存在，其中深圳和广州的城中村很具代表性。

据了解，城中村是目前深圳住房供应的重要组成部分，截至2015年，深圳市各类住房总面积约5.20亿平方米，其中商品房和保障性住房合计占比27.9%，城中村住房占比高达50.3%。改革开放以来，在外向型制造业主导下，深圳有大量的工业区配套宿舍。有关数据显示，深圳740万套租赁房中，城中村租赁住房达450万套，占比为60.8%。其中73.8%的城中村住房租金在2000元以内，26.1%的租金水平在1000元以内。这使得深圳的平均租金水平得以大大拉低。

虽然不少城中村存在环境、安全等问题隐患，大多缺少必要的公共配套；但客观上，城中村的存在降低了外来打工人群的居住成本。事实上，深圳商品房的租金并不低。链家公布的数据显示，2017年1月份至8月份深圳套均租金达5005元，高于4000元的深圳居民月均可支配收入，比2010年上涨67.5%。

据了解，经过政府综合整治，深圳大部分城中村引进了相对规范的物业管理和治安管理；同时，在某种程度上实现了公共服务均等化。只要持有租赁合同，在街道办事处备案后，租客就可以加入全市所有居民的公共服务排队分配，并通过“积分制”申请就近接受义务教育、接种疫苗等基本服务。

此外，广州在中心城区仍有大量城中村存在。据不完全统计，广州有304个城中村，居住人口近600万人。

配套服务需跟上

专家表示，集体土地用于租赁是统筹城乡土地市场的创新之举。在实际操作中，应审慎稳妥，做好统筹规划，项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，以存量土地为主，不得占用耕地，以增加住房有效供给。

根据《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》要求，租赁住房以满足新市民合理住房需求为主，强化监管责任，保障依法依规建设、平稳有序运营，做到供需匹配。在具体操作中，要尊重农民集体意愿，考虑农民集体经济实力，以具体项目为抓手，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，确保集体经济组织自愿实施、自主运作。

此外，外界比较关心相应公共服务能否跟上。试点方案要求，承租人可按照国家有关规定，凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证，享受规定的基本公共服务。有条件的城市，要进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

在郑州市的试点方案中，明确承租人申领居住证、租满3年后可享有规定的市民待遇及社会保障。专家表示，在入学、社会保障等方面进一步规范和明确，使租赁客户享受和购房同等的公共服务，是建立购租并举制度的重要一环。

市场瞭望

光伏“领跑者”计划持续推进

光伏发电平价上网可期

本报记者 王轶辰

近日，国家能源局正式确定2017年光伏发电领跑基地名单为：山西大同二期、山西寿阳、陕西渭南、河北海兴、吉林白城、江苏泗洪、青海格尔木、内蒙古达拉特、青海德令哈和江苏宝应共10个应用领跑基地和江西上饶、山西长治和陕西铜川共3个技术领跑基地。

光伏“领跑者”计划是推动中国光伏产业提高发展质量的重要抓手。国家能源局新能源和可再生能源司副司长梁志鹏强调，技术进步、产业升级，是“十三五”时期光伏产业发展最根本任务。

在第三批领跑者基地入选名单中，除了多项技术指标比前两批有所提高外，记者还注意到此批指标实施“10+3”模式，其中10个是应用领跑基地，3个是技术领跑基地。东方日升全球市场总监庄英宏介绍，应用领跑基地是针对成熟技术的市场支撑，要求通过应用领跑者基地的建设，加速光伏市场应用推广以及整体产业水平的提升，从而最大程度地降低发电成本，提高市场竞争力，为早日实现平价上网铺平道路。

技术领跑基地则要求为光伏制造企业自主研发可推广、可应用，但尚未批量制造生产的技术提供试验示范和依托工程，使光伏产业在随后的领跑基地中指标再上一个台阶，成本大幅下降。通过技术领跑基地建设，加速科研成果的应用转化，带动先进光伏基地、光伏市场的应用。

