

# 构建租购并举新格局

## 房地产周评

住房和城乡建设部最新统计数据显示,今年1月份至10月份,全国保障性租赁住房已开工建设和筹集233.6万套(间),占年度计划的98.8%,完成投资1750亿元。截至10月底,全年目标已近完成,这意味着全年保障性租赁住房的建设筹集任务能够顺利完成。重在解决新市民、青年人住房困难的保障性租赁住房承载着这部分人群对实现住有所居的希望,因此,保障性租赁住房建设既要有量的保证,更应注重质的提升,确保让更多新市民、青年人住得进、住得好。

不久前,住房和城乡建设部等三部门出台《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》(下称《监测评价》),这既是有关部门对保障性租赁住房工作的监测考核,也是对各地推进保障性租赁住房工作的细化指引,有助于督促各地保质保量完成保障性租赁住房建设筹集任务。

从2022年情况看,各地建设筹集保障性租赁住房的热情较高,一些省市提前或超额完成年度建设筹集任务,交上满意答卷。我

国明确的住房保障体系顶层设计中,保障性租赁住房是三类住房之一,且是重中之重。自2021年6月国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》实施以来,我国保障性租赁住房建设筹集工作取得快速发展。2021年、2022年,全国建设筹集330万套(间)保障性租赁住房,大约可解决近1000万新市民、青年人的住房困难。预计整个“十四五”期间,40个重点城市将建设筹集650万套(间)保障性租赁住房,可解决近2000万新市民、青年人的住房困难。

未来,租购并举将改变我国现有的住房供给格局。按照《监测评价》,新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,“十四五”期间新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例达到30%及以上,方能获得该分项的满分10分。从这一比例不难看出,未来人口净流入的大城市中,保障性租赁住房在新增住房供应中将占有较大比重。住房租赁可成为更多年轻人解决居住问题的首选,特别是在房价高企的大城市,如果租房住足够方便舒适,可以为更多年轻人减轻买房压力。

保障性租赁住房的来源逐步拓宽,为确

保完成建设筹集目标提供了有力支撑。保障性租赁住房的房源愈加广泛,除了利用集体经营性建设用地、国有企事业单位利用自有闲置土地建设外,很多城市鼓励将存量建筑通过转换用途改建成保障性租赁住房。如将产业园区中闲置的写字楼改造成公寓或宿舍。此外,旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋,在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,也尝试改造为保障性租赁住房。一些城市还在存量房地产开发房源较多的前提下,鼓励将开发商及居民持有的存量房源转化为保障性租赁住房。存量改建激活了闲置资源,增加了保障性租赁住房的供应,既利于改善民生,也有利于增强经济活力。

金融领域对于保障性租赁住房领域的支持,有助于保障性租赁住房的长期可持续发展。发展住房租赁往往是前期投入大,而成本回收慢,获得持续的资金支持必不可少。《监测评价》明确,引导市场主体加强与金融机构的沟通对接,加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度,当获得信贷、REITs(不动产投资信托基金)、专项债等资金支持的保障性租赁住房建设项目数占需要资金支

持的保障性租赁住房建设项目总数的比例达到100%时,取得该分项的满分5分。也就是说,政策鼓励保障性租赁住房项目积极争取资金支持。今年,保障性租赁住房REITs加速落地,持续扩容。金融主管部门负责人多次表态,将加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块。这对于盘活保障性租赁资产可谓意义重大,对于后续融资渠道的拓展具有非常积极的作用,能激活更多市场化机构参与发展保障性租赁住房。

党的二十大报告提出,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。随着各项利好政策频出,创新性举措发布,保障性租赁住房取得了良好发展态势。相信在各方共同努力下,保障性租赁住房将迎来更加快速的发展,租购并举的新格局将给人们的居住生活带来积极影响和变化。



本报记者

周雷

## 结构调整进入关键期——

# 汽车产销有望实现正增长

本报记者 杨忠阳

## 回眸2022

“受疫情影响,11月份我国汽车产销显现疲态,虽未出现往年的年底翘尾现象,但不改全年汽车产业走势。”中国汽车工业协会副总工程师许海东预计,2022年我国汽车总销量将超过2680万辆,同比增长2%左右。

回眸即将过去的2022年,在电动化和智能化变革浪潮引领下,我国汽车产业加快结构调整,展现出新的气象。

### 新能源汽车销售大增

11月份,我国新能源汽车产销分别完成76.8万辆和78.6万辆,同比分别增长65.6%和72.3%,市场占有率达33.8%。今年前11个月,新能源汽车产销分别完成625.3万辆和606.7万辆,同比均增长1倍,市场占有率达25%。

造车新势力加速洗牌。11月份,哪吒汽车继续以15072辆的成绩领跑。理想汽车、蔚来汽车以及零跑汽车均实现了不同程度的环比增长,尤其是理想以及蔚来两家重回榜单前三。

传统新品牌加速追赶。11月份,广汽埃安实现销量28765辆,同比增长91%。而吉利旗下的极氪汽车凭借11011辆的销量,连续3个月实现交付量破万辆。

特别值得关注的是比亚迪在新能源汽车市场一骑绝尘。11月份,比亚迪销量高达23.04万辆,同比增长134.32%。今年前11个月,比亚迪销量累计达到164.65万辆,提前完成全年150万辆的销量目标。

