

租购联动探索不能背离“房住不炒”

房地产周评

一段时间以来，很多城市正在从当地实际出发完善各项政策，促进房地产市场平稳健康发展。其中，湖南省长沙市出台的最新举措打开了租购联动的新思路，有望在盘活商品房市场的同时更好实现租购并举，成为近期各地房地产调控中的亮点。

5月11日，长沙市培育和发展住房租赁市场工作领导小组发布了《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》。依照《方案》，施行之前已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活作为租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。《方案》选择长房集团、长沙建发集团作为试点企业，开展盘活存量房供作租赁住房试点，运营年限不低于10年。力争到2025年末筹集租赁住房不少于15万套。

这一方案可谓一举多得。其一，合理释放改善性需求。按照长沙市现行政策，在限购区域已拥有2套及以上住房的本市户籍家庭、在限购区域拥有1套及以上住房的本市户籍成年单身家庭，不得再新购住房。根据“长沙

因城施策决不能脱离“房住不炒”定位和方向，更不能病急乱投医。关键要继续实施好房地产长效机制，保持调控政策连续性稳定性，增强精准性协调性，努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

方案”，以家庭为单位可将其一套住房盘活供作租赁住房，作为租赁住房后，不纳入家庭住房套数。这样就可腾挪出一个购房资格，有利于促进住房改善需求的释放。此举或将在一定程度上向新房市场传递购买力，有助于激发房地产市场活力。

其二，有效增加租赁住房供应。《方案》推出后，将有更多租赁住房可供租房者选择，同时运营年限不低于10年，能够为市场提供长期稳定的租赁房源。对于稳定市场租金，改善租赁关系，提升租房者的居住体验等都将有重要意义。长沙市提出，将在“十四五”时期筹集建设保障性租赁住房15万套。相信以该政策出台筹集的租赁房源将有大量成为重点针对新市民、青年人的保障性租赁住房。从长远看，更好解决广大新市民、青年人的居住

问题，有助于提升城市吸引力，增强城市竞争力和发展后劲。

其三，有利于规范住房租赁市场。“长沙方案”选择2家企业作为开展盘活存量房供作租赁住房试点，将盘活的存量房作为租赁房源进行统一登记、整体管理，可以提升管理效率。出租人需要与试点企业签订有关协议，并纳入长沙市住房租赁监管服务平台进行监管，将有利于承租人和出租人权益得到良好保障，促进住房租赁市场规范健康发展。

其四，进一步提升企业发展住房租赁的积极性。“长沙方案”为地方政府筹集租赁房源和企业参与住房租赁运营开辟新路径。在发展住房租赁市场和保障性租赁住房的过程中，企业的参与必不可少。发展住房租赁往往前期投入大，成本回收周期长，想要调动企业的积极性，须完善体

制机制，给予积极支持。该方案在企业参与住房租赁发展方面进行了积极探索。

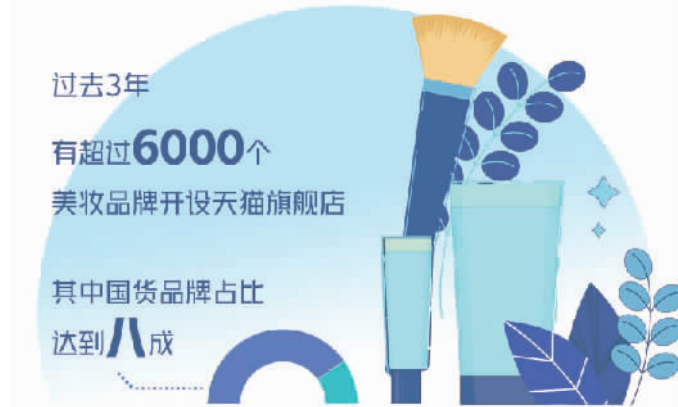
“长沙方案”具有一定创新性，或可为其他类似城市的房地产调控提供有益借鉴。其打通了新房、二手房、租赁住房的“通道”，通过盘活存量方式增加租赁住房供给，激活市场改善性需求。既提高存量房源利用率，又增加租赁住房供给，为住房租赁市场发展注入强劲动力。有助于稳定住房租赁市场，促进租住平衡和房地产市场良性循环。

当前，各地以支持首套刚性购房需求、合理改善性需求、租赁住房需求为着力点，因城施策，出台促进房地产市场良性循环举措。值得强调的是，因城施策决不能脱离“房住不炒”定位和方向，更不能病急乱投医。关键要继续实施好房地产长效机制，保持调控政策连续性稳定性，增强精准性协调性，努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。



