

## 房地产周评

## 加大住房“以旧换新”推广力度

据不完全统计,今年以来有超过50座城市推出支持住房“以旧换新”政策。近日,深圳、上海两座一线城市也宣布采取措施推进“以旧换新”,让住房“以旧换新”的关注度再度攀升。住房“以旧换新”有助于商品住房流通,提升交易便利度,缩短换房周期,更好满足刚性和改善性需求,值得推广。

目前,很多居民有以旧换新、以小换大的意愿。但最大的阻碍在于现有住房不好出售,交易周期长、手续繁琐。针对“以旧换新”便利优惠政策的推出,可减轻购房者的后顾之忧,加快交易速度。

在“以旧换新”过程中,很多城市推出的是帮助买卖的模式。以广东深圳市为例,通过鼓励房地产开发企业、中介机构与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署协议,开展“卖旧+买新”的换房联动。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”,中介机构优先推动换房人旧房交易,缩短交易周期。在协议约定期限内,旧房售出的,房地产开发企业和换房人按约定继续完成新房交易手续;旧房未售出的,房地产开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款,换房人无需承担违约责任。

截至5月10日,已有34家房地产开发企

从市场反响看,“以旧换新”成效初显。对于房地产企业而言,应在

“以旧换新”活动中推出优质的房源,不能把“以旧换新”当作去尾货的机会,应拿出诚意,推出真正能够改善居住条件的好房子。

业和项目,30家房地产经纪机构参与深圳“以旧换新”的“换馨家”活动。上海的情况类似,购房居民先和房地产开发企业达成购买新房的意向,再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易,旧房成功出售后按约定完成新房交易。

有的城市推出的“以旧换新”政策中,可以由国有平台收购二手住房。如河南郑州市“以旧换新”政策除了市场化交易方式,还采取国有保障房运营公司收购的方式推进。政府国有平台公司——河南郑州城市发展集团有限公司负责收购二手住房,居民可以将住房出售给国有平台公司,再重新购房。国有平台将通过收购一部分区域位置、教育等产业配套优越的二手住房,丰富保障性租赁住房供应。这种模式不仅能帮助居民将二手房快速出手进而购买新房,还能够筹集保障性租赁住房,一举两得。

给予“以旧换新”补贴是很多城市激发居民参加“以旧换新”积极性的通行做法。如广东中山市规定,一定时间内在本市范围内出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人,给予每套住房2000元电子消费券补贴。福建龙岩市规定,对参与住房“以旧换新”活动,购买建筑面积60平方米(含)以上新房的购房人,给予100元/平方米的购房补贴;对购买建筑面积60平方米(含)以上旧房的购房人,给予80元/平方米的购房补贴。郑州市采取收购新建商品住房给予契税补贴30%的政策。

从市场反响看,“以旧换新”成效初显。江苏无锡市4月20日启动“以旧换新”评估工作,截至4月底,首批次已成交25套,试点项目表现好于自然成交。南京市“以旧换新”政策推出后,新建商品住宅项目来访量和认购量均有了明显好转。郑州

市二手住房收购主体郑州城发集团反馈,“以旧换新”试点首日就有64组存量房源通过初审,如果换购计划推进顺利,预计将释放100万平方米新房购置需求。

怎样才能“以旧换新”更便利顺畅?目前有些城市已经在实施的“带押过户”政策值得进一步推广。所谓“带押过户”是指在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款有效衔接。如果“带押过户”能实现,二手住房“以旧换新”会更加顺畅,成本将更低,更受买卖双方欢迎。

对于政府而言,应确保针对“以旧换新”的契税减免、中介费减免、开发商折扣优惠和“免罚退定”等各项优惠政策能够切实落地。对于房地产企业而言,应在“以旧换新”活动中推出优质的房源,不能把“以旧换新”当作去尾货的机会,应拿出诚意,推出真正能够改善居住条件的好房子。



□ 本报记者 刘瑾

我国是全球电动自行车生产、消费大国

目前国内电动自行车社会保有量已达

3.5亿辆



近日,工业和信息化部联合市场监管总局、国家消防救援局印发《电动自行车行业规范条件》(以下简称《规范条件》)和《电动自行车行业规范公告管理办法》(以下简称《管理办法》),以加强我国电动自行车行业管理,规范企业生产经营行为,提高产品质量,全面提升电动自行车生产、销售、使用、充换电、报废回收等各环节安全水平,推动行业健康可持续发展。

我国是全球电动自行车生产、消费大国,目前国内电动自行车社会保有量已达3.5亿辆,电动自行车已成为人民群众短途出行的重要交通工具。然而,产业集中度不高、企业创新能力较弱、质量保障能力不足等,是当前电动自行车行业发展中较为突出的问题。

《规范条件》以“合理布局、保障质量、创新升级、安全生产”为基本原则,主要从企业布局、工艺装备、产品质量与管理、智能制造和绿色制造、安全生产、劳动者权益保障、消费者权益保障7个方面提出要求。