与此同时,我国新能源汽车还加快出海步伐。继挪威之后,今年10月份,蔚来进入德国、荷兰、丹麦和瑞典市场;而比亚迪则在欧洲、日本、东南亚和南美展开更大布局,呈现出较强市场竞争力。

虽然不少人对于12月份的汽车整体销量略显担忧,但业内普遍看好新能源汽车的年底销量。随着持续13年的新能源补贴政策即将

退出,各大车企通过保价锁单、购车补贴加大促销。中汽协表示,今年全年我国新能源汽车销量有望超过670万辆,同比增长90.3%。

### 产业结构不断调整

“今年上半年,受疫情冲击,汽车行业整体市场调整较大,乘用车零售销量连续数月同比呈下降趋势。进入6月份,在购置税减半及各地促消费政策推动下,市场企稳回升。四季度以来,受各地疫情多发反弹等因素影响,市场开始出现新一轮回落趋势。”复盘全年车市,中国汽车流通协会会长沈进军说。

值得关注的是,虽然全年汽车产销有望实现正增长,但产业内部苦乐不均。从产业结构来看,新能源汽车快速发展,销量大幅度提升,而传统燃油车受到挤压,从过去的市场高位开始萎缩。中汽协数据显示,11月份传统燃油车国内销量114.7万辆,比上年同期减少48.3万辆,同比下降29.6%。包括一汽-大众、上汽通用等合资企业,以及德系和日系市场份额持续下滑,就很说明问题。

这样的产业结构调整,不仅意味着新能源汽车渗透率的不断提升,而且也推动了自主品牌市场份额的扩大。中汽协常务副会长兼秘书长付炳锋告诉记者,3年前自主品牌曾面临一个较大的压力,占有率低于40%,而今年全年自主品牌乘用车市场份额有望突破50%,这表明自主品牌整体的竞争力实现了新的跨越。

“从消费结构来看,目前汽车市场消费升级趋势愈加明显,首购和换购人群购置高档车型比例不断增加,价格区间呈明显结构性向上。”中汽协副秘书长陈士华以传统能源乘用车为例解释,20万元至25万元、30万元至35万元的车型增长非常迅速。在他看来,20万元至25万元是中国品牌向上冲击的价格区间。

“消费者在不同的消费情境下和不同的人生阶段中会有不同的优先需要。在第一次购车时,用户主要还是解决出行的工具性需



12月12日,蔚来第30万辆汽车在蔚来第二先进制造基地下线。(资料图片)

求,而二次购车时,人们对体验类的需求会更多一些。”全国乘用车市场信息联席会秘书长崔东树说。

### 加快电动化智能化变革

根据财政部等四部门发布的政策,国家新能源汽车购置补贴将于今年12月31日到期。“虽然新能源汽车补贴将于年底退出,但明年将继续延续免征新能源汽车购置税政策,同时在包括路权等非财政手段作用下,新能源汽车市场依然向好。”崔东树预测,2023年我国新能源汽车销量将达到840万辆,同比增长30%以上;而据中汽协预测,销量为900万辆,有望同比增长35%,更为乐观。

不过,向好与挑战并存。目前,汽车产业已在转型中锤炼出超强韧性。但是,汽车产业不能只强调量的增长,而是要向高质量发展,包括加快电动化和智能化变革,提升创新能力和品牌竞争力、打造自主可控的产业链供应链以及淘汰落后产能等。

“从芯片层面来说,2020年三季度至今,

全面缺芯的现象已得到缓解,但结构性短缺依然存在。”陈士华表示,要继续推进芯片国产化替代,加快汽车与芯片行业的融合发展,培育一批有市场竞争力的汽车芯片企业。

同时,鉴于新能源汽车整体盈利水平不高,燃油车依然是各大车企利润和现金流的来源,陈士华呼吁,在原材料供应方面,我国新能源汽车上下游还需要进一步平衡。

随着新能源汽车智能化发展,新能源汽车的电子电气架构发生转变,由此带来了车用操作系统全面变革。“这也需要汇集行业智慧和创新能力,构建开放、安全、融合、兼容的智能操作系统。”陈士华还表示,我国在路端、云端建设具有一定优势,在下一步的规划中,应联通车能、车路、车云,促进跨界融合、协同发展。

当前,我国汽车产业正处于结构调整和转型升级关键窗口期,消费市场平稳健康对推动产业高质量发展至关重要。为此,中汽协建议,汽车市场仍需要持续不断进行政策促进,从而深入挖掘并进一步释放汽车消费潜力,带动产业发展,助力经济平稳运行。

## 邮储银行郴州市分行

# 信贷助强产业链 小辣椒产值过亿元

从一个只有几十万元资产的小作坊,发展成拥有多条生产线、年产值过亿元的农业产业化国家重点龙头企业,汝城县繁华食品有限公司(以下简称“繁华食品公司”)的壮大离不开邮储银行湖南省郴州市分行的信贷扶持。

