

房地产周评

有效推动配售型保障性住房建设

全

本报记者

黄鑫



□ 本报记者 刘瑾

2023年12月28日,深圳市首批1万多套配售型保障性住房集中开工。这是2023年我国提出发展配售型保障性住房以来,全国范围内首次较大规模的集中开工,打响了推动配售型保障性住房发展的第一枪。配售型保障性住房的规划建设,将对完善我国住房保障体系,解决好大城市“夹心层”的住房问题,拉动经济增长起到重要作用。

加快保障性住房等“三大工程”建设,是党中央作出的重大决策部署,规划建设配售型保障性住房是“三大工程”的重中之重。配售型保障性住房既是解决人民群众急难愁盼问题的重大民生工程,又有利于带动房地产投资建设,稳定宏观经济大盘。配售型保障性住房是推动建立房地产业转型发展新模式的重要路径,不仅有助于加快解决工薪收入群体住房困难,稳定工薪收入群体住房预期,也有助于为落实“房住不炒”定位提供住房支撑,并发挥促进经济发展、改善城市面貌、推动城市高质量发展、创造实现全体人民共同富裕更好条件等一举多得的作用。

配售型保障性住房的保障对象是“夹心层”。这项工作是由《国务院办公厅关于规划建设保障性住房的指导意见》中明确的,按照保本微利

原则配售给普通工薪收入群体的保障性住房。当前,城市居民住房困难矛盾主要集中在大城市特别是一二线城市。这些城市住房存在结构性供给不足,由于房价高,形成大量“夹心层”,买不起商品房。例如,广州1000万户籍人口中,还有200万无房户。加大保障性住房建设和供给,让工薪收入群体逐步实现居者有其屋,是解决“夹心层”群体住房困难、缓解广大工薪收入群体,特别是新市民、青年人买不起商品房而焦虑的根本路径。在我国住房保障体系中推出配售型保障性住房,是一项具有中国特色的住房保障模式改革,其最终要达到的目标是让大家都有一次购买保障房的机会。

城市管理者对这项工作负主体责任。城市政府在国土空间规划中统筹落实用地规模、布局,合理把握建设规模和节奏,并制定年度建设筹集计划,优选建设实施主体。每个项目都将成立专门、独立的项目公司,专职负责该项目建设运营。项目公司与其他融资平台公司之间严格隔离,人、财、物都独立。将探索建立“指挥部+公司”工作机制,“指挥部”由政府指导牵头,各相关部门领导参加,及时研究解决工程项目建设中的各种具体问题。项目公司则可按市场化、法治化原则开展工作,确保项目高质量建成竣工、交付配售。

配售型保障性住房应以需定建,稳慎有序。城区常住人口300万以上的大城市可率先探索实践。城市政府综合考虑当前供需缺口与未来工薪收入群体增长趋势,科学确定短期、中期、长期建设规模,在此基础上设定年度建设计划,避免重复建设造成浪费。当前建设保障性住房的主要目标是兜牢底线,为有需要但又买不起商品房的工薪收入群体提供基本住房。对住房保障对象要综合其收入、社保、个税、户籍等因素排序,从最困难的群体做起,逐步覆盖到全体,这是一个长久且艰巨的工程。

配售价格将科学确定。配售型保障性住房以划拨方式供应土地,仅支付相应的土地成本。将按照职住平衡原则,优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。此外,还应充分利用存量土地和房屋建设筹集。利用现有存量土地和房屋建设保障性住房,一方面可以切实降低土地成本,从而降低保障性住房配售价格;另一方面这些存量土地和房屋往往处于区位较好的地块,配套设施较为健全,有利于实现职住平衡。同时,还可以盘活利用闲置土地和房屋,避免重复建设造成浪费。配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本,外加适度合理利润的原则测算确定。配售价格与目前大城市商品房相比明显降低,可让工薪收入群体“买得起房”。

我们期待,配售型保障性住房加快项目进度,确保工程质量,打造高效工程、优质工程、安全工程。配售型保障性住房须建立完善建设配售管理制度,因地制宜出台实施办法和配套政策。也须科学编制规划计划,加强项目谋划和储备,形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制,接续做好保障性住房供给。有关城市宜抓紧完善各项配套支持政策,推动更多配售型保障性住房项目落地实施,形成实物工作量,让人民群众切实感受到城市建设和保障性住房的成效。