消费者最关注的是电动自行车质量问题。《规范条件》从多个角度对保障整车及关键零部件的产品质量加以规范。

一是从主要生产设备和生产流程方面提出相关要求,如切割、焊接、装配等重要的工序流程均需配备与整车产能相匹配的生产线及设备,并满足焊接自动化率达到70%以上、电动或气动装配工具达到流水线上产品工艺设计总工位的70%等关键指标要求;二是从检测设备与检测能力方面提出相关要求,如企业需配备底盘测功机等必要检验检测设备,且具有充电器、电池等关键零部件的检测能力;三是强化标准在产品保障方面的引领作用,要求电动自行车整车及充电器、锂离子蓄电池、铅蓄电池、电动机、控制器、电线束等关键零部件均应符合相关国家或行业标准;四是强化企业内部管理制度方面提出相关要求,如企业应设置质量管理部门,配备专员按照工作制度执行相关质量工作安排。

此外,《规范条件》从5个方面强化了电动自行车行业安全生产水平。一是大力推动智能制造建设,提升安全保障水平和资源配置效率;二是鼓励开展对电动自行车及蓄电池全生命周期安全监管;三是要求企业严格遵守相关法律法规,配备专业工作人员,建立健全安全生产工作制度;四是机械加工、电池存储等易产生安全事故的岗位应设置警示标识与安全防护装置;五是产生可燃性粉尘工艺的设备设施,除尘系统应满足相关标准。

为提升消费者购买体验,保障消费者合法权益,《规范条件》要求企业建立完善的产品销售和售后服务体系,提供锂离子蓄电池使用及回收风险说明,介绍规范使用和维护保养知识,随车搭配或赠送的头盔需满足国家强制性标准要求。

工业和信息化部消费品工业司相关负责人表示,《规范条件》为引导性文件,不具有行政审批的前置性和强制性。鼓励优秀的电动自行车生产企业积极申请规范公告,列入公告名单的企业要加强自我管理,确保始终符合规范条件的要求,发挥引领和带动作用。对于不再符合规范条件要求的企业,将从公告名单中撤销。

申请《规范条件》的企业需满足哪些基本要求?上述负责人表示,按照《管理办法》规定,申请《规范条件》的企业需依法登记注册;符合《规范条件》要求;遵守国家法律法规,无重大违法行为;近3年内未发生较大及以上生产安全事故;近2年内生产销售的电动自行车产品未因自身质量问题引发较大及以上火灾事故。集团公司旗下具有独立法人资格的子公司,需要单独申请规范公告;同一企业拥有多个位于不同地址的生产厂区的,每个生产厂区也需要单独申请。

本版编辑 吉亚娇 美编 高妍

中国是全球最大的羊绒产销国

羊绒及其制品加工数量、生产能力和出口量均居世界第一位

## 绒毛产业向新向绿提质

## 产业聚焦

4月中旬以来,全国绒毛企业开始春收备绒工作,各牧场呈现一派繁忙的劳作景象,为新一年的绒毛生产开好局、起好步。

新发展条件下,如何加快现代化绒毛产业体系建设,推动行业高质量发展,成为绒毛行业人迫切需要回答的问题。

## 羊绒产业需求强劲

何为绒毛?在2007年中国纺织出版社出版的《纺织词典》中,关于绒毛的定义是:较细、无髓质或含少量髓质的毛纤维。通常是指直径在30微米以下的绵羊毛、25微米以下的山羊绒、40微米以下的骆驼毛、35微米以下的牦牛毛等。

绒毛定义中涵盖的4种绒毛纤维,较早发展起来的是羊绒产业。上世纪50年代,我国就积极开展抓绒山羊资源普查和育种改良,培育了鄂尔多斯等一大批优秀的羊绒制品企业,目前从育种到纺织加工均达到世界领先水平。

在近日召开的第三十届全国绒毛会议暨2024年中国(南召)精品羊绒及动物纤维产业高质量发展交流会、第九届中国绒毛产业发展峰会上,中国畜产品流通协会会长、中国农业生产资料集团有限公司专职副书记冯建芳表示,在当前全球可持续发展的大背景下,羊绒产业有着强劲的市场需求,已成为动物纤维产业中的重要组成部分,初步估算,2023年全球羊绒服装市场规模将达到235.20亿元。中国是全球最大的羊绒产销国,羊绒及其制品加工数量、生产能力和出口量均居世界第一位。

放眼全国,羊绒产业在多地蓬勃发展。“暖城”鄂尔多斯市,早已成为中国羊绒产业地图的重要一极。鄂尔多斯市在产业集聚度、品牌培育等方面发力,挖掘传统优势产业更大潜力,将羊绒产业列入全市“四个世界级产业”,朝着规模最大、技术体系最完善、品牌竞争力最强的“世界绒都”迈进。

陕西榆林市围绕高质量发展主题,积极打造西部地区羊绒毛产业创新高地。当地提出了全力打造羊绒毛轻纺工业的发展要求,将聚焦品牌运营、技术研发、产业销售和抢占新赛道4个维度协同推进,确保榆林羊绒毛产业可持续发展。