本报记者

王轶辰



当前，国潮国货商品持续走俏，备受消费者青睐。越来越多原本做代工的外贸企业，通过电商平台向内销转变，国货供给、需求呈现同步增长态势。业内人士认为，新国货热销不仅满足了消费者多样化的需求，也为经济稳增长提供助力。不过新国货要保持持续市场竞争力，仍需在创新上下苦功夫。

美妆行业是新国货率先崛起的领域之一。近年来，越来越多年轻人和美妆资深用户，开始认可国产化妆品。数据显示，过去3年，有超过6000个美妆品牌开设天猫旗舰店，其中国货品牌占比达到八成。在“95后”年轻人的化妆台上，已有超过四成是国货，而“00后”国货消费增速最快。

更懂中国消费者的需求，是国货品牌的优势。近年来，薇诺娜、花西子、珀莱雅等国货品牌，借助功效成分的研发，致力于解决中国消费者的皮肤问题，在天猫的成长令人瞩目。薇诺娜率先布局敏感肌修护领域推出一系列创新产品，深受消费者欢迎。在2021年“双11”销售中成为天猫护肤类目第六名、国货第一名。新锐国货彩妆品牌花西子仅用一年时间，就在天猫旗舰店实现了累计破亿元的交易额。

“电商平台洞察到‘冻干’成为技术热词，把这个新商机推荐给我们。我们研发团队、产品团队快速响应，打磨专利配方，并结合人体工学持续优化消费者对面膜的使用体验，新品冻干面膜一上线就卖爆了，成交额近1亿元。”薇诺娜电商事业部执行总经理项华介绍。

国内越来越成熟和灵活的产业链，以及电商平台打通消费互联网和产业互联网的努力，让美妆商家对消费者需求具备更快的响应速度，抓住新消费趋势。

天猫美妆国货线负责人邹世萍提到，过去消费者对国产化妆品的印象是传统、科技含量低，但随着美妆产业链的完善，国产化妆品在原料、配方和产品上不断创新，工艺技术和品质越来越好，国货美妆从代工走向品牌，从“平替”走向中高端。

华熙生物、贝泰妮等国货美妆上市公司发布的财报也显示，研发创新带来了高增长。除冻干面膜外，薇诺娜所属的贝泰妮集团2021年还研发出了敏感肌防晒等爆品。花西子则在产品开发上建立了“赛马机制”，2021年开始发力基础研究，注重满足消费者不同需求及科研创新。

片仔癀、马应龙等老字号品牌，同样通过互联网实现了“老牌翻红”。有400多年历史的马应龙和电商平台合作，成功推出跨界联名款产品，通过店铺直播讲述品牌文化和故事，目前店铺粉丝已经突破100万，消费者平均年龄在25岁，且18岁至25岁的年轻消费者不断增加，拉动店铺成交额实现高速增长。

“小红书种草+知乎背书+抖快带货+天猫承接流量”，这是国货美妆品牌常用的营销手段。互联网时代，流量可以突然爆起来，但是一时的流量不一定能长期留存，最后靠的还是产品质量本身。

业内人士认为，2022年，新品牌们面临的是流量红利见顶、市场红海以及清醒的消费者。这意味着，“好看的设计、精美的包装、好听的广告”不再是消费者购买决策的关键因素。新国货要从网红走向长红甚至打造全球知名品牌，创新与研发无疑是绕不过去的一道坎。

“在科研实力和沉淀上，我们与国际品牌还有很大的差距。”广东化妆品学会会长杜志云表示，瞄准市场需求，通过资源整合降低研发成本，推动中国化妆品企业技术创新，用更高的标准、更严的要求制造国产商品，深入挖掘文化价值，国产品牌将赢得更大市场。

越来越多新国货品牌看到了这一差距，奋起直追。3月4日，花西子宣布构建东方美妆研发体系5年规划。花西子首席科学家李慧良表示，花西子目前拥有的专利总数超过120项，位列国货彩妆前茅。未来5年，花西子将投入超过10亿元，在多个产品创新、应用基础研究与应用基础研究领域展开布局，打造一个门类完善、技术先进的东方美妆研发体系。

专家表示，好产品才是新国货真正的“护城河”。对于新国货来说，走红之后，沉下去练好创新与科研的基本功，才是未来发展成功的关键所在。

畅通产业链供应链要加把劲

本报记者 李芃达

产业聚焦

3月中下旬以来，外部环境日益严峻，叠加新冠肺炎疫情多点散发，我国产业链供应链稳定受到冲击。近期，从党中央、国务院到各地区各部门，出台系列政策，部署各项任务，坚持把畅通产业链供应链作为稳定工业经济运行的首要任务，积极推动重点工业企业稳定生产和复工复产。