赛迪研究院消费品工业研究所发布的报告认为,全域兴趣电商等电商新模式为地方产业带构建了企业、产品、消费者之间的数字化桥梁,帮助产业带内企业建立了数字化专业市场能力,促进全环节降本增效,特别是最大化减少了中小企业前期投入的营销成本。

产业带内的中小商家借助全域兴趣电商等电商新模式平台的数字技术与资源,充分挖掘短视频、直播等内容场景,以及商城、店铺、搜索等货架场景,运用电商平台推出的系统化、规模化的扶持措施,提升了地方产品的知名度,也为区域经济发展 and 特色产业转型找到了低成本、易上手的新渠道。

国务院发展研究中心市场经济研究所课题组发布的《电商新模式创造新品牌,激发新消费的机制和政策研究》也认为,近年来源头工厂、国货品牌、产业集群正通过兴趣电商、直播电商等新模式来洞察新需求、拓展消费场景,实现对新增需求的快速响应和更好满足。大量生产企业借助电商新模式敏锐地看到消费新需求,并有针对性地组织产品设计、备料和生产加工,这本质上是企业将供应链和流通组织方式从“以生产制造为核心”调整为“以消费者需求为中心”,来满足高度多元、细分的市场。

赛迪研究院消费品工业研究所所长李博洋介绍,全域兴趣电商等电商新模式优化了传统营销链路,使得市场反馈和产品迭代的周期缩短,推动产品加速创新。赛迪研究院消费品工业研究所研究室副主任王旭分析,与大型生产企业相比,中小商家通过电商新模式平台获得用户规模、交易数据、搜索数据等产品“校准”能力后更快调整生产,率先完成产品迭代和精准投放。

“全域兴趣电商等电商新模式与实体经济的加速融合,补齐了传统意义上参与市场竞争能力较弱的特色产业带的产业链短板,降低了产业带内中小商家的数字化转型门槛。使得小微企业也可通过对消费动向快速掌握,引领产品创新优化,进而实现个性化定制、柔性生产。”王旭说。

国务院发展研究中心市场经济研究所研究员陈丽芬认为,电商平台提供的消费侧即时反馈能引领产品研发设计,这是制造业产业带实现价值链攀升的一个重要方面。同时,电商平台提升了供应链的反应能力。之前的模式是以产定销,现在是根据消费需求以销定产。根据实时信息反馈,商家可以末端驱动,拉升供应链,需求变化的信号能及时被生产环节获取。

据统计,截至目前,抖音电商已覆盖全国超684个特色产业带,产业带商品销售在抖音电商仍有增量空间。“要充分利用电商新模式带来的新生产组织模式、新流通形式等创新,为产业带内各类要素带来整合效应。将区域的区位优势、资源禀赋优势、要素优势进行整合,对物理产业带进行自下而上的数字化改造,以促进传统产业带的质量提升。”南京财经大学教授张为付说。

产业聚焦

构建充换电产业发展新生态

在2023中国汽车充换电生态大会上,中国工程院院士孙逢春表示,我国充换电规模持续保持全球第一,充电服务水平不断提高,为我国新能源汽车产业高速大规模推广应用提供了重要保障。如今,充电基础设施网络的服务能力成为行业关注的焦点,构建充换电产业高质量发展格局迫在眉睫。

对于如何推动充换电行业高质量发展,王水利建议,希望相关部门出台补贴政策,鼓励充换电站的共享、共用,支持服务多车型多品牌;支持利用换电站设施开展充电、储能及智能微网业务,支持和鼓励换电站智能化升级。

在充换电生态大会上,由中国汽车工业协会充换电分会牵头,捷豹路虎、沃尔沃、极星、路特斯等豪华品牌积极参与,成立了中国首个豪华汽车品牌充电服务工作平台组织——中国充电联盟快充委员会。