“名单中的10个应用领跑基地和3个技术领跑基地覆盖了我国一、二、三类资源区，大部分基地涉及贫困县，另外有基地涉及盐碱地改造、生态渔业基地等，领跑者基地在承载扩大清洁可再生能源应用规模，降低度电成本使命的同时，还将光伏与精准扶贫、土地综合利用有机结合。”晋能科技总经理杨立友分析说。

在去年“领跑者”基地角逐的过程中，电价成为至关重要的因素。业内人士认为，在今年第三批“领跑者”计划竞标中，电价可能进一步创下历史低价。

在杨立友看来，第三批领跑者基地提高了对组件效率的要求，与以往领跑者项目相比，系统效率将提高；同时，第三批领跑者基地选拔过程中，非常重视非技术成本控制，公示的各基地对弃光、电力消纳、土地成本、基础设施建设等均作了保证。“领先的技术产品加上合理的非技术成本，将促使领跑者基地度电成本再次下降。”

不过，值得注意的是，此次新增领跑者基地在竞标过程中明确了申报的最低电价，比次低电价每千瓦时低5分钱以上的，直接判定不得入选，一定程度上避免了低价竞争。“随着技术升级，电价下降是一个必然的过程，但不该出现恶性下降，而应逐步进入平价阶段。后续领跑者基地将会越来越重视这个问题。”庄英宏表示。

河北唐山市把科技创新当成区域经济健康发展的动力源泉，采取引进科技人才、开展创新成果奖励、财政税收优惠等一揽子扶持政策促其快速发展。图为唐山高新区国税局工作人员深入中信重工开诚智能装备有限公司辅导税收优惠政策，开展现场服务。 罗 涛摄

2018洗衣机行业白皮书显示——

洗衣机市场将上演“慢牛”行情

本报记者 周 雷

行业观察

未来3年至5年，洗衣机市场将迎来“慢牛”式增长，健康、智能化将成为行业发展新风口，分区洗、干衣机等新品类产品的爆发，将为洗衣机品牌创造弯道超车的机会

近日，苏宁易购联合中怡康、中国家用电器研究院发布《2018洗衣机行业白皮书》。白皮书显示，未来3年至5年，洗衣机市场将迎来“慢牛”式增长，健康、智能化将成为行业发展新风口，“分区洗”、干衣机等新品类产品的爆发，将为洗衣机品牌创造弯道超车的机会。

据中怡康最新数据显示，1月份至10月份，我国洗衣机市场零售量为3015万台，同比增长9.2%，与5年前国内洗衣机销量低迷的状态形成鲜明对比。苏宁云商华北区总裁卞农表示，洗衣机行业能取得相对较好的业绩，与近几年各主流厂家致力于产品创新、通过自身产品撬动市场密不可分。伴随着消费需求升级，高端、大容量、智能、健康、特色洗等已成为消费者选购的重点考虑因素。

中国家用电器研究院院长助理梅晓春表示，新的市场形势下，洗衣机企业纷纷进行智能化战略布局，契合了当下消费升级趋势。与此同时，高端产品快速入市，进一步推动了产品结构调整和升级，促进了企业可持续发展。

据悉，洗衣机行业的滚筒与波轮、变频与定频等主导性结构竞争已接近尾声，产品结构升级的二次变革将源于企业在细分市场的创新力。洗衣机行业目前处于新品类探索的导入期，其中“分区洗”是一个全新品类的迭代，未来这一细分品类将会成为厂商竞争焦点。随着分区洗产品价格覆盖区间扩大，市场参与品牌增多，具有高品质、高颜值、高效洁净优势的“分区洗”洗衣机将有可能为洗衣机品牌提供弯道超车的机会，进而改写行业格局。

“目前干衣机已经进入市场快速增长期，有望为洗衣机行业开辟一条新跑道。”卞农表示，苏宁易购大数据显示，在“双十一”期间，苏宁渠道干衣机、洗干一体机销量同比增长562%，市场份额扩大至23.6%。

