

# 集中式租赁住房标准保障居住安全

本报记者 亢 舒

在我国大力发展住房租赁,特别是加快发展保障性租赁住房的背景之下,集中式租赁住房标准的完善更为迫切。日前,住房和城乡建设部办公厅发布《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》,将在工程建设标准方面为集中式租赁住房设计、施工、验收等提供依据。

近两年,在发展租赁住房过程中,地方和企业反映,由于国家层面对宿舍型、公寓型租赁住房适用的工程设计标准不明确,各地执行工程建设标准不统一,有的城市没有明确相关标准,有的城市仅明确消防适用的标准,导致地方相关部门缺乏审批依据或对审批的把握尺度不一。

针对这一情况,《通知》将集中式租赁住房分为宿舍型租赁住房、住宅型租赁住房两类。新建宿舍型租赁住房应按《宿舍建筑设计规范》及相关标准进行建设;改建宿舍型租赁住房应按《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准进行建设。新建或改建住宅型租赁住房应按《住宅建筑规范》及相关标准进行建设。

目前有很多旅馆、酒店、商业办公楼、厂房、仓库等存量闲置房屋改建成宿舍型租赁住房,这些项目应该如何执行建设标准?对此,中国建筑标准设计研究院有限公司副总建筑师、住建部建筑设计标准化技术委员会秘书长郭景介绍,改建需根据相应标准保证居住环境和品质,比如,《旅馆建筑设计规范》未强制要求房间采光和通风。为适应长期居住需求,《通知》明确规定,改建的宿舍型租赁住房,采光、通风应满足《宿舍建筑设计规范》的相关要求。

实践中,集中式租赁住房大多面向新市民、青年人供应,在配套设施方面如何更好地满足他们的租住需求?

郭景介绍,宿舍型租赁住房一般面向单身人士、青年人供应,为满足其社交等方面的需要,同时增加生活的便利性。《通知》明确,建筑内公共区域可增加公用厨房、文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间;房间内应加大储物空间,增加用餐、会客、晾衣空间,应设置信息网络接入点;可设置卫生间、洗浴间和起居室;新建宿舍型租赁住房应设置机动车停车位,并预留电动汽车、电动自行车充电设施空间。

住宅型租赁住房一般面向家庭供应,在相关配套设施的建设要求方面,《通知》强调,按《城市居住区规划设计标准》和《完整居住社区建设标准(试行)》建设配套设施;当项目规模未达到标准规定应配建配套设施的最小规模时,宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

消防是集中式租赁住房建设管理中的关键环节,关系到广大租住居民的生命财产安全,应如何确保消防安全?

对此,郭景介绍,依据《通知》规定,新建和改建住宅型租赁住房均应按住宅建筑所对应的消防要求进行设计建设。同时,要加强运营安全管理,应建立完善各项突发事件应急预案及处置制度;落实消防安全责任制,配备符合规定的消防设施、器材,保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通,定期开展消防安全检查。

应该明确的是,不是所有类型的房屋都可以改建为集中式租赁住房的。郭景介绍,首先,改建前应对房屋安全性能进行鉴定,保证满足长期居住、使用的安全性要求。



其次,三类工业用地是对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地,三类物流仓储用地是易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地。这些土地上的非居住建筑,可能存在不利于人体健康安全的隐患,不宜宜长期居住,不得改建为集中式租赁住房。

对于住房租赁的发展而言,广大租住居民既要住得进,更应住得好。集中式租赁住房建设适用标准的出台,有助于完善租赁住房的功能,提升居住舒适度,保障居住安全。相信在标准的引领之下,集中式租赁住房的发展将越来越完善,进而得到更多租住居民特别是广大新市民、青年人的认可和喜爱。

## 新茶饮迎来市场大考

本报记者 刘 瑾

### 产业聚焦

最近,新茶饮行业格外热闹。奈雪的荼于6月的最后一天在港交所正式挂牌上市,将“新式茶饮第一股”的名头收入囊中;喜茶的新一轮融资也将尘埃落定,其估值高达600亿元;蜜雪冰城凭借3支魔性MV成功斩获10亿+流量元;沪上阿姨再次获得近亿元融资……

#### 进入相对成熟期

当前,新式茶饮行业充满了蓬勃发展的气息。何为新茶饮?也称新式茶饮,即采用优质茶叶、鲜奶、新鲜水果等天然、优质的食材,通过更加多样化的茶底和配料组合而成的中式饮品,已成为年轻人接触传统茶的窗口。