据介绍,快充委员会将致力于打造集超快充、智能自动化充电、高品质五星服务、储能解决方案于一体的前沿能源网络,驱动“人、桩、车、服务”智能补能新生态。

就在委员会成立前不久,一线豪华品牌宝马、奔驰也宣布签署合作协议,双方将在中国成立合资公司,在中国市场运营超级充电网络,满足中国客户对豪华充电服务日益增长的需求。自主品牌方面,蔚来、小鹏、理想、比亚迪、长安汽车、吉利汽车两大车企加入。

全宗旗表示,未来的充换电行业一方面要高品质发展,另一方面提供差异化服务。在新能源汽车销量快速增长的背景下,换电赛道日益成为产业投资的热门领域。近年来,车企已经成为换电市场中的主力之一,同时,宁德时代、南方电网、国家电网、中石化、中石油等企业也纷纷布局换电市场,投建了大量的换电站和“电池银行”。

充电设施快速增长

“新能源汽车能不能发展好,充电基础设施是根本保障。”中国汽车工业协会常务副会长兼秘书长付炳锋表示。

新能源汽车的快速普及,拉动充电基础设施保有量持续高速增长。据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的数据显示,截至2023年11月,我国充电基础设施保有量达到826.4万台,同比增长67.0%。

曾在节假日让新能源汽车车主犯愁的高速服务区及公路沿线的充电设施,也得到明显改善。截至2023年11月底,全国已建设充电停车位的服务区共计6000余个,占高速公路服务区总数的95%。全国高速公路服务区累计建成充电桩2万个。

交通运输部路网监测与应急处置中心出行服务处处长闻静表示,科学谋划、统筹分类推进公路沿线充电基础设施建设改造,加快形成重要节点全覆盖、运行服务良好的公路沿线充电基础设施网络,是推进公路交通网络与能源网络融合发展的重要载体,是切实保障公众放心出行的必答题。

中国汽车工业协会充换电分会、中国电动汽车充电基础设施促进联盟执行秘书长邹朋认为,经过长期发展,我国逐渐建立了以家庭慢充为主、公共快充为辅的生态。

大功率充电和换电被看好

在中国汽车博物馆对面的写字楼停车场东侧,整齐排列着20多个新能源汽车充电桩,

除了体验好,更关键的是这个充电站采用的是特瓦特公司第三代大功率超充设备,充电能力是市场上主流快充设备的10倍以上。如果一台普通新能源小轿车充电,仅需20分钟至30分钟就能充满,充电时间至少缩短30%。

随着电动汽车规模的高速增长,充电运营市场形势也发生了巨大变化。据北京市城管委数据,2018年至2022年,充电桩数量年均增长15%,充电设施建设初步形成规模。

中国汽车工业协会充换电分会、中国电动汽车充电基础设施促进联盟秘书长全宗旗在解读《2022—2023年度充电基础设施行业报告》时表示,很多车主都有大功率充电的需求,尤其在公共充电的场景下,高电压平台充电设备占比将进一步提升。

“当前新能源汽车已进入爆发式增长期,并呈现出全面高压化趋势。”华为数字能源充电网络业务部总裁刘大伟建议,针对充电基础设施支撑新能源汽车和新型电力系统变革的需求,要坚持建设以超快充为主的高质量充电基础设施目标网的发展方向。

随着新能源汽车销量的增长,换电模式也被市场看好。在蓝谷智慧(北京)能源科技有限公司董事长王水利看来,换电模式核心解决了高频运输车辆的“效率问题”和“电池寿命问题”。同时,在电池的检验、维修等保障方面,更容易形成可持续发展的产业。

在政策推动和市场需求的驱动下,换电赛道日益成为产业投资的热门领域。近年来,车企已经成为换电市场中的主力之一,同时,宁德时代、南方电网、国家电网、中石化、中石油等企业也纷纷布局换电市场,投建了大量的换电站和“电池银行”。

提质增量迫在眉睫

在充换电生态大会上,由中国汽车工业协会充换电分会牵头,捷豹路虎、沃尔沃、极星、路特斯等豪华品牌积极参与,成立了中国首个豪华汽车品牌充电服务工作平台组织——中国充电联盟快充委员会。

