

各项扶持政策正在加速布局完善 长租房 让更多人安居乐业

“十四五”规划纲要提出,“加快培育和发展住房租赁市场”“完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利”。作为解决大城市住房问题的重要途径,我国长租房的政策措施不断创新完善,各地也正在积极实践探索,让更多人安居乐业,向全体人民住有所居的目标不断迈进。

市场体系、保障体系“两条腿”走路 加速补齐租赁短板

眼看下个月房子就要到期了,租住在北京东四胡同自如长租公寓的萧琳马上续签了两年合约。租期长了,安全感也足了,萧琳准备买点鲜花绿植,装点一下“小家”。

刚来北京工作时,萧琳经过多方比对,选择了房源信息相对透明、可以拎包入住的分散式长租公寓。“可以稳定长期租,不用操心老搬车,极大地提升了工作生活幸福感。”

长期以来,我国住房市场存在“重购轻租”的现象,而在租赁住房发展的短板上,租赁周期较短的问题尤为突出。发展长租房,不仅可以有效提升租客的租房体验,提高租房品质,也有利于增加租赁住房有效供给、改善租赁住房结构。另一方面,租购“两条腿走路”还能够缓解整体住房市场的供需矛盾,营造一个更加理性租购的市场环境。

因此,近年来租赁关系和租金水平都较为稳定的长租公寓等租赁形式受到年轻租客的欢迎。自如相关负责人介绍:“自如在全国10个城市管理房源超过100万间,服务400万左右租户。”他表示,很多像萧琳一样在大城市工作的青年人,暂时没有能力买房,对居住品质又有一定要求,分散式长租公寓满足了部分这样的住房需求。

近年来,我国长租房市场蓬勃发展。但总体来看,大城市租赁供需仍然存在不小缺口。

“解决大城市住房突出问题,当前重点是要解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房问题,要增加小户型、低租金的租赁住房供给,为人们提供与其经济能力相匹配的‘一张床’‘一间房’或‘一小套房’,让他们能够在城市安居。”浙江工业大学副校

长、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长虞晓芬表示。

增加长租房供给,市场化租赁住房之外,保障性租赁住房正在加速建设。“4人一间,离公司不远,而且餐饮、娱乐、运动等设施配套齐全,还提供就业创业服务。”苏州宝时得公司员工吴琼最近入住苏州润家东景社区的集体宿舍楼。这一社区经过改造后纳入苏州市保障性租赁住房的试点,相比市场化的租赁住房,保障性租赁住房租金更低,住房品质和配套也不错。“让我们这些年轻人在苏州工作很有归属感。”吴琼说。

据了解,保障性租赁住房已经逐步从城镇户籍家庭拓展至新市民、青年人及从事基本公共服务人员等群体。虞晓芬介绍,“十三五”期间,由政府主导建设运营的公租房已实现对城市低保、低收入住房困难家庭应保尽保。目前在苏州、广州、沈阳等13个城市开展保障性租赁住房试点,主要瞄准量大面广的新市民住房需求。经过一年多实践,试点城市初步探索出政府给政策、银行给支持、市场主体积极参与的保障性租赁住房可持续运作模式。

市场体系和保障体系“两条腿”发力,加速补齐租赁短板,也为促进国内大循环增添了动力。“解决居住问题,居民才更敢消费、更有能力消费,加速发展租赁住房,特别是提高长租房的比重,有利于拉动消费增长。”国务院参事室特约研究员姚景源表示。

盘活存量、发展增量 政策全方位支持社会力量参与

今年3月22日,在浙江温州工作的朱女士喜迁新居,成为聚鑫苑长租公寓的第一批租户。“我跟朋友合租了一个两室一厅,家具电器齐全,一楼大厅还配有自助咖啡机、书吧和会客厅,周边生活配套设施齐全,交通方便,距离公司也很近。”对新居所的环境和服务,朱女士赞不绝口。

一年前,这座7层建筑还是一个办公楼。将它改造为长租公寓,在物业持有方温州现代锦华置业集团有限公司董事长邱振光看来,是一件“一举三得”的事儿。“原有办公楼利用率不高,改为长租公寓,既盘活了企业的存量资源,作为房地产企业又对转型发展进行了有益探