随着80后、90后人群日渐成为消费主力军，其消费需求更趋个性化、细分化，为干衣机市场发展提供了机遇。中怡康数据显示，2017年我国干衣机市场规模有望达到19.2万台，同比增长42%，零售额将达到6.8亿元，同比增长81.2%。

白皮书显示，经过多年快速发展，洗衣机行业已进入成熟期，开始从传统的以做大数量和规模为特征的外延式增长，进入到以提升结构和运营质量为特征的内涵式发展新阶段。

“慢牛”意味着洗衣机家电消费市场步入稳健、持续发展阶段。与会人士认为，洗衣机产品消费的驱动因素相对稳定，主要增长动力是替换需求，这将是一个缓慢释放的过程，不会突然爆发。

中怡康白电事业部总经理魏军表示，宏观经济将保持稳定增长以及房地产市场刚刚经历了一轮“波峰”增长，对洗衣机市场销售拉动作用显著。2008年至2011年洗衣机市场零售量总规模创出历史新高，仅增量就达到1051万台；保守估计仅2008年至2011年这一波洗衣机市场的存量规模，将为未来几年洗衣机市场带来每年高达2000万台以上的替换需求。

中怡康监测数据显示，2017年上半年，洗衣机市场线上、线下均价分别上涨5.0%、9.7%。“十一”黄金周期间，5000元以上（含5000元）波轮产品零售额同比增长率为28.2%，1万元以上（含1万元）滚筒产品零售额同比增长率为89.3%，洗衣机企业的品牌溢价能力在提升。

作为国内最大的家电零售渠道，苏宁围绕着高端、智能、健康等产品展开营销及市场培育，联合中怡康、中国家用电器研究院多次发布家电推荐名单，为消费者选购健康家电产品提供了指导。

在发力智慧零售的背景下，苏宁向品牌商开放大数据，综合线上苏宁易购和线下门店的产品营销数据，为商户提供了精准数据分析和营销方案，从苏宁全产业会员的海量数据中，精准直击合作品牌商的潜在买家，帮助品牌商调整产品结构，进行洗衣机产品的反向定制，为消费者提供大量新品、高端机型和解决方案。今年下半年，海尔、松下、伊莱克斯、小天鹅等品牌的数十款新品选择苏宁易购渠道首发，并在首销期间取得了超预期的销售业绩。

上海打造工业互联网示范城市

本报讯 记者沈则瑾报道：日前，上海市政府与工信部签署了关于共同推进工业互联网创新发展促进制造业转型升级的战略合作框架协议。上海将力争在5年内，打造形成工业互联网创新发展示范城市和全球先进“智造”高地。

根据协议，工信部与上海市将在共同建设工业互联网产业联盟上海分联盟、打造工业互联网创新中心、建设工业互联网国家节点和工业互联网平台、营造工业互联网技术创新与产业化环境，以及推进工业互联网宣传与推广等方面开展全面和广泛深入的合作。上海市将在工信部的支持下，以打造工业互联网技术、应用方案与人才高地为核心，围绕建设网络、平台、安全三大体系，为全国促进工业互联网创新创业和制造业转型升级提供技术支撑、试点经验和示范引领作用。

2017北京时尚消费高峰论坛举办

本报讯 记者艾芳报道：“未来零售行业‘新消费、新零售和新生态’特征将更加明显，线上线下深度融合，多业态跨界协同，供应链体系更加智能高效，社交化场景化的营销模式成主流。”这是日前记者在北京举行的“2017北京时尚消费高峰论坛”上获悉的。该论坛由北京市商务委员会主办，是“2017北京时尚消费月”大型活动的重头戏之一。

论坛围绕“时尚·消费”核心话题展开，探讨从单一的购买行为向体验消费和服务消费升级的新案例、新做法、新趋势。本届论坛设立了“消费升级、精神层面的消费需求”“体验与服务升级”“拥抱消费者主权时代”三大主题单元。

本版编辑 杜 铭