

加快住房租赁立法恰逢其时

房地产周评

《北京市住房租赁条例》于9月1日正式实施。将住房租赁以条例形式予以规范,是解决住房租赁市场日益凸显的居住问题的客观要求。《条例》的出台有助于维护租赁双方当事人合法权益,特别是在承租人一般处于相对弱势地位的情况下,条例将更好地保护租房者。《北京市住房租赁条例》是我国住房租赁领域首部地方性法规,势必会对其他省份规范住房租赁市场起到一定示范引领作用。

对不少年轻人而言,租房是毕业后初到一座城市的首要刚需。一提到租房,想必很多人都忍不住吐槽那些不太愉快的经历,有的人找房子遇到中介机构为招揽生意发布的虚假房源,有些房东总是不断抬高房租,还有的人遇到“甲醛房”,押金难退,或者是由于房东的原因频繁搬家等问题。多年以来,租房市场乱象频现,租赁关系不稳定始终是住房租赁市场发展的阻碍。

通读《条例》不难发现,其对现存比较集中的住房租赁痛点和难点问题均开出了药方,对那些闹心事烦心事给出了解决方案。“隔断房”一度较为常见,房东或者是中介机

构为了增加租金收益私建隔断墙,改变房屋结构,增加了安全隐患。《条例》对此明确,出租住房以原规划设计的房间为最小出租单位,不得打隔断改变房屋内部结构。且规定了处罚措施,未按照规定出租住房的,责令限期改正或者恢复原状,逾期不改的,还将视情节对个人或单位处以相应罚款。

前些年“甲醛房”危害租房者身体健康的报道想必人们还记忆犹新。此次《条例》中明确规定出租住房应当符合室内空气质量等基本安全标准要求,并明确,室内空气质量不符合室内空气质量标准的,将对住房租赁企业处以罚款。

房东的恶意驱赶行为也将受到约束。《条例》明确,不得采取停止供水、供电、供热、供燃气以及其他故意降低服务标准等方式,或者采取暴力、威胁等非法方式,强迫承租人变更、解除住房租赁合同,提前收回租赁住房。

很多人以当“二房东”实施房屋转租为一门生意,但在实际情况中,“二房东”卷款跑路、恶意诈骗租房伤害了不少租客,此次《条例》将“个人二房东”纳入监管,规定个人转租住房超过规定数量应当申请住房租赁企业设立登记,并明确对违法行为的处罚要求,为解决这一顽疾提供了法律依据。

租约到期后,一些房东以房屋内的物品有损耗或者损坏为由拒绝归还押金,这显然是不合理的。有了明确的监管规则,押金难退也有望成为历史。《条例》规定,房屋装修及家具家电等物品在使用过程中必然存在自然损耗及折旧,只要承租人的使用行为处于合理范围内,不存在故意损毁行为或以超出约定范围的方式使用,不能当然认定承租人构成违约。而对于出租方是住房租赁企业的情形而言,其收取的押金应按照规定通过第三方专用账户托管,押金返还将得到更好保证。

一段时间以来,租金贷的运作模式很流行。承租人与金融机构签订贷款合同,由金融机构先行支付房租,承租人按照约定的计划还款并支付利息。实际情况中,租金贷的不规范发展成为一些房屋租赁企业“爆雷”的导火索,造成不少出租人和租客利益受损,租房者常常是在出租方的诱导下,稀里糊涂就签了贷款合同。《条例》明确,住房租赁企业不得诱导承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容,并规定了相应的处罚条款。

对于备受老百姓关注的租金和中介费等问题,《条例》也有明确回应。比如,《条例》规定住房租金明显上涨或者有可能明显上涨

时,市人民政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施,稳定租金水平。还比如,住房租赁合同期满,出租人和承租人续订或重新签订合同,房地产经纪机构不得再次收取佣金。

立法规范是住房租赁市场发展 to 一定程度的必然要求。围绕解决好新市民、青年人等群体刚性需求,坚持租购并举,规范发展长租房市场,是重要的民生问题。发展住房租赁市场是促进我国房地产市场平稳健康发展的重要一环。当前,我国住房租赁市场正在快速发展,在全国层面出台相关规定成为普遍呼吁。据了解,有关部门正在推动加快出台《住房租赁条例》。2020年9月,住房和城乡建设部曾对《住房租赁条例(征求意见稿)》公开征求意见。相信随着住房租赁立法工作的推进,其对住房租赁市场的健康运行和完善发展将起到重要的支撑作用。



上海首座35兆帕/70兆帕加注能力油氢合建站落成。(资料图片)