索,同时还为其他企业参与发展住房租赁市场起到引领带动作用。”邱振光说。

这不是锦华置业的第一次尝试。2019年8月,锦华置业将温州饭店4—5层改造成的长租公寓已经开业运营。因为这两处改造物业都位于市中心,租赁行情不错,出租率一直都保持在80%以上。

盘活存量资源发展长租房,在不少试点城市已经形成了一些有益探索。国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为,盘活闲置的存量资源应该成为发展长租房的首选。“如果有相应的政策扶持,相对新建租赁住房来说,改建的成本低一些,而且很多闲置商业物业的位置往往较好,用于租赁也有利于职住平衡。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,“商改租”存在现实基础,“据我们统计,截至2020年底全国主要城市中适合改造为租赁住房的闲置商业面积总量约为5.5亿平方米。”

盘活存量的同时,发展增量不能停。在各项政策的扶持下,新建长租房稳步扩充。

去年7月,全国首个集体土地长租公寓项目北京万科泊寓成寿寺社区开业,首批235套房源提前全部租罄。这一社区由村集体提供土地的经营权,企业负责建设运营。“利用集体土地建设租赁住房,企业节省了土地获取的成本,也最大限度降低了租客的租金成本,租金只有周边同品质一居室的七八成。”该社区有关负责人表示,通过设计运营,能够实现村民和村集体、企业多方长期可持续的收益。

不只是北京、上海、沈阳、南京、杭州等10多个城市也开展了集体土地租赁住房试点。贝壳研究院数据显示,2017年以来,全国18个集体土地租赁住房试点城市推出了超过150个试点项目地块,去年开始陆续建设完成入市。

加强扶持、建立机制 进一步解决试点中凸显的难题

为了加快长租房发展,各项扶持政策正在加速布局完善。

财政补贴。2019年,北京、长春、上海、南京、杭州、福州等16个城市纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点,2020

年又有天津、石家庄、太原等8个城市入选。

金融扶持。2020年,住房和城乡建设部推动建设银行三年内提供3000亿元贷款,引导企业参与发展保障性租赁住房。

土地增。北京、上海等地已经纷纷开展利用集体经营性用地、调整商业用地等措施扩大租赁住房土地供给。“十四五”规划纲要明确“单列租赁住房用地计划”,专家分析,这意味着未来城市土地供应要进一步向租赁住房建设倾斜,更好地从源头保障租赁住房建设需求。

记者在采访中了解到,随着试点深入推进,建设长租房在用地、规划、审批、项目盈利能力等方面还存在一些困难。专家们表示,推动长租房市场规范化发展,需要进一步完善机制,加强政策扶持力度,在多领域协同发力。

优化审批流程、制定建设标准,完善长租房建设运营机制。专家表示,以长租房改建项目为例,当前还没有专门的租赁住房建设改造标准,改造项目又涉及土地、规划、消防等多个监管部门,一些城市采取一事一议的方式,审批周期较长。邓郁松建议,应尽快出台统一的建筑设计标准,建立适合非住改租项目的消防安全、建筑容积率、采光通风等建筑标准。同时在项目申请、审批条件、改建验收等环节进一步明确细则和流程指引。

加大财税支持,畅通融资渠道,进一步鼓励企业参与建设运营。投入大、收益低、资金平衡难的问题影响市场主体建设租赁住房的积极性。“无论是新建还是改造,企业参与建设运营长租房都面临成本高、投资回报率低的问题,政策扶持至关重要。”邱振光对此深有体会。清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,要鼓励商业银行等金融机构提供专项贷款支持,为改建、新建租赁住房提供多渠道、制度化的长期融资渠道。

发展长租房,不仅供给端要完善政策支持,也要从需求端着手拉动租赁消费。“要逐步解决租住家庭在享受公共服务上与自住家庭不同权的问题。”刘洪玉建议,推动租购同权是完善租赁消费政策的重点,同时也要落实住房公积金支付租金政策、住房租金支出税前抵扣政策等。

