

县城房地产发展重在科学规划

房地产周评

近日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》(以下简称《意见》),县城发展将迎来难得的历史机遇。

城镇化持续推进,是房地产市场发展的重要支撑。农村人口向县城迁徙,城镇之间的人口迁徙,都会引起住房需求增长。基于人们对美好居住生活的向往,对居住品质的要求也会更高。随着以县城为重要载体的城镇化建设推进,农民到县城就业安家规模不断扩大,县城居民生活品质将进一步提高。因此,县城总体保持一定的住房建设规模,是经济社会发展的客观需要。从长期看,县城房地产市场发展是有支撑条件和潜力的,将继续成为我国房地产市场的增长极。

在分类引导县城发展方向的情况下,应因地制宜制定住房发展规划。截至2021年底,我国有1472个县及394个县级市,县城发展状况千差万别。《意见》提出,科学把握功能定位,分类引导县城发展方向。五类县城分别是大城市周边县城、专业功能县城、农产品主产区县城、重点生态功能区县城、人口流失县城。人口流动状况和产业发展,是衡量一地房地产市场未来发展空间的重要指标。不同类型的县城,应该

着力推进现代化县城建设,并不意味着县城将开启大拆大建、大规模上马房地产的阶段。根据人口和产业状况进行科学适度的房地产开发是必要的。县城发展的根本在于找准功能定位,培育发展特色优势产业。

有不同的住房发展规划。例如大城市周边县城有望承接更多大城市人口和产业转移,在人口净流入情况下,应当适当增加住房供给,适时构建租购并举的多层次住房供应和保障体系。而人口流失县城则应避免盲目扩张,严控城镇建设用地增量、盘活存量。

尤应注意的是,着力推进现代化县城建设,并不意味着县城将开启大拆大建、大规模上马房地产的阶段。县城建设既要防止盲目进行高密度高强度开发,又要防止摊大饼式无序蔓延。根据人口和产业状况进行科学适度的房地产开发是必要的,而过度依赖房地产的路径是走不通的。县城发展的根本在于找准功能定位,培育发展特色优势产业。县城房地产市场也要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位。近年来,个别县城出现了脱离实际过度开发房地产,从而供给过剩的情况,应谨防这种状况继续蔓延。

县城住房发展应严格落实绿色低碳建设有关要求。住房和城乡建设部等15部门《关于加强县城绿色低碳建设的意见》明确,限制县城民用建筑高度。县城新建住宅以6层为主,6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%。县城新建住宅最高不超过18层。确需建设18层以上居住建筑的,应严格充分论证,并确保消防应急、市政配套设施等建设到位。给县城住宅限高很有必要,这是基于县城民用建筑高度要与消防救援能力相匹配,以及提升居住舒适度和降低住宅维护成本等角度考量确定的。此外,还应大力发展绿色建筑,推广装配式建筑、节能门窗、绿色建材、绿色照明,全面推行绿色施工。

提升县城人居环境质量应加强历史文化保护传承,保持县城特有风貌。我国很多县城历史悠久,有的已经有2000多年历史,有丰富的文化底蕴和建筑文化传承。改善县城人居环境,应避免千城一

面。应鼓励建筑设计传承创新,促进新建建筑与原有风貌有机融合,与自然环境和谐,使县城住宅更好体现地域特征、民族特色和时代风貌。应禁止拆真建假、以假乱真,严禁随意拆除老建筑、大规模迁移砍伐老树,严禁侵占风景名胜区内土地。

对于房地产开发企业和其他市场主体而言,应在国家推进以县城为重要载体的城镇化建设中寻找新发展机遇。除房地产开发以外,老旧小区改造、养老托育发展等都需要企业积极参与,而体制机制创新也将为市场主体参与县城建设提供政策保障。正如《意见》中明确,“对公益性项目和经营性项目,提升县城综合金融服务水平,鼓励银行业金融机构特别是开发性政策性金融机构增加中长期贷款投放,支持符合条件的企业发行县城新型城镇化建设专项企业债券”,“引导社会资本参与县城建设,规范推广政府和社会资本合作模式,稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金试点”。



安徽马鞍山当涂县大力实施“四好农村路”民生工程,打通公路、铁路等综合立体交通网络,推进城乡一体化发展。 张明伟摄(中经视觉)

目前,我国公路总里程已达528万公里,形成了以高速公路为骨架、普通干线为脉络、农村公路为基础的全国公路网,在综合交通运输体系中发挥着重要作用。

“公路交通是覆盖范围最广、服务人口最多、使用最广泛的交通运输方式。”交通运输部公路局副局长周荣峰表示,维护好这些规模庞大的公路资产,发挥其最大功用,需要进一步加强公路养护管理工作。为此,交通运输部近期印发了《“十四五”公路养护管理发展纲要》,明确了“十四五”公路养护管理的发展目标和主要任务。

