

# 以地方性立法规范住房租赁市场

## 房地产周评

首部地方版住房租赁条例来了！8月24日，北京市住建委就《北京市住房租赁条例》（征求意见稿）向社会公开征求意见。北京市拟以地方性立法规范发展住房租赁市场，表明地方政府更加重视通过住房租赁解决广大群众的住有所居问题。《条例》体现了未来对住房租赁市场加强监管的方向，回应了租房者的关切，也为行业的未来发展提供了支持。

从征求意见稿中可以看出，未来对于住房租赁市场的调控，将成为房地产市场调控的重要组成部分，限制租金涨幅、实行租金指导价等措施，将促进实现租金平稳。

征求意见稿明确，“住房租金快速上涨时，住房城乡建设等主管部门可以采取限制住房租赁企业经营房源的租金涨幅、查处哄抬租金行为等措施，调控住房租赁市场。必要时可以实行租金指导价。”这体现出北京加强租赁市场调控和实现租金平稳的决心。

保障承租人居住安全和提升居住质量是《条例》的重要取向。对于威胁承租人居住安全的群租问题，征求意见稿明确规

未来对于住房租赁市场的调控，将成为房地产市场调控的重要组成部分，限制租金涨幅、实行租金指导价等措施，将促进实现租金平稳。

定，“按照规划设计的套、间出租”；“住宅的起居室、厨房、卫生间、阳台、储藏室等不得单独出租用于居住”。这意味着当前仍存在的住房租赁企业通过“打隔断”增加房间数量，以及客厅等区域出租住人等情况将不被允许。曾引起高度关注的长租公寓“甲醛房”问题也有提及，“室内装修空气质量不符合有关标准规范的”属于不得出租用于居住的情形。

近年来，长租公寓、租金贷、短租房等“租赁+互联网+金融”新业态、新模式不断出现，亟需完善住房租赁管理制度体系。长租公寓曾在资本的裹挟之下跑偏了方向，爆雷频现。其中的关键在于“长收短付”形成资金池——长租公寓企业一边月付房东租金，一边一次性收取租房者1年左右的租金，这中间11个月的租金差形成巨大资金池。一旦企业利用这些资金投资失败从而资金难以回笼时，会给房

东和租房者带来巨大损害，不少租房者甚至因此无家可归，流落街头。征求意见稿明确，“住房租赁企业向承租人单次收取租金的数额一般不得超过3个月租金总和；超过的，收取的租金应当纳入监管”。此举将从根本上杜绝资金池形成。

征求意见稿还提出了不少培育和发展住房租赁市场的举措，给众多住房租赁企业带来利好。如，“鼓励将低效、闲置的办公、商业、旅（宾）馆、厂房、仓储等非居住房屋建筑按规定改建为租赁住房”“鼓励村民将宅基地房屋依法交由村集体经济组织对外出租”“鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供期限匹配、利率适当、风险可控、商业可持续的信贷产品和服务”等。看到未来广阔发展前景，众多房企均涉足住房租赁业务。面对租赁业务投资大、回报周期长等问题时，住房租赁企业坚定信心，抢抓机遇，规范经营，向精

细管理要效益。

住房租赁越来越受关注，我国长期以来形成的“售卖一条腿长，租赁一条腿短”的情形正在改观。无论是加快推进保障性租赁住房建设，还是规范发展长租房市场，都屡次被中央有关会议和文件提及。地方也正在出台支持政策推进住房租赁发展。如“十四五”期间，广州力争筹建公共租赁住房3万套，保障性租赁住房（含人才公寓）60万套。上海预计形成供应租赁住房超过42万套（间、床位），占住房供应总套数的40%。

在此过程中，立法或将成为住房租赁发展的重要支撑和保障。住房和城乡建设部曾在2017年和2020年就《住房租赁和销售管理条例》和《住房租赁条例》公开征求意见，相信立法进程会加快推进。同时，北京市推出首部地方版住房租赁条例的征求意见稿，对于需要加快发展住房租赁市场的人口净流入大城市而言，具有风向标意义。征求意见稿开启各地以立法规范和发展住房租赁市场大幕，未来地方性立法或将是大势所趋。



图为江苏昆山综保区内企业正在开展全球维修业务。（资料图片）

“随着全球维修政策持续放开，我们的维修产能不断放大，维修货物的品类也持续增加。”旭达电脑（昆山）有限公司关务经理钟艳告诉经济日报记者。

2019年1月18日，全国首票综合保税区全球维修货物业务就是由这家公司申报的。虽然进口的只是12台行车记录仪，货值不过1800美元，但“修全球”的尝试让企业发展方向变得更加明晰。

“如今，随着政策允许承接国内其他综保区维修货物，我们新承接的无锡综保区维修订单，每月新增电脑及服务器主板维修有1000多片，预计新增订单金额300万美元。”钟艳说。