繁华食品公司是一家从事辣椒特色种植、收购、加工、销售、研发为一体的农业企业,从干辣椒、辣椒粉,到泡辣椒、剁辣椒,经过十多年发展,“湘汝”辣椒品牌已声名在外。

自公司2007年成立以来,邮储银行郴州市分行多次在辣椒收购黄金时期投放贷款解决资金周转困难,为公司新建厂房、仓储及新的辣椒加工生产线提供信贷支持。近年来,通过无还本续贷产品解决公司上千万元的融资问题。

“邮储银行的放款速度很快,手机上申请,3天内到账,缩短了企业等待时间,真是及时雨。”繁华食品公司创始人由衷感谢道。随着邮储银行不断提升“数据+科技”“线上+线下”服务能力,“极速贷”“小微易贷”等高效、便捷、免担保的金融科技新产品纷纷出炉。

不仅如此,邮储银行郴州市分行响应金融助力乡村振兴号召,聚焦“一村一品”特色产业,为繁华食品公司合作的辣椒种植大户投放涉农信用贷款30户金额320万元。连接起万亩“辣椒红”,助推地方辣椒产业“强链、固链”。由于企业稳健发展,辣椒收购有保障,汝城县农户种植辣椒的积极性大幅提高,逐步形成了“公司+基地+农户”“公司+辣椒种植大户”等多种互利订单模式。

今年以来,企业生产销售辣椒产品11万吨,实现产值2.3亿元,带动汝城及桂东、官章等周边县市农民建立小米辣原料种植基地8.5万亩,带动19万多户农户参与种植,为种植户带来经济收入近5.5亿元。

邮储银行郴州市分行将推动服务下沉、渠道下沉、资金下沉,精准对接小微企业主、个体工商户、新型农业经营主体的融资需求,特别是加大对农产品生产保供重点企业、农业生物育种自主研发企业等客户的授信,为乡村振兴提供强有力的信贷支撑。

(数据来源:邮储银行郴州市分行) ·广告

## 贵州省毕节市委统战部

# 服务大局 担当作为

贵州省毕节市作为统一战线长期参与建设的多党合作示范区和全国农村综合改革试验区,根据2022年6月国家正式批复的《推动毕节高质量发展规划》要求,毕节市委统战部把“完善统一战线参与机制”作为工作总遵循,将“丰富中国共产党领导的多党合作基层实践”进一步落实到实践中,与推动《规划》中统一战线系列支持政策和具体帮扶举措落实结合起来,广泛争取统一战线各方支持,有力有效助推毕节示范区经济社会发展。

毕节市委统战部立足实际,把“推动建立健全”统一战线“脱贫不脱钩”长效帮扶机制,促进帮扶区域由定点帮扶向辐射全域转变,帮扶重点由脱贫攻坚向巩固拓展脱贫成果和推进乡村振兴转变,帮扶方式由联络协调向全面参与经济、社会、文化和生态建设转变,努力探索形成新时代多党合作毕节实践新模式。”作为落实《规划》任务的主抓手。

今年以来,毕节市委统战部成立“完善统一战线参与机制”专题组,组建工作专班,主要领导每月组织召开一次专题调度会,团结引领全市广大统一战线,聚焦推动《规划》落实,高位思考、高标准谋划、高起点推动,充分发挥优势,强化对接协调,积极主动作为。共争取统一战线在毕节实施帮扶项目379个,涉及资金7265.33万元,帮助培训各类人才13.03万人次,交出了统一战线助推毕节高质量发展的阶段性答卷。

(数据来源:毕节市委统战部) ·广告

## 浙江省永康市公安局

# 筑牢风险防范屏障

基于源头治理,通过破解传统公安部门纵向和横向职能配置难题,建立纵向间数据协作、横向间数据共享的机制,浙江省永康市公安局构建了个人极端风险“感知、预警、分流、干预、处置、考核”闭环机制,筑牢风险防范屏障。紧紧抓住“数字化改革”“公安大脑”建设的战略机遇期,从技术、机制、体制三个层面展开工作,形成了整体防控体系和多维预警平台,提高了地方公共安全的治理水平。

强化顶层设计,形成整体防控体系。成立以市政法委主要领导任组长的工作领导小组,明确主要职能部门及镇(街道、区)工作职责,配套建立处置规范等细化机制,有力形成“一盘棋”格局;通过演练拉练、“红蓝对抗”等方式,强化全市直属部门、企事业单位及镇(街道、区)的联动体系建设,健全24小时值班值守、信息共享等机制,提升应急处置能力。强化数字赋能,打造多维预警平台。打通公安、政府其他部门、互联网等数据,融合公安内部系统以及社会数据,形成可视化全息档案。深化源头治理,构建风险治理闭环。主动融入“一中心四平台一网络”体系,推动派出所综合指挥室和乡镇综合治理中心指挥室两室联动、风险联排、矛盾联调。依托四平台联席制度,主要部门定期对矛盾纠纷“回头看”,总结分析特点、成因、趋势,针对性采取联防联控措施,确保问题根本性解决,形成整体闭环。

(数据来源:浙江省永康市公安局) ·广告