周荣峰介绍,近年来,各级交通运输主管部门和公路养护管理单位不断加强公路养护管理工作,特别是“十三五”以来,全国累计投入养护资金1.29万亿元,实施预防养护135.6万公里、修复养护165.2万公里,实施公路安全生命防护工程116万公里,改造危桥5.8万座,基本完成乡道及以上行政等级公路安全隐患治理。目前,全国公路网总体技术状况优良,高速公路优良路率达到91.5%,普通国省干线优良路率达到84%。

当前,我国进入新发展阶段,经济社会要实现高质量发展,需要更高质量、更加可靠的交通保障。

周荣峰表示,纲要围绕提升公路基础设施韧性、维护路网良好技术状况、促进资源集约节约利用、推动公路数字化转型、提高公路运行服务水平等方面提出了一系列要求。比如,强化公路危旧桥梁(隧道)改造,强化养护工程设计、大力推进废旧路面材料再生利用、研制推广基于人工智能的自动化巡查、持续加强联网收费系统优化升级等。

为实现这些目标,纲要强化了几方面的措施,尤其强调要在“技”与“钱”上加力。

一方面,要加强基础理论研究和科技创新。持续开展公路使用性能分析研究,强化实践总结和理论提升,构建符合我国实际的公路养护理论体系。发挥科技创新平台作用,强化关键技术攻关,研发公路桥隧和交安设施自动化快速检测装备、无人化养护施工装备,推动养护技术进步。

另一方面,要加强资金保障。落实中央与地方财政事权和支出责任划分的工作要求,推动各地履行公路领域支出责任。落实好“以奖代补”资金政策,研究进一步拓宽养护资金来源渠道,建立养护管理资金投入增长机制。提前开展养护资金储备政策研究,保证养护资金来源的稳定性和可持续性。

2017年以来,农村公路总里程由396万公里提升至446.6万公里,等级公路比例由88.9%提升至95.6%,优良中等路率由80.4%提升至87.4%,农村公路成为农村地区摆脱贫困、实现小康、走向富裕的重要载体。

但农村公路覆盖广、等级低,维护难度大。为此,在农村公路管养体制中,交通运输部推进落实县、乡、村三级“路长制”。周荣峰介绍,截至目前,31个省份和新疆生产建设兵团均在省级层面制定了落实“路长制”的政策措施,全国农村公路“路长制”县级覆盖率达89.26%。全国共有农村公路路长57.6万人,其中县级路长1.8万人、乡级路长7.1万人、村级路长48.7万人,有效保障了农村公路的管理维护。

近年来,新能源汽车发展迅速,对公路保障与管理又提出了新的要求。目前全国已有3102个高速公路服务区建设了充电基础设施,共建成充电桩约13374个。但主要集中在京津冀、长三角、珠三角等地区,西部及东北地区覆盖率相对较低。

周荣峰表示,今年交通运输部将加快推进公路沿线充电基础设施建设,加快形成“固定充电设施为主体,移动充电设施为补充”的公路沿线充电设施网络,提高公路的保障能力和绿色化水平。近期,交通运输部会同国家能源局等部门,研究起草了加快推进公路沿线充电基础设施建设行动方案。目前,行动方案正在征求各地意见。

发挥公路

本报记者

齐慧

印发

阳台上种果蔬

本报记者 王轶辰

产业聚焦

草莓、韭菜、香菜、辣椒、小番茄……当下,阳台种菜正成为城市居民一种新的生活方式及爱好。在电商平台,这一新兴市场快速壮大,覆盖果蔬成长的全生命周期,包括种子、花盆、营养土、肥料、园艺工具。“城市新农人”们通过种菜缓解焦虑,找到生活中小乐趣的同时,也种出了百亿元规模的“兴趣经济”。

阳台种菜催生新商机

几元钱一包的种子、几十元钱的土和花盆,“90后”北京女孩张敏在自家阳台上打造了一个“阳台农场”。目前,她已收获了三季的小番茄、两季的红辣椒,还有几盆香草和香菜,平时炒菜炖汤时割上一茬,没过几天又长出新苗。

“现在年轻人在阳台种菜,就像父母们跳广场舞一样流行。”张敏说,她开始阳台种菜是被身边同事“种草”,种植容易、成活率高,绿油油的阳台能带来好心情,便决定一试。“收获的不仅是果实,还有一些生活的治愈感和小确幸,也能更加贴近自然。”

淘宝天猫发布的《2022阳台种菜报告》指出,上海、东莞、北京、苏州、广州五市位列最爱在阳台种菜的城市前5名,种菜人群以“85后”到“95后”为主。今年一季度,淘宝天猫平台各类蔬菜种子销量同比暴涨,种子购买人数连续3年增幅超100%。

快手发布的阳台种菜行业图鉴则显示,最热门的阳台种植蔬菜是各类芽苗菜,黄瓜和韭菜也颇受欢迎;热门阳台种植水果前三名则是草莓、西瓜和柿子。由于气候差异,南北方快手用户的阳台种菜喜好也不相同:北方用户最爱柿子,南方用户则偏爱南瓜。