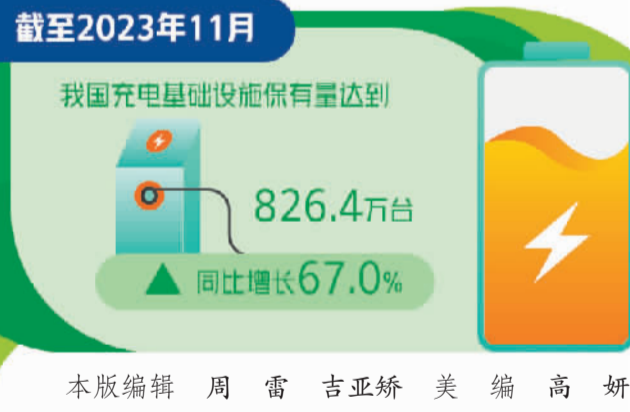
据介绍,快充委员会将致力于打造集超快充、智能自动化充电、高品质五星服务、储能解决方案于一体的前沿能源网络,驱动“人、桩、车、服务”智能补能新生态。

就在委员会成立前不久,一线豪华品牌宝马、奔驰也宣布签署合作协议,双方将在中国成立合资公司,在中国市场运营超级充电网络,满足中国客户对豪华充电服务日益增长的需求。自主品牌方面,蔚来、小鹏、理想、比亚迪、长安汽车、吉利汽车两大车企加入。

全宗旗表示,未来的充换电行业一方面要高品质发展,另一方面提供差异化服务。在新能源汽车销量快速增长的背景下,换电赛道日益成为产业投资的热门领域。近年来,车企已经成为换电市场中的主力之一,同时,宁德时代、南方电网、国家电网、中石化、中石油等企业也纷纷布局换电市场,投建了大量的换电站和“电池银行”。



在安徽省蚌埠市五河县新集镇一处新能源汽车公共充电站,一名车主在为汽车充电。新华社记者 黄博涵摄



本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 高妍

邮储银行山西省分行 全面推进“邮爱驿站”建设

为积极响应《金融行业开放共享服务资源、携手关爱户外劳动者倡议书》,坚守服务实体经济、服务人民群众的初心使命,邮储银行山西省分行将以现有自主建设“邮爱驿站”为基础,完善网点设施,持续扩大“邮爱驿站”规模,切实履行社会责任,体现大行担当。

“邮爱驿站”服务内容包含休息歇脚、饮水供应、充电设施、医药箱、便民设施、卫生用品、公益宣传;并根据营业网点设施条件选择提供饭菜加热、母婴关爱、考生关怀、公共洗手间、图书报刊等服务内容;适时提供延展服务,与周边社区商户、城市商超等企业进行合作,提供城市专属服务内容;与相关单位进行合作,落地公益项目,旨在向户外工作者、特殊客户群体及其他有紧急诉求的社会公众提供服务。

目前,邮储银行山西省分行已推广自营网点“邮爱驿站”130余处,自营网点覆盖率近52%,地市级达到全覆盖率,并向社会公开发布。同时,山西省分行将做好日常运营维护,确保内部设施设备、用电用水、常用药品食品和环境氛围等安全、清洁、无缺损。建立专人负责制度,明确服务责任人,工作主动、态度热情。建立监督检查制度,完善“邮爱驿站”的监督机制,定期对辖区开展运行、卫生、设备、安全状况等专项检查,并做好记录。

邮储银行山西省分行将加快“邮爱驿站”建设,对接地方工会验收授牌,切实为户外劳动者群体提供“累歇歇脚、渴能喝水、饿能热饭、伤能救急、热可纳凉、冷可取暖”的一揽子细致贴心服务,不断提升金融服务温度。(数据来源:邮储银行山西省分行) 广告

山东省济南高新区 融合机制助力信访工作提质

山东省济南高新区高度重视信访工作,秉持以人为本、为民服务理念,将高质高效化解各类信访事项作为重点工作,落实并融合四项工作机制,推动信访事项化解不断提质增效。

党工委会议定期研究部署信访工作,坚持重点信访工作由党工委会议审议研究、统筹部署、定板决策。常态化开展相关负责人接访下访、包案化解等重点工作,不断完善党工委统一领导、信访工作联席会议协调、信访部门推动、各方齐抓共管的工作格局。