近日,中国石化发布实施氢能中长期发展战略,提出加快打造中国第一氢能公司,力争成为世界领先氢能公司的发展目标。

此前,中国石化宣布我国首个万吨级光伏绿氢示范项目——中国石化新疆库车绿氢示范项目启动建设。这是全球在建的最大光伏绿氢生产项目,投产后年产绿氢可达2万吨。项目将新建装机容量300兆瓦、年均发电量6.18亿千瓦时光伏电站,年产能2万吨的电解水制氢厂等。

目前,中国石化是国内最大的氢气生产企业,年生产氢气约390万吨。中国石化提出,将按照“加氢引领、绿氢示范、双轮驱动、助力减碳”的思路,聚焦氢能交通和绿氢炼化两大领域,发展氢能一体化业务,引领氢能产业链高质量发展。

近两年,能源企业布局氢能产业呈快跑之势,已有超过三分之一中央企业布局包括制氢、储氢、加氢、用氢在内的全产业链,并取得了一批技术研发和示范应用成果。

今年4月,中国海油成立中海石油(中国)有限公司北京新能源分公司,提出进一步突出海洋优势,加快发展海上风电,择优发展陆上风光,因地制宜发展氢能业务,探索发展多能互补综合能源供应系统,努力实现“十四五”末新能源新产业收入占比达到10%的目标。

作为牵头成立中国氢能联盟的企业,国家能源集团在氢能布局上也举措频频。今年4月,国家能源集团与福建签约称将在氢能运用、新能源开发、新能源装备制造等领域开展合作。

今年3月,中国华电氢能技术研究中心揭牌成立,将重点围绕氢能产业政策与动态研究、氢能材料、装备及系统开发、氢能应用技术研究以及数字化、智能化等方面开展研究工作。中国大唐也成立了海南氢能产业发展有限公司。

氢能产业如此备受关注,一个重要因素是“双碳”背景下国家加大了政策支持。今年,国家发展改革委、国家能源局联合发布了《氢能产业发展中长期规划(2021—2035年)》,首次明确氢能是未来国家能源体系的重要组成部分,提出稳步推进氢能多元化示范应用,到2025年燃料电池车辆保有量约5万辆等目标。

此前,2019年氢能首次写入了《政府工作报告》。2020年在能源法征求意见稿中,首次将氢能纳入能源体系管理。能源“十四五”规划也把氢能和燃料电池技术列为能源技术装备的主攻方向和重点任务。

同时,作为碳排放大户的能源企业也面临较大转型压力。我国是世界上最大的能源生产国和消费国,虽然近年来清洁能源在能源结构中占比快速上升,但煤炭和石油等化石能源占比仍居高不下。

能源安全也是其中重要原因。目前我国原油对外依存度约70%,天然气对外依存度超过40%。在低碳发展的同时,减少我国能源对外依赖具有战略意义。

据悉,目前我国已累计建成加氢站超过250座,加氢站数量居于世界第一位。年制氢产量约3300万吨,制氢数量居全球第一位。有关专家称,能源企业融资能力强,可以长远布局产业未来,在技术研发、资源整合等方面都有丰富经验。但从总体看,全球氢能产业仍处于全产业链关键技术研发初期和商业模式探索阶段,下一步应加大力度完善产业链条。

本报

记者

黄晓芳

“智能电动”引领国产汽车走向高端

本报记者 杨忠阳

产业聚焦

8月27日,东风汽车集团有限公司发布猛士品牌和品牌专属“M”标识体系。同时,猛士品牌两款全新电动概念车M-Terrain、M-Terrain S也迎来首秀。这是继岚图品牌之后,东风公司聚力打造的又一款高端品牌。

根据规划,猛士品牌首款车型将在2023年投产。东风公司董事长竺延风表示,作为公司“东方风起”计划、“科技跃迁”行动的战略支撑,猛士品牌承载着民族品牌向上的使命与担当。

自主品牌加速向上

“5月至今,订单数过2万辆,阿维塔11的大定车主中,有超过86%的用户选择了36.99万元起的长续航双电机奢享版,以及40.99万元起的超长续航双电机奢享版高配车型;个性化选装率超过90%;大定用户下单的单车均价(含选装)超过了40万元。”阿维塔科技董事长兼CEO谭本宏表示,“单纯从订单的价格上看,这个消费数据的分配是能够支撑我们打造一个新的高端品牌目标的。”

为加快推动品牌向上,广汽埃安将打造Hyper高端系列产品,主攻25万元和40万元以上的市场。与此相适应,全新Hyper高端系列产品将应用埃安最新一代的领先科技,全新一代高性能电驱和星灵架构。“经过5年创新驱动发展,目前埃安已成为月销过2万辆的新能源汽车头部品牌。”广汽埃安总经理古惠南告诉记者,目前完成“混改”后的埃安已在广州联合产权交易所正式挂牌,拟引入不超过70家战略投资者。作为国有企业,埃安的目标不仅是成为科创板新能源整车第一股,更要推动高质量发展,引领中国汽车品牌集体向上。