不仅是旭达公司一家企业从全球维修业务中受益，更多昆山综保区企业从中嗅得商机。世硕电子（昆山）有限公司从2017年起就开始承接手机维修业务，而全球维修业务的开展让企业业务量持续增长。“在南京海关所属昆山海关的全程指导下，我们的维修业务持续放量，企业不断向‘微笑曲线’两端发展，形成增收又增利的良性循环。”该公司关务经理李苏说，今年上半年，公司保税维修专用账册进出口总额达4.81亿美元。

作为《国务院关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》中的重头戏之一，全球维修新业态一经推出就备受各方关注，也成为各地综保区企业新的利润增长点。据南京海关数据，今年上半年，仅昆山综保区内开展全球维修业务的企业就达到10家，维修货物一线进出口7.21亿美元，同比增长8.58%。

维修的响应速度是企业接单能力的最强底气，高效的海关监管让企业接单能力不断扩容。为了保障维修货物高效通关，各地海关一方面向改革要红利，稳步推进“两段准入”改革，待维修货物全部转为目的地查验；另一方面，向科技要效率，通过5G、AR等技术应用，采取“互联网+查验”方式远程作业，企业从口岸提货当天即查验完毕，保障维修生产线满负荷运行。据悉，为满足快速出货需求，昆山海关在智慧综保区平台下实行了一系列便利通关措施，不仅严格把控相关风险，也在减少企业申报压力的同时，大幅提升卡口进出效率。

形成规模化优势，企业需要拓宽待维修货物进口渠道。过去，企业只能维修自己生产的产品，在生产淡季，会出现生产线吃不饱的情况。各地海关将调研中收集的企业诉求积极向上级反馈，并与多部门共享信息。去年，商务部、生态环境部、海关总署联合发布《关于支持综合保税区内企业开展维修业务的公告》，相关举措针对性强，效果好，受到企业一致好评。

新冠肺炎疫情之下，“宅经济”成为拉动外贸增长的重要引擎，消费电子生产企业开展“全球维修”业务不仅增加了企业利润，更重要的是有利于公司提升生产水平和品控能力，从而赢得客户信任，获得最新机型的生产资格。

“维修不仅提升了客户服务满意度，也让我们从中积累宝贵经验，产品优良率不断提升，订单蜂拥而来。”仁宝资讯工业（昆山）有限公司关务陈芳说，正是通过对旗下专业维修企业的大数据分析，为集团笔记本电脑、服务器、平板电脑等生产线提供了关键的品控数据。

综保区内维修业务红火，区外试点同样如火如荼，全球维修新业态的溢出效应还在持续释放。“与过去修理物品需要10个工作日办结相比，保税维修仅需1-2个工作日即可。”微盟电子（昆山）有限公司负责人表示，去年以来公司的保税维修进出口业务增长超三成，也更加看好这一领域的新商机。

# 激光显示产业迎来高速发展期

本报记者 刘成

## 产业聚焦

“近20年来，激光显示在我国经历了从原理可行、技术可行到产业可行的三个阶段。到2019年，我国激光显示企业已有27家，年产值超过150亿元。”8月24日，中国工程院院士许祖彦在接受媒体采访时说。

奥维云网数据显示，2015年-2020年，中国市场激光电视的复合增长率高达181%。洛图科技预测，2021年中国激光电视出货将接近40万台，同比增长超80%，未来3年市场需求将超100万台。

上述情况表明，激光显示产业正迎来高速发展期。

### 超大屏成市场宠儿

激光显示产业高速发展，一方面是技术成熟带来了消费者认可的体验，一方面是市场对大屏电视的旺盛需求催生其快速增长。

“近20年来，中科院理化所团队和全国同行团队团结一致，抓住国外忙于收回其他显示技术投资、未布局激光电视的机遇，抓紧发展。2005年国内首次实现激光全色显示，证实了原理可行；2014研制出国际首台三基色LD激光电视，证实了技术可行；2015年，推出国际首台激光电视产品，证实了产业可行。”许祖彦院士向记者介绍。

海信是最早研发激光电视的企业之一。2007年海信参与国家两个激光显示研发项目。2010年到2011年前后，开始进行新型激光的光源研究。2014年推出全球首台4K激光电视，2018年先后推出两款产品，一个是80英寸激光电视，还有一个是双色激光光源电视。从2019年到2021年，又推出三色激光显示产品。“随着产品的不断迭代，激光电视在外观、质量、功能、服务等核心指标上，已与液晶电视并驾齐驱。而在价格上，激光电视更具优势，特别是85英寸以上的大屏电视，优势更为明显。”海信激光显示公司首席科学家、总经理刘显荣说。