可以看到,与国内市场1990年开始的茶粉末时代、1996年开始的传统连锁茶饮时代不同,2016年开始的新茶饮时代,茶饮的食材更新鲜、配料更丰富,更加迎合了消费者日益重视健康和定制化消费需求,实现了对部分传统饮料的替代,打开了市场的增量空间。

融资速度和规模印证了新茶饮的火爆。天眼查数据显示,我国新茶饮行业中百余个品牌有超200起的融资事件。2021年,截至目前,已有10余起融资,融资总额超8亿元。

在市场和资本的双支撑下,新茶饮品牌门店2020年加速拓展。喜茶、奈雪的茶、茶颜悦色等品牌2020年新增门店数量均超往年;蜜雪冰城、古茗、沪上阿姨等门店数的增长更加迅速,均在1000家以上,尤其是蜜雪冰城,2020年成为第一个破万店的茶饮品牌。

如此大规模的增长,不禁让人担心,新茶饮行业是否已经“饱和”?

艾媒咨询数据显示,2019年新茶饮市场规模为2044.80亿元,尽管2020年受新冠肺炎疫情影响规模有所缩减,但未来依旧呈现扩大的趋势,预计2021年新茶饮市场规模将达到2795.93亿元。

中国食品产业分析师朱丹蓬表示,随着国内消费的升级,以及新生代的人口红利不断叠加,新茶饮从2018年开始迎来了新一轮的增长。在此轮增长和扩容后,各大品牌找到了各自的定位,新茶饮行业已经进入充分竞争的成熟期。

#### 市场格局趋稳

提及新茶饮,最先出现在消费者脑海中的,大概率是几个头部品牌。这表明,新茶饮品牌头部集中度高的现象尤为凸显。

喜茶、奈雪的茶构成了高端市场的“双龙头”格局。以2020年零售消费总值计,喜茶占据了27.7%的市场份额,排名第一,奈雪的茶则位列第二,市场份额为18.9%。有统计显示,2020年,喜茶的客单价为29.5元,奈雪的茶为30.9元。

尽管价格较高,但借助持续多年深耕产品创新、数字化改造、私域流量和供应链,喜茶、奈雪的茶的品牌势能不断提升,能够打出足够的品牌溢价。截至目前,喜茶已经在全国范围内拥有了超过800家门店、超4000万线上会员规模。

在中端市场,茶颜悦色、茶百道、沪上阿姨、一点点等品牌凭借特色和品质,以及合适的价位,圈住了一大批粉丝。而在下沉市场,“小镇奶茶店”的先驱蜜雪冰城优势突出,客单价区间在7元至8元,牢牢抓住了四五线区域和学生市场。

不过,由于茶饮行业进入门槛低,即使有规模效应的作用,这样的格局也并非不可撼动。

“各个不同消费层次都已经有大企业入驻。”朱丹蓬表示,从新茶饮市场品牌的格局来看,目前趋于



稳定,但还没有进入固化期。他预测,随着各大品牌护城河的不断提高,2023年,我国的新茶饮行业会进入固化期,外部玩家再难进入。

#### 产品力是核心

快速壮大的新茶饮行业,由于选用新鲜食材和现场制作的方式,想盈利并不容易。相关数据显示,奶茶店的存活率只有20%左右,且大部分新开奶茶店处于亏损状态。

奈雪的茶每单平均销售价格很高,但令人意外的是,即便一杯奶茶卖到几十元,全球开店556家,奈雪的茶却长期亏损。最新招股书显示,2018年至2019年奈雪的茶分别净亏损5658万元、1174万元,直到2020年才扭亏为盈取得1664万元净利润,而且还是经调整后的数据。

影响企业盈利的重要因素还有行业同质化严重。“配方容易被模仿,产品缺乏竞争壁垒,是所有茶饮品牌无法绕过的坎。”业内人士表示。

为了保持特色,头部品牌只能加速出新。据统计,去年喜茶平均1周至2周会推出一款新品。喜茶内部人士告诉记者,公司并不太强调上新速度,而是追求极致和灵感,力争把每一款饮品都做好。

在朱丹蓬看来,中国的新茶饮经历了近5年的高速发展,已经进入了同质化节点。通过走访调研发现,消费者对新茶饮有6个主要关注点,包括食品安全、品质、品牌调性、场景创新、服务体系完善,以及客户黏性的提升。能否围绕这些关注点,打造自己的核心竞争力形成差异化,是企业发展的关键。

对于新茶饮的未来,朱丹蓬认为,行业将步入相对稳定阶段,新企业进入难度会越来越大。但在2023年之前,行业应该还会保持双位数的增长。

上图 喜茶门店的调饮师们正在为顾客现场制作茶饮。(资料图片)