继热销的理想ONE之后,理想汽车第二款产品——理想L9在常州工厂下线,理想汽车董事长李想宣称要做“500万元以内最好的家用旗舰SUV”;而在小鹏G9首秀会上,小鹏汽车联合创始人兼总裁夏珩表示:“小鹏汽车非常有信心改变市场格局,在中高端以上级别市场快速普及纯电车型。”此前坚持高端化的蔚来则发布ES7,董事长李斌称要做“50万级大中型SUV的天花板”。

除了“蔚小理”之外,一直走中低端路线的哪吒汽车也发布哪吒S耀世版,售价33.88万元。“随着哪吒S上市,哪吒汽车将实现向上突破。一是产品向上,所有的车都是高品质智能汽车,产品定价现在最高定到30多万元;二是品牌向上,改变外界对哪吒汽车的固有印象。”哪吒汽车CEO张勇表示。

今年前7个月,自主品牌新能源乘用车市占率达到83.6%,创历史新高,这使得自主品牌汽车的市占率整体提升到了47.6%。在此背景下,包括东风、长安、上汽、北汽、吉利、长城在内的传统自主品牌,依托各自的技术和资源优势,加速发力高端新能源市场,推出了包括岚图与猛士、阿维塔、智己、极狐、极氪、沙龙在内的全新高端新能源汽车品牌。

中国汽车技术研究中心有限公司党委书记、董事长安铁成表示,经过持续努力 and 创新发展,我国汽车工业已进入具有初步全球竞争力的历史转折点。在智能新能源汽车赛道上,我国汽车企业在技术创新、产品迭代、商业模式、产业生态上形成先发优势,发挥产业协同效应,形成品牌持续向上发展的势能。

机遇千载难逢

自主品牌高端化是所有中国汽车人由来已久的梦想。然而,在燃油车时代,自主品牌高端化却并不容易,除了吉利旗下的领克有所突破,大部分自主品牌只能在15万元以下的市场互抢“蛋糕”。面对产业变革浪潮,近年来以造车新势力为代表的中国品牌迅速抓住电动化和智能化新机遇,向高端化发起集体攻势,多个电动高端品牌平均价格突破了30万元,达到了燃油车时代自主品牌无法企及的高度。

“在智能电动汽车这条新的赛道上,我们有机会先发抢占用户市场。”谭本宏将自主品牌汽车大发展分为三个阶段:第一次是轿车快速进入家庭时期,那时合资品牌不愿下探10万元以下市场,奇瑞、吉利、长安等自主品牌实现了规模化;第二次发力是SUV市场爆发时期,长城、长安、吉利月销量屡创新高,合资品牌的SUV没有跑过中国品牌;第三次就是电动化



和智能化,产品价格向上不断实现着新突破。

在电动化和智能化浪潮推动下,当前传统燃油汽车时代形成的汽车产品格局和品牌阶层正在被打破。“随着大城市汽车消费进入增、换购为主的阶段,城市用户的消费需求及消费能力升级,带动中高端汽车市场逐步扩大,我国的高端智能电动汽车迎来了前所未有的新发展机遇。”中国电动汽车百人会理事长陈清泰表示,蔚来、理想、小鹏等新造车企业在资本市场和消费市场获得的认可,恰恰证明了这一点。

从市场层面来看,高端新能源汽车赛道其实也在拓宽。岚图汽车销售服务有限公司副总经理刘展术表示,市场不会因为更多的产品出现而变窄。以MPV为例,传统燃油MPV是一个下滑的市场,但是六座的中大型MPV和SUV,尤其是豪华级别的车型却是在往上走的。同时,全球汽车行业的趋势是由燃油车向电动化转变,目前电动车的渗透率是20%左右。这意味着70%多的人还在开燃油车,新能源汽车市场潜力非常大。

此外,由于传统高端巨头在电动化转型上的保守,也给中国品牌向上腾出了空间。为什么保时捷、奥迪、凯迪拉克等传统高端品牌推出的纯电车型销量表现皆不尽如人意?全国工商联汽车经销商商会新能源汽车分会会长李金勇分析认为,作为传统燃油车市场的既得利益者,高技术门槛的燃油车产品能带给他们丰厚的回报,“即使依靠售卖汽车配件也够吃几年”,所以他们口头上喊着“加快电动化转型”,但身子还停留在“燃油车时代”。