据人民日报



第十届中国国际车展将于5月16日钜惠开幕

本报讯(东方记者王金虎文/图)近日,记者从绵阳之春国际车展组委会获悉,第十届中国国际车展将于5月19日至5月23日在四川绵阳国际会展中心举行。此次车展是自2012年创办该车展以来,历经9年的车市风云变幻,凭借着高规格展全国连锁车展模式强力打造,顺应国内汽车工业的迅速崛起、升级,完美实现从“量”到“质”的蜕变,已经从区域性展会,逐步发展为全国范围内颇具影响力和行业话语权的品牌展会,也为业内打造了代表汽车发展动态、反映汽车发展趋势、引领汽车发展未来的行业盛会。

据了解,今年是绵阳之春国际车展的第十年,现场将启用绵阳国际会展中心A、B、C、D四个室内展馆以及场外展示区,展出面积超过7万平方米。本次车展的参展品牌、车型阵容绝对够强大,将汇聚国内外超过80个畅销热门品牌,豪华品牌、进口品牌、合资品牌和国内自主品牌等一应俱全;各大车企将携旗下最新、最热、最靓车型全部汇聚到车展现场,现场星光璀璨,豪车、新车云集,磅礴大气的SUV,低调奢华的传统轿车,张扬尊贵的跑车纷纷亮相车展现场。近1000款畅销车型展出,近百款新车上市,将汽车工业的尖端嗅觉与特色潮流的城市魅力完美散发,现场观众可尽情领略汽车工业发展的最高水平,感受国际车展的震撼冲击。

奔驰、宝马、奥迪、雷克萨斯、凯迪拉克、捷豹路虎、英菲尼迪、沃尔沃、林肯等进口车品牌成为车展一大亮点。车展期间,组委会将推出千元额外补贴,感恩相伴十年,超跑豪车、明星美模将亮相现场,带动新一届的汽车消费主题。届时还将举行街舞大赛、好声音半决赛、汉服秀、绵阳之春第十届主题活动“相爱十年”等精彩活动。

拓宽销售渠道 打造行业标杆 川茶抱团精彩亮相重庆国际茶博会暨成渝双城记活动

□本报记者 赵蝶

近日,由四川省农业农村厅、重庆市农业农村委员会指导,第14届中国(重庆)国际茶产业博览会暨成渝双城记活动在重庆国际会展中心举办。展会期间,川茶企业现场销售近16万元,签订采购合同175.8万元,达成意向协议73.56万元。本次活动展示了川茶产业发展成就,彰显了川茶的生态优势、文化历史和品牌特色,拓宽了茶叶销售渠道,提升了川茶品牌知名度和市场影响力,助推川茶产业高质量发展。

为加快推进成渝地区双城经济

圈建设,奋力打造成渝地区绿色产品供给地,四川省组织巴中、泸州、雅安等市州16家茶叶企业在川渝茶叶品牌主馆参展。茶博会上,“巴中云顶”茶以“高山、有机、富硒”的独特优势和“香浓、味醇、耐冲泡”的高端品质深受消费者青睐;泸州纳溪特早茶因其茶叶“色泽翠绿、香气浓郁、回味悠长”受各方好评;雅安聚焦“蒙顶山茶”“雅安藏茶”一绿一黑两大区域公用品牌,分别以“蒙顶山给世界一杯好茶”“雅安藏茶醉醒轻生活”为主题宣传推介,给大家留下深刻印象。

产业链加速破冰 8K电视时代真的要来了

5G商用的推进,正让超高清视频加速飞入寻常百姓家,同时产业链的联合和探索也在不断加速。5月16日,在北京举办的第二十三届中国国际照相机械影像器材与技术博览会上,佳能、海信两大品牌展示了正在共同推进的8K影像解决方案。

产业观察家许强表示,佳能与海信围绕8K的合作,其实是打通8K产业链的重要一步。佳能拥有影像的摄录优势,而海信则拥有大屏显示优势,两者合作打通了8K从内容制作到显示的一体化能力,有助于推动8K电视的普及。