“白名单”制度作用初显

前不久，工信部召开电视电话会议，要求进一步细化实化保障重点产业链供应链“白名单”企业正常运转各项措施，以点带链、以链带面确保重点产业链运转顺畅。“目前，我们已经聚焦防疫医疗物资、居民生活必需物资、农业生产重要物资、战略性新兴产业关键物资4个领域，建立重点企业‘白名单’制度，先后分四批确定1624家重点企业，并指导17个省份建立了地方层面的重点企业‘白名单’，搭建重点产业链供应链协调平台。”工业和信息化部副部长辛国斌说。

“针对汽车、集成电路、消费电子、装备制造、农用物资、食品、医药等关系国计民生的领域，工信部梳理形成重点产业链供应链重点企业‘白名单’，按照属地原则，建立针对‘白名单’企业的对接联系和服务保障机制。”赛迪研究院工业经济研究所所长关兵介绍，具体而言，通过完善通行行程卡“白名单”管理机制，向经过各地级市及以上联防联控机制审核确认的，涉及重要生活物资运输的相关货运司乘人员，提供便捷、高效、规范的通行行程信息服务，以便重要物资运输车辆及司乘人员顺畅通行。

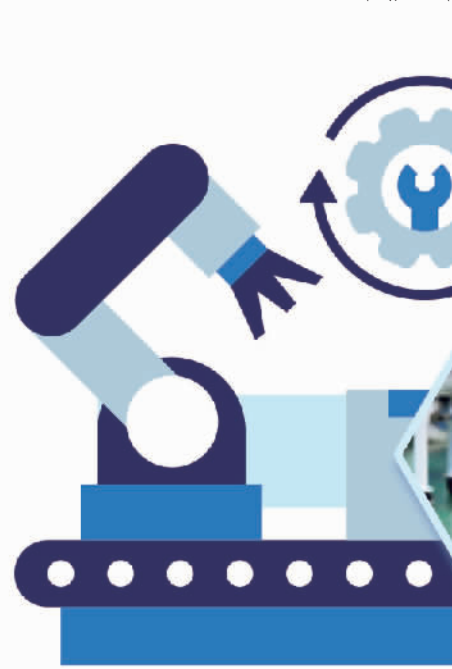
“白名单”制度发布后，上海、安徽、湖北、福建、河南等地积极响应，根据本地情况制定细化措施。上海率先公布了首批包括666家企业的“白名单”；河南以重要民生物资、防疫医疗物资、应急保障物资和重要生产生活物资生产企业为重点，梳理确定了第一批省级重点产业链供应链“白名单”企业；吉林制定了道路货运企业复工复产“白名单”管理制度。

“我们梳理汽车、电子信息、原材料、生物医药等重点产业链配套情况，受理东风本田、上汽通用、武汉康宁、华星光电、大冶特钢、明德生物等企业物流运输不畅、产业链供应链问题的反映。”湖北省经济和信

息化厅厅长刘海军介绍，自3月16日以来，湖北省经信厅已陆续向吉林、广东、上海、江苏、山东、浙江等省份致函，开列具体清单，争取对省内汽车、电子信息等重点产业链供应链保障开辟绿色通道。

在关兵看来，“白名单”制度是我国疫情防控的一次有效探索，既有利于精准防控，又能协调各地供需关系对接，打通“数据孤岛”“信息孤岛”“人员孤岛”，增强要素流动性，提高产业链供应链运行效率。

“我们将推进‘白名单’区域互认，协调各地细化实化服务保障工作。聚焦长三角、珠三角等重点产业集聚区，加强跨区域



跨省份协调，采取点对点、一对一、短平快方式，切实解决实际问题。”辛国斌说。

“一企一策”助力复工复产

不同行业、不同规模企业对复工复产的诉求不尽相同，如何保障各类企业有序恢复生产？工业和信息化部运行监测协调局局长罗俊杰表示，要按照“一企一策”“一园一策”组织生产，积极稳妥有序推进重点企业复工复产，指导地方简化审批流程，充分发挥大数据作用。

关兵同样认为，各地要根据本地区经济发展特点，制定重点产业链供应链保供保畅工作方案，按照“一企一策”“一园一策”方式，协调解决区域间供应链断点、堵点、卡点问题。

作为湖北省汽车行业龙头企业，东风本田的复工复产对于当地汽车乃至整体工业经济恢复具有重要作用。为此，湖北省经信厅组建驻企帮扶专班，先后对接上海9家、吉林4家、广东16家汽车零部件供应商，协调办理两省物流通行证。目前，东风本田三大工厂正逐步恢复正常生产。