核心技术是关键

品牌向上离不开产品和技术,尤其是领先对手的“硬核技术”。没有核心技术的加持,就很难有高价值产品。广汽埃安总经理古惠南表示,为此公司投巨资先后研发了埃安弹匣电池、星灵架构、ADiGO智驾互联生态系统等。这些三电技术和智能科技领域的研发成果,正是支撑产品和品牌向上的底气。未来广汽埃安将继续通过技术创新,“产品+生态”的构建,不仅把核心技术牢牢地握在自己手中,还要掌握产业链核心环节、占据价值链高端地位。

“阿维塔11能实现溢价背后,其实是设计、电池、自动驾驶、性能等方面的综合实力以及品牌运营能力的提升。”谭本宏表示,作为长安汽车、华为和宁德时代全新的CHN合作模式,长安汽车将在制造、品控、工程体系方面赋能;华为将在智能汽车解决方案领域为阿维塔赋能,包括智能驾驶、智能座舱、智能网联、智能车云等;宁德时代将在三电系统、能源管理、充电网络等领域为阿维塔赋能。通过强强联手打造领先的SEV(智能电动汽车)产品,提升阿维塔品牌力。

从汽车产业发展的历史来看,每一次汽车技术和产品的重要突破,都是整车和零部件企业密切配合的结果。一般而言,整车企业擅长技术集成,而核心技术和关键零部件常常出自零部件公司,如汽油喷射、增压器、防抱死刹车等。但在转

向电动化、智能化之后,汽车供应链面临重构,核心零部件不再是过去的发动机、变速箱,取而代之的是电池、电机和电控,中国零部件公司获得了崛起的机会。

换言之,这些产业链上零部件公司的崛起也为中国品牌向上提供了强大的动力。“目前阿维塔11所搭载的CTP2.0高效成组技术电池包,是宁德时代已量产电池产品中最新最强的一代,与麒麟电池在技术上系出同源,配方也更加安全,稳定性更高。”谭本宏说。

宁德时代董事长、创始人曾毓群告诉记者:“宁德时代始终坚持合力共创,致力于以领先的动力电池技术及解决方案,帮助车企打造全球化高端汽车品牌,加速全球电动化转型。”

在拉长长板的同时,安铁成建议,未来自主品牌企业还应在技术短板上持续发力,把核心技术掌握在自己手里,尤其加大高算力芯片、汽车软件、关键材料等领域的技术创新力度,逐渐构建自己的品牌护城河,并以新能源汽车产业为牵引,培育具有世界竞争力的整车及关键零部件企业集团。

平阳帝俊资产管理合伙企业(有限合伙) 关于杭州中润瑞丰置业有限公司等2户债权的债务催收暨债权处置公告

平阳帝俊资产管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“本合伙企业”)拟对以下资产进行处置,并作为下列债权资产的债权人,特公告要求清单中所列债务人及其担保人立即履行主债权合同及担保合同约定的还本付息义务或相应的担保责任。

债权资产具体情况如下:				单位:人民币,万元
序号	原债权人	债务人	本金金额	本息金额
1	重庆信托	杭州中润瑞丰置业有限公司	55000.00	103292.33
2	重庆信托	嘉兴中润丽丰置业有限公司	72300.00	183086.89

以上清单仅列示截至2022年8月20日的债权金额,实际金额以生效法律文书或相关债权文件约定标准计算为准。

平阳帝俊资产管理合伙企业(有限合伙)作为上述债权的受让方,现公告要求公告清单中所列债务人及其担保人,从公告之日起立即向平阳帝俊资产管理合伙企业(有限合伙)履行主债权合同及担保合同约定的还本付息义务或相应的担保责任。

该债权资产的交易对象须为在中国境内注册并合法存续的法人或者其他组织或具有完全民事行为能力自然人,并应具备财务状况良好条件;交易对象不得为:国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、债务人管理人员、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人;以及与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、债务人或者受托资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员。

交易双方不得以任何理由向对方及其工作人员、相关组织机构及其工作人员及前述组织个人的关联方进行商业贿赂、馈赠钱物(现金、有价证券、信用卡、礼金、奖金、补贴、物品等)或进行任何其他形式的利益输送。

任何一方在项目运作过程中发现对方存在上述行为,有权提醒对方相关人士立即纠正,经制止拒不纠正的,应告知对方及时采取相应的法律行动。

有受让意向者请速与本合伙企业联系商洽。任何对本处置项目有疑问或异议者均可提出征询或异议。征询或异议的有效期限为自发布之日起20个工作日。

联系人:吴小姐 洪小姐
联系电话:0755-82215584 0755-82146838
电子邮件:wucaiqiong@coamc.com.cn
通信地址:深圳市罗湖区建设路2016号南方证券大厦A、B座18楼
邮编:518001
特别声明:本公告不构成一项要约。
本公告的有效期限为自发布之日起20个工作日。

平阳帝俊资产管理合伙企业(有限合伙)
2022年9月7日