## 创新和品牌是关键

近日,鄂尔多斯市2023年阿尔巴斯山羊绒优质优价表彰大会暨2024年羊绒优质优价收储启动仪式在鄂托克旗举行。会上,宣读并表彰了2023年度羊绒优质优价8万元以上、3万元以上、1万元以上示范户,示范户最高可获20万元的奖补,总计补贴489万元。

优质优价有助于产业健康、快速、可持续发展。在绒毛产业走过了初期阶段后,随着产业发展,如果不通过技术改良、品牌建设寻求产品更高的附加值,发展势必会迟缓。鄂尔多斯资源股份有限公司绒纺事业部副总经理、技术中心主任高丽忠表示,为了适应年轻人对国货实用性及便捷性的需

求,产品加强了羊绒的耐洗性。过去只能干洗的羊绒,现在可以水洗,去年还推广了20万件可机洗的羊绒产品。

天然纤维的未来,技术创新是关键。国家绒毛用羊产业技术体系首席科学家郑文新表示,新一轮科技革命深入发展,材料科技占据前沿位置,以高性能、多功能、轻量化、柔性化为特征的纤维新材料,会对传统天然纤维造成冲击。同时,新一代数字化信息化智能化技术与纺织行业深度融合,推动纺织产业链迭代。

“产业链各个环节的企业都应通过科技创新,促进产业和谐发展。”郑文新提出,希望企业注重全产业链的技术创新与产业技术体系完善,加强产业链上下游合作,行业研究工作要不断开发精准饲喂、低成本高效脱毛脱绒技术,助力企业降本增效。此外,快速检测技术也是提高产品质量的关键,养殖环节也要加快数字化与互联网技术发展,提高效率。

企业健康稳定发展,产业才能实现优化升级。天眼查专业版数据显示,截至目前,我国拥有与绒毛产业相关的企业1.6万余家。然而,从品牌角度来看,“领头羊”鄂尔多斯羊绒集团优势突出,但行业内大多数企业仍属于原料供应商、代工厂、品牌工厂,在产业链上更靠近上游,赚取相对微薄的利润。与欧洲等发达国家相比,我国在高端羊绒产品市场上仍缺乏定价话语权和占据主导地位的能力。

鄂尔多斯集团的品牌建设路径或许难以直接复制,但对更广泛的绒毛企业来说,结合自身特点找寻适合自己的品牌化道路,已是业内共识。比如,提高设计水平、推广羊绒文创产品、拓展社交网络平台渠道以及增加品牌文化内涵的方式,已有企业在实践中见到成效。

产业集群地也要积极推动品牌培育工作。鄂尔多斯市东胜区建设的绒都小镇,有一家以羊绒文化为主题的步行街,也是该市首家羊绒行业联合体,通过整合入驻企业资源、人力、财力、设备,依托产业集群,建立区域公用品牌和产品品牌。

品牌建设的历程漫长且充满不确定性,但随着绒毛产业对品牌的认知不断加深,各方力量汇聚在品牌建设上,相信未来会树立起更多中国绒毛品牌的“金字招牌”。

## 绿色智造引领潮流

位于鄂尔多斯市东胜区罕台镇的鄂尔多斯集团针织二厂车间里,一排排电脑织机正在自动运转,生产线有条不紊,生产实现了自动化,员工收入也随之大幅提高;在邻近的针织一厂,全成型设备的应用实现了纺织生产的智能化。

北京服装学院材料设计与工程学院教授王越平认为,企业要注重毛绒产品加工的自动化、数据化与智能化,才能打造可持续



工人在鄂尔多斯羊绒集团分梳厂内作业。李昕摄

发展的服装、时尚设计产业链,加大毛绒时尚产品的开发,提高产业附加值。

同时,羊绒的可持续性和供应链透明也一直是时尚前沿消费者关注和热议的话题。

2024年4月,鄂尔多斯集团再次通过国际纺织及皮革生态学会研究和检测协会(OEKO-TEX)的生态纺织品认证。至此,该集团已连续24年成功续证。通过OEKO-TEX认证的纺织品不含有害物质,对人体健康和环境友好。鄂尔多斯集团通过羊绒全产业链的可持续绿色实践,引领行业走绿色高质量发展之路,坚持绿色智造,向新提质。

“绿色、环保、生态、可持续发展已是重要的时尚理念,企业要关注毛绒制品的全生命周期、全产业链。”中国纺织经济研究中心主任华珊指出,新质生产力是科技生产力、文化生产力、绿色生产力,企业要关注纤维新材料、人工智能和先进制造的融合创新;要关注数字化助力时尚创意设计,精准时尚通达渠道,拓展时尚融合体验;要将绿色发展贯穿产业链和供应链,协同产业链外部资源推进低碳、循环任务。

随着全球经济的发展和人民生活水平的提高,羊绒制品正在逐步迈向平民化,消费需求逐年扩大。尤其是在时尚领域,羊绒服装市场规模不断扩大,为中国羊绒产业的智能化提供了广阔的市场空间。



据估算

2023年全球羊绒服装市场规模将达

235.20亿元