阳台种菜流行,在电商平台上也涌现出很多新品牌和新商机。秦淮在网上开店销售阳台种菜种子已有两年。他告诉记者,“我的品牌是2020年下半年进入天猫平台的,业务量增长非常快,年增长率可达150%左右。今年1月份网店营业额只有10万元,2月份达到15万元,这个月我们已经做到将近30万元”。

记者了解到,2022年4月,包括果蔬种子、花盆、营养土、肥料、智能种菜机、园艺工具等在淘宝天猫的销售额同比增长了3倍以上。淘宝春耕期间,大批园艺工具破圈成为网红,粘虫板销售额同比增长52.7%。

电商平台提供快速发展土壤

“目前阳台种菜呈现快速发展态势,主要是由我国经济社会的发展阶段和特征决定的。”中国农业大学国家农业市场研究中心主任韩一军分析说,去年我国人均GDP突破1.2万美元,已经进入中高收入国家。按照经济规律,消费会不断升级。其中一个主要特征就是,消费新需求会快速

增长。“阳台种菜刚好填补了年轻人对新生活消费方式的需求。”

对于年轻人而言,阳台种菜有效满足了社交需要。记者调查发现,热衷阳台种菜的年轻人往往乐于将种菜的成果晒到社交媒体上,以获取线上互动。同时,还有一批“城市农人”经常与朋友和邻居进行种子或者自产农产品的互换,通过这种方式与他人建立情感链接。

“除了传统露营、滑板、涂鸦以外,阳台种菜已经成为年轻人的一种生活方式。”天猫淘宝鲜花行业负责人卢志鹏说。

此外,高度发达的电商平台也为阳台种菜这种新业态提供了快速发展的土壤。韩一军表示,新型电商平台可以高效地将涉农企业、加工商、种子商聚集在一起,用最快的时间、敏锐地捕捉消费者在阳台种菜中的个性化消费需求,并为消费者量身定制产品和服务。只有产业链上高效的交流和合作,才能让新业态快速健康发展。

在阳台种菜过程中,需要使用包括补光灯在内的一些新工具和设备,种植出来的蔬菜在安全性上是否有保障备受关注。“通过运用专用设备,阳台种菜的环境变得相对可控。同时,应尽量选一些生产周期较短的植物,在还没有发生病虫害之前进行采摘和进食。这种情况下,阳台种菜要比大田种植更安全一点。”江苏省农科院蔬菜研究所副所长刁卫平说。

为育种市场打开新空间

阳台种菜在电商平台上形成“新百亿市场”,是现代消费的新变化,为传统的种

子、农具等农资市场带来机会。

开店两年来,秦淮的店铺已上新过400多款新种子,目前年销量已超200万。秦淮介绍,其店铺的种子均是由国外引进,与江苏农科院、甘肃农科院、浙江农科院等专业机构合作进行筛种和测种,主要是为选择适应国内气候,适用于阳台光线、空间种植的种子进行生产销售。

在阳台种菜市场,种子需求呈现高度多元化。以番茄种子为例,一包“番茄盲盒”,可以种出甜百万、日本小黑九、超甜千禧、德国小甜心、日出大黄蜂、巧克力樱桃番茄等二三十个品种。

“农业+电商融合的兴趣市场,为我们的育种工作带来了更多新的空间。”刁卫平告诉记者,对于阳台种菜的果蔬种子,速生性、观赏性、抗病虫害以及品种是他们选种和育种的重要标准。所以目前在进行阳台种植矮生番茄育种时,他们也在研究,将大田里口感较好的番茄基因导入矮生番茄,实现大田品种和阳台品种间的交流。

总体来说,阳台种菜跟大田种菜也具有不少相同的地方,都属于系统工程,涉及种子、种苗、肥料、农药,还有一些基质,特别是水培种植的一些装备等。“今后的阳台种菜会有很广阔的空间,我作为一个专门做育种工作的科研人员,今后也需要更加关注新兴市场。只有把传统农业和新需求有效结合起来,才能更好地拓宽市场。”刁卫平说。

电商平台也在全力培育阳台种菜业态。卢志鹏称,天猫淘宝未来也将持续引入适合家庭环境的蔬菜品种,孵化更多高颜值、实用、智能的园艺用品,在多渠道为“城市农人”种菜的全生命周期进行一站式



北京市民高女士,正在阳台采摘自己种植的香菜。(资料图片)

热门阳台种植蔬菜

- 各类芽苗菜
- 黄瓜
- 韭菜

热门阳台种植水果

- 草莓
- 西瓜
- 柿子

今年4月

果蔬种子、花盆、营养土、肥料、园艺工具等在淘宝天猫的销售额

同比增长3倍以上

搭配服务与攻略,对相关育种成果的品种进行知识产权保护。

卢志鹏补充说,“除了全周期的覆盖以外,这几年我们也努力不断升级开发出适合消费者体验的商品类型。拿番茄来说,就持续引入适合现代家庭环境的品种,包括矮生、速生、耐旱、耐热、抗病、多果、高甜度、高颜值等系列特征。”

“未来,阳台种菜将会往时尚性、科技性、趣味性、观赏性、获得性、便利性、操作性和安全性方向继续发展。”韩一军预测。