随着4K分辨率的普及,整个显示行业正在极力推动8K的发展,奥运会、欧洲杯等重大赛事也将启用8K直播,虽然新冠肺炎疫情导致赛事推迟,但是8K的爆发已经不可阻挡。

在刚刚举办的2021世界超高清视频(4K/8K)产业发展大会上,北京商报记者获悉,2020年,我国4K超高清电视市场占比已经超过70%。其中55英寸以上4K超高清电视渗透率达99%,这预示着未来彩电市场4K/8K将是大概率趋势。

而更为高端和更清晰的8K电视产品,在去年终于有了新的进展。据奥维云网统计,2020年国内8K电视出货量达到6万台,同比增长264%,相比2019年达到将近2.6倍的翻倍式增长。

2020年以来,几乎所有主流品牌都在加码8K电视新品,包括索尼、三星、海信等主流品牌纷纷发力8K

电视,从而驱动8K电视真正开始“起量”,在2021年,这种势头也正呈现加速的趋势。

记者发现,目前市场上8K电视品牌很多,它们在画质品质、内容资源、智能体验等方面都有各自的优势。从国内来看,海信、长虹等品牌较早早在8K市场进行部署,目前旗下8K产品普遍定位旗舰机型,整体设计、画质、体验都比较过硬,市场反馈也不错。

长期以来,价格昂贵、网络传输问题、内容的缺失一直是影响8K电视市场化最棘手的问题,如今这些瓶颈正在逐渐破解。

据统计,2020年8K电视价格不断下降,平均售价已从2019年的4.8万元下降到2020年的3万元,很多电视品牌都推出了万元左右8K电视。

除价格外,8K电视在网络传输和内容方面逐渐破冰,产业链也日趋成熟。而各个电视厂商也在不断推出迭代的创新技术,来弥补8K电视内容输出上的短板。像三星通过AI技术为8K内容输出转化提供解决方案;索尼则通过全新的XR认知芯片强化在高清大屏产品上的画面优化应用。

中国电子信息产业发展研究院院长张立认为,8K时代有望提前到来。从目前来看,包括8K采编播设备、编解码、承载网络、8K终端在内的技术产品链路已基本打通,示范性8K用户也即将实现。

据北京商报



赶订单 生产忙

5月16日,贵州省从江县一家服装厂生产车间里的工人在抓紧生产服装产品,满足两广和省内市场需求。

近年来,从江县依托传统纺织服装产业优势,坚持党建引领,采取“支部+企业+农户”的模式,持续鼓励企业加速科技创新,提升自主品牌竞争力,畅通省内、两广“双循环”,企业迎来产销两旺的良好态势。

通讯员 石宏辉 摄

苏杭丝绸亲民价 新款服饰挑花眼 成都夏季服博会开启买买买模式 名优产品等你“抢相因”

□本报记者 赵蝶 文/图

近日,记者了解到,2021成都夏季服装博览会(全国)特产总汇正在沙湾会展广场火热进行中,从5月15日至22日,展会将集中开展惠民促销活动,连续8天,天天精彩。

本届展会是四川省商务厅惠民购物全川行动的一个重要组成部分,为了拉动消费,也为了丰富市民的餐桌和日常生活需要,主办方特别举办八大展会。其中,5月15日,马边生态土鸡节;5月16日,青川木耳节;5月17日,苏杭丝绸节;5月18日,山妹子蜂蜜节;5月19日,大连海参节;5月20日,春茶采购节;5月21日,刀口辣子节;5月22日,上海女装节。期间,惠民促销活动每天10:30

开始。

值得一提的是,本届服博会(全国)特产总汇汇集了上万款苏杭丝绸、品牌夏装,包括今夏最新款式的女装、男装以及鞋帽、服饰、箱包等等。今年,具有独特魅力的苏杭丝绸价格特别亲民实惠,比市场上便宜30%以上,受到了成都市民欢迎。同时,名优食品特产展区也是本届展会一大亮点,来自全国20余个省市区的精品粮油、畜禽海产、糖酒饮料、调味品、休闲食品、春茶春笋,应有尽有,深受消费者喜爱。

本届成都夏季服博会(全国)特产总汇将一直持续到5月30日,欢迎老成都们到沙湾会展广场逛夏装,买特产。