加强信访工作各环节、全流程的规范化和实效性。坚持“有访必登”,全面登记群众线上线下各类渠道反映的信访诉求;加强信访工作业务培训和队伍建设,严格做好信访事项的受理、转送、办理、答复、“帮办”回访、满意度评价等各环节工作,保障工作形成闭环、作出实效,不断提升群众满意度。

加强对信访事项化解工作的通报和考核。强化对信访事项办理工作的回访倒查、督查督办,确保工作开展有目标、有落实;制定每日信访动态、周报、月报,对重点事项化解工作“两天一调度、一周两通报”,梳理进展“晒”成绩,发现漏洞“亮”红牌。

加强源头预防和前端化解。立足“预防”为主,“化解”为要,一方面,自觉践行新时代“枫桥经验”,及时发现可能引发信访问题的风险点,及时消解;另一方面,坚持标本兼治,统筹属地管理优势和部门专业优势,有效化解各类矛盾纠纷。(数据来源:济南高新区匡野河街道) 广告

广西凌云县 产城融合 宜居宜游取成效

广西凌云县享有“山上水城、古府茶乡”美誉,森林覆盖率达到84.35%,是国家重点生态功能区。近年来,全县挖掘自身优势,在推进新型城镇化建设中有大作为,在产城融合和宜居宜游方面取得明显工作成效。

凌云县认真落实相关文件关于“突出优势、错位发展,保护生态、绿色优先”的基本原则,充分考虑现有发展基础、资源环境承载能力、国土空间开发适宜性和未来发展潜力等因素,着力构建在“三区一轴”大框架下的绿色发展区开发开放发展新格局。立足于凌云县域实际,围绕茶叶、桑蚕、林业等特色资源,布局建设了绿色高端家居、茶业、桑蚕产业园,在城镇化建设中布局发展产业,以产业发展带动提升城镇化水平,将产业发展与城镇化建设结合起来,助推工业企业产值快速增长。

2022年以来,围绕如何让县城更干净、更靓丽和把更多空间让给市民的城市管理理念,从细处着手,下“绣花功夫”,实施县城基础设施提升建设行动。投资2.1亿元,将全城90%的道路路面改造为沥青路面,全城市民广场便民化改造、全城路灯更换节能和智能控制灯头、全城环卫保洁市场化运营;新划定免费便民停车位2300个,整治背街小巷43条;改造公园绿地6万平方米,改造排水排污管网12千米,改造老旧小区8个;亮化提升小景观21处,将凌云民族历史博物馆等12处建筑公布为全县第一批历史建筑。

随着基础设施和公共服务的快速改善,带动县城聚集人口能力明显提速。凌云县2023年前3季度接待游客总人数同比增长42%、县城常住人口同比增速提高32%、县城创业就业人员同比增长38%。(数据来源:广西凌云县委宣传部) 广告

中国信达深圳分公司对现状分配后原 国投泰康信托·信天翁448号集合信托计划项下的信托财产 实施资产重组处置公示

中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(下称“信达”)拟将原国投泰康信托·信天翁448号集合信托计划项下的非现金形式的信托财产(以下简称“信托财产”)进行重组处置。截至2023年12月10日,信托财产投资本金及投资收益总额为235,654.78万元。信达拟联合深圳前海嘉年鹏盈投资咨询合伙企业(有限合伙)及信达资产管理(深圳)有限公司设立有限合伙企业(以下简称“合伙企业”)。合伙企业拟负责经营开发锦泰科创项下的青岛胶州湾湾湾房地产项目。本项目公示期内如有异议或有意高价收购者,资产重组处置方案暂缓实施;对有意高价收购者,将启动公开处置程序。

上述信托财产/债权作价及费用等以合同/生效法律文书确定的计算的为准。该资产的有关情况请查询信达网站,网址www.cinda.com.cn。公告有效期:30天。受理咨询或异议有效期:30天,如对本次处置有任何疑问或异议请与信达联系。联系人:吴女士 联系电话:0755-82969974 联系地址:wujingxin@cinda.com.cn 地址:深圳市福田区深南大道1003号大中华国际金融中心A座20-21层 对排斥、阻挠咨询或异议的举报电话:0755-82962016 对排斥、阻挠咨询或异议的举报电子邮件:suzhaqing@cinda.com.cn 特别提示:以上资产信息仅供参考,信达公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司 2024年1月3日