下图 在河北省临城县赵庄乡桐花村,茶农在查看茶叶品质。田晓丽摄(新华社发)

### 碳排放权交易：

## 电力何以打头阵

本报记者 王轶辰

近日,国务院常务会议部署推动绿色低碳发展,会议决定,设立支持碳减排货币政策工具,以稳步有序、精准直达方式,支持清洁能源、节能环保、碳减排技术的发展,并撬动更多社会资金促进碳减排。在试点基础上,今年7月将择时启动发电行业全国碳排放权交易市场上线交易。下一步还将稳步扩大行业覆盖范围,以市场机制控制和减少温室气体排放。

电力行业之所以被首批纳入全国碳市场,直接原因就是该行业碳排放量居于各行业之首,且煤电占我国发电量比重仍在60%以上。国网能源研究院发布的《中国能源电力发展展望2020》显示,2020年工业和电力部门占全部能源消费产生二氧化碳排放量的70%。随着电能替代加速,部分碳排放从终端用能部门转移到电力行业,电力部门成为最主要的碳排放源。

中国能源研究会常务理事李俊峰表示,电力行业碳排放规模最大,这是选择它的最重要的依据之一。另外,电力行业的排放数据比较完整,统计体系比较完善,无论是发放配额还是监管,相对容易一些。

纳入电力行业后,全国碳市场规模如何?上海环境能源交易所副总经理李瑾介绍,全国碳市场首个履约周期截止到2021年12月31日,涉及2200多家发电行业的重点排放单位。考虑到发电行业覆盖碳排放近40亿吨,中国碳市场未来将成为全球覆盖范围最大的碳市场。

业内预计,全国碳交易市场初期年成交额可达约100亿元。随着市场的完善、覆盖范围的增加,交易将越来越活跃,2030年全国碳交易市场交易额或将达到1000亿元以上。

培育制造业优质企业是推动我国高质量发展的重要抓手。构建梯度培育格局有利于促进各类企业由小变大、由弱变强、带动提升。

日前,工信部、科技部等六部门联合发布了《关于加快培育发展制造业优质企业的指导意见》,提出构建优质企业梯度培育格局,具体目标是力争到2025年,发展形成万家“小巨人”企业、千家单项冠军企业和一大批领航企业。

培育制造业优质企业是推动我国经济高质量发展的重要抓手。制造业高质量发展是我国经济高质量发展的重中之重,发展制造业始终处于国家发展全局的重要位置。企业是产业链供应链的实施主体,优质企业则是领头雁、排头兵。

近年来,我国优质企业数量不断增加,但企业整体发展质量与加快建设制造强国、构建双循环新发展格局的要求仍有差距。因此,加快培育发展制造业优质企业不仅是激发市场主体活力、推动制造业高质量发展的必然要求,也是防范化解风险隐患、提升产业链供应链自主可控能力的迫切需要。

培育制造业优质企业为何要构建梯度格局?遵循市场经济规律和企业发展规律,制造业企业有大有小,产业链分工和位置也不尽相同。而无论大小,创新能力强、质量效益高、在产业链中作用独特的都是制造业优质企业,都是需要重点培育支持的对象。只有分级分类发现一批制造业优质企业,构建起梯度培育格局,才能有效针对制约优质企业发展的突出瓶颈问题,实现精准施策、强化服务,比如,为有的企业提供各类资金支持,为有的企业提供高端人才引进对接等服务。

构建梯度培育格局的重要意义,在于促进各类企业由小变大、由弱变强、带动提升。在梯度培育格局中,小企业通过加强技术创新、提升品牌影响力,或能发展为本领域、本行业的“小巨人”企业;“小巨人”企业再进一步提升产品质量、专注更细分领域创新,则有可能壮大成为本领域、本行业的单项冠军企业;单项冠军企业继续增强国际竞争力、整合创新力,将可能成为产业链领航企业,从而引领带动整个产业的发展,并形成一个良性的互动。

构建梯度培育格局,尤其要注重发挥优质企业对产业链上下游企业的引领带动作用。产业发展一直强调要搭建大企业与合作平台,促进大企业与中小企业在协作中共同提升,这种融通发展更应在梯度培育格局中“动起来”。特别是在自主创新、强链补链等方面,依托优质企业组建联盟来开展协同创新,鼓励领军企业对上下游开放资源、开展供应链配套对接等,都是融通发展的有效措施。

总而言之,构建梯度培育格局,要更好发挥优质企业的引领示范作用,带动产业链上下游企业和各类企业做优做强,促进我国产业基础能力和产业链现代化水平整体提升。

### 业界点睛

本版编辑 黄晓芳 祝君壁

梯度打造制造业优质企业