在福建，“一对一”专项服务机制已经建立起来，当地经信厅派出工作组详细了解企业疫情防控及生产情况，针对宁德时代、中铜东南铜业、青拓集团等企业研究制订“一企一策”复工复产方案。如中铜驻企专班与省工信厅前方工作组配合，协同省直有关部门，顺利接回滞留在南平的16名东南铜业公司槽车司机，加强企业运力，解决硫酸转运问题，全力保障物流车辆顺畅通行；帮助宁德时代协调2200多辆生产原料和生活物资车辆运输。

在河南，“一企一策、一事一案”适用各类企业。“在‘白名单’上的企业，我们会重点关注，不在‘白名单’上的，我们也会积极协调。”河南省工业和信息化厅副厅长田海涛说，通过前期与上海、辽宁、山西、山东、河北等地沟通协调，已经解决了中国一拖集团有限公司等企业供应链不畅，鞍钢、沙钢等钢铁企业煤炭原料库存严重告急，重点化工企业运输受阻等问题。



智能搬运机器人在隆基单晶硅太阳能电池工厂工作。在确保疫情防控安全的前提下，隆基绿能科技股份有限公司通过加大研发投入，提高智能化生产水平，加强供应链保障等手段，确保产能稳定。新华社记者 邵瑞摄

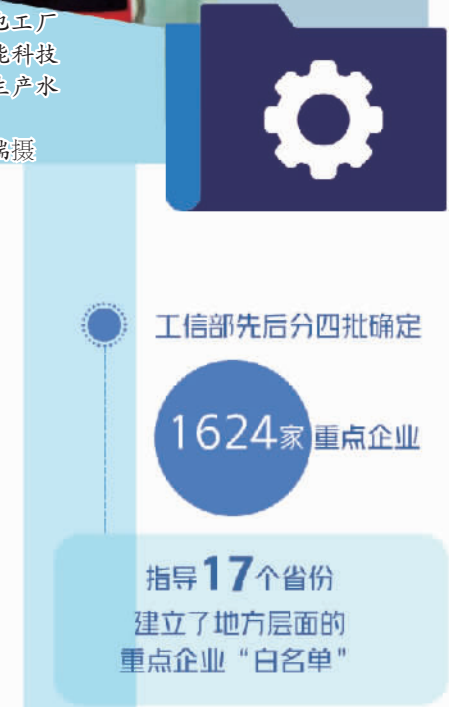
亟需进一步畅通物流

物流畅通是保产业链供应链稳定的重中之重。“针对前段时间物流不畅问题，我们聚焦长三角、珠三角等重点区域，推动解决员工返岗、物流运输等困难，着力保障上下游企业协同生产。”辛国斌说。

加快企业复工复产的关键在于尽快打通物流运输堵点、卡点。“这个时候更要坚持全国一盘棋，强化中央和地方、各地方之间联动，着力解决关键区域和企业物流问题，以点带面推动经济有序恢复。”关兵说。

阻断疫情传播渠道，保障公路交通网络不断、应急运输绿色通道不断、必要的群众生产生活物资运输通道不断——“一断三不断”是福建省保物流畅通的有力举措。“全省168家货运码头企业保持正常生产，并加强对重点物资进港货物计划、船期、港口作业、库容等信息收集研判，实行‘一船一策’协调调度，全力保障重点物资水路运输通道畅通。对运输粮食等物资船舶，实行优先引航、优先停泊、优先作业。”福建省交通运输厅副厅长雷文忠介绍，铁路方面，优先安排重点物资运输计划，加强空车、通道、挂运和终到站卸车组织。

跨省运输协调联动机制是安徽省解决物流运输受阻的有效尝试。长三角地区物流不畅给江淮、奇瑞、比亚迪等省内企业生产带来影响。“4月上旬，我们与上海市经信委共同建立沪皖协调微信群和政企直通渠道，连夜颁发通行证。目前，上海已累计办理汽车行业企业运输通行证25张，其中江淮、蔚来、比亚迪分别一次性获批5张运输许可证，解了企业燃眉之急。”安徽省经济和信



“下一步，在做好疫情防控工作的基础上，要确保高速公路服务区 and 收费站应开尽开，推动规范设置防疫检查点，处理‘一刀切’等不合理管控行为，全力保障交通网络畅通。”关兵说，鼓励有条件的地区布局运营一批应急物资运输中转站，做好货物接驳运输；加强城乡物流配送工作，保障运输“最后一公里”“最后一百米”畅通；强化人员安全有序流动，推进工人有序返岗，做好精准管理，为产业链恢复提供用工保证。