市场对大屏电视的喜好，近年越来越明显。GfK中怡康大家电事业部总经理彭东告诉记者，今年，65英寸电视销量将超过55英寸，“目前很多厂商都在布局75英寸和75英寸+的产品。2021年，各企业的新产品里，75英寸比2020年翻了一番多，大于75英寸的也是翻了一番多。”

有业内专家分析，大屏电视受青睐，一方面与用户消费升级有关，另一方面是因为4K超高清片源越来越多，激发了消费者的购买热情。同时，大屏电视的成本不断下降，也客观上刺激了大屏电视的普及。

“今年上半年，超大屏电视销售基本呈倍速增长，75英寸增长86%，80英寸增长139%，85英寸增长187%。而在85英寸以上大屏电视，特别是100英寸到150英寸的电视，激光显示产品性价比更高，而且未来还有降价空间。所以，激光显示市场未来发展速度会更快。”海信国际营销新业务拓展部副总经理明兆亮说。

### 产业化走在前列

“在激光显示专利方面，中国形成了很好的基础，专利申请量国际领先，专利布局



消费者在家电卖场体验海信激光电视。（资料图片）

也最为全面，覆盖光源、控制、光机、整机和光学元件，已初步形成专利池。”许祖彦院士说，杭州中科极光公司委托北京国知专利预警咨询公司进行了激光显示专利分析，结论是：中国能够自主可控发展三基色激光光源为核心的激光显示产业。

数据显示，中国激光显示专利申请量国际领先。中国在技术上的领先，得益于较早地在战略上重视这一领域。2021年，激光显示与新型显示、第三代半导体同列入科技部“新型显示与战略性材料”等“十四五”重点专项；激光显示用芯片被列入科技部2021年国家重点研发计划项目。

而较早涉足这一领域的海信，目前已经解决了激光电视关键技术问题，包括可靠性、寿命、双色光源、全色激光消散斑等，2020年12月，海信激光电视获得年度中国质量技术奖一等奖。“目前，海信在激光显示领域已经累计申请1439项国内外专利，授权575项，标志着海信在激光电视领域构筑了足够高、足够深的技术护城河。”刘显荣说。

在海信、长虹等上游龙头企业的拉动下，中国激光电视产业链企业在核心技术、核心部件等领域相继取得重大突破。抗光屏幕膜片已有菲斯、光峰等多家品牌具备产业化能力，且产品性能快速迭代；超短焦镜头有联合光电等在内的多家企业实现量产；在半导体激光器和显示芯片领域，中科院等科研机构也已进行长期布局并取得明显进步；在光学镜片、精密结构件等领域，中国企业已经具备较强的配套能力，全产业链体系初步形成。

这是中国企业一次漂亮的“弯道超车”。然而，以现在的主流产品液晶电视为例，虽然我国大陆地区液晶面板产量已经位居全球第一，但在面板上游的材料产

业，包括偏光片、玻璃基板、光掩膜版、光刻胶等产品，近年来没有一项国产化率超过20%。

### 渐入全球普及阶段

“2021年是激光电视的全球化元年，下一个七年，激光电视将进入全球普及新阶段。”今年6月18日，中国电子视像协会激光电视产业分会会长高玉岭在合肥召开的世界显示产业大会上如此表示。

对激光显示产业看好的企业也越来越多。近年来，索尼、三星、LG等国际品牌也陆续加入其中。根据权威机构统计，2016年以来，中国彩电市场上监测到的激光电视品牌有34家，平板电视统计销量的品牌有40余家。激光电视从品牌的市场覆盖可以说已经与平板电视在同一个档位。

“前年LG重返激光显示阵营，发布了激光投影产品，去年三星推出两款激光电视产品，在美国、欧洲等市场销售。国内，康佳和海尔都有相应的产品规划。”刘显荣说。

刘显荣介绍，激光电视的节能省电效果非常突出。“100英寸液晶电视起步就得800瓦到1000瓦功耗，海信100英寸激光电视现在产品功耗降到250瓦，未来肯定是200瓦以下甚至更低功耗，这非常符合国家节能环保号召和要求。”刘显荣告诉记者，从生产链角度看，液晶电视单条生产线投入就达400万元左右，产能也只有几十万台，关键是每一条线在投入建成后，能够生产的电视尺寸就固化了。而激光电视生产更加灵活，不管是75英寸、100英寸、120英寸还是150英寸激光电视的生产，整条生产线都是可以协同的。

不过，激光电视在发展中还存在一些亟待解决的问题。刘显荣说，液晶电视很多部

2015年-2020年，中国市场激光电视的复合增长率高达181%（奥维云网数据）

2021年中国激光电视出货将接近40万台，未来3年市场需求将超100万台（洛图科技预测）

到2019年我国激光显示企业已有27家，年产值超过150亿元

