

再提房住不炒 大城市、租赁住房将成调控靶心

12月21日,全国住房和城乡建设工作会议在京召开,提出了2021年房地产8项重点工作,其中包括大力发展租赁住房。在近期举行的中央经济工作会议上,除了重申“房住不炒”外,“租房市场”也着墨颇多。可以预见的是,租房市场整治将成为2021年调控的重点。此外,会议也提出全力实施城市更新行动,并且首次透露房地产长效机制的框架内容。

2021年住建部八大工作重点

- 1 实施城市更新行动,转变城市开发建设方式,深入推进以人为核心的新型城镇化。全面推进城镇老旧小区改造,深入开展新型城市基础设施建设试点工作。
- 2 实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,保持房地产市场平稳运行。
- 3 大力发展租赁住房,解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设,解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。
- 4 加大城市治理力度,推进韧性城市建设。加快建设城市运行管理服务平台,推进城市治理“一网统管”。



- 5 实施乡村建设行动,全面开展乡村建设评价工作。推广装配式钢结构等农房建设方式。以推广水冲式厕所为重点,提升农房现代化水平。继续实施农村危房改造。
- 6 加快发展“中国建造”,推动建筑产业转型升级。加快推动智能建造与新型建筑工业化协同发展,建设建筑产业互联网平台。
- 7 全面实施城市体检评估机制。深化城市管理体系改革,加强城管执法队伍规范化标准化建设。深入推进工程建设项目审批制度改革。
- 8 加强党的全面领导,打造高素质干部队伍。强化政治机关意识教育,进一步提高政治站位。

长效机制

房地产调控已提出多年,但长效机制还需建立。会议提出,稳妥实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,强化城市主体责任,完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制,保持房地产市场平稳运行。

实际上,房地产长效机制已多次强调。今年8月,重点房地产企业座谈会召开,研究进一步落实长效机制。会议指出,为进一步落实长效机制,实施好房地产金融审慎管理制度,增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度,人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上,形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

但住建部的此次会议是监管层首次透露房地产长效机制的框架内容。易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉北京商报记者,实际上这里提及的机制的五个内容,即政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管,这个表述就把调控的事前和事后、市场化和行政化的手段等进行了结合,具有积极的作用。

“后续预计长效机制方面,四大价格监管体系会形成,包括一手房价体系、二手房价格体系、租赁市场价格体系和地价监管体系,具有积极的作用。”严跃进说。

北京商报记者 陶凤 王晨博

租房调控

会议提出,大力发展租赁住房,解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设,加快补齐租赁住房短板,解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

在贝壳研究院首席市场分析师许小乐看来,“发展租赁是解决大城市住房问题的有效途径”。中央经济工作会议及住建部会议均重点阐述租赁对缓解住房供需矛盾尤其是大城市住房供需矛盾的重要性。未来住房租赁发展将在增加租赁房源供给、租赁权益的保障及扩大、规范及支持租赁企业的发展等方面持续发力,届时租金更平稳,租住真正成为一种长期居住选择。”他说。

我国租房人数已经超过2亿人,年轻化是新生代租客标志性的特征之一。根据9月发布

的《2020中国青年租住生活蓝皮书》,在城市租住人群中,30岁以下占比超过55%,其中26-30岁(1990-1994年)的租客占比达到31.48%。

在具体途径上,会议提出扩大保障性租赁住房供给。加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,扩大保障性租赁住房供给,做好公租房保障,在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。规范发展住房租赁市场,加快培育专业化、规模化住房租赁企业,建立健全住房租赁管理服务平台。整顿租赁市场秩序,规范市场行为。

记者注意到,除了公租房,集体建设用地的租赁住房作为辅助性的租赁住房供给市场,已经多次提出。2017年起,在北京、辽宁、上海等多地开展试点,目前大概有150个试点项目地块,但其进展较为缓慢。今年7月,全国首个集体土地租赁住房在北京丰台正式运营。今年十

四五”规划建议中,再次明确了探索支持利用集体建设用地租赁住房建设方面相关的配套和规划问题,或将加快相关探索脚步。

同日发布的《中国住房发展报告(2020-2021)》预计,2021年保障性租赁市场的步伐也将会进一步加大。报告主办人倪鹏飞表示:“保障性租赁住房是新市民的第一落脚点,健全体系尤为重要。”

倪鹏飞认为,保障性租赁住房的机制特别重要。“因为这些都需政府或企业的投资,涉及到成本的分担、损失的补偿问题。如果这些问题解决不了,最后相互推诿,会导致房子没法住,或者建到很远的地方。不但问题没有解决,反而带来很多问题。”

城市更新

今年可谓城镇老旧小区改造政策“元年”,1-11月,新开工改造城镇老旧小区3.97万个,

惠及居民近725万户。全国住房保障的主要任务从棚改转移到老旧小区改造,促进城市更新。在住建部会议上,“城市更新”也是一大关键词。

会议指出,全力实施城市更新行动,推动城市高质量发展。切实转变城市开发建设方式,统筹城市规划、建设、管理,推动城市结构优化、功能完善和品质提升,深入推进以人为核心的新型城镇化,加快建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市。

全面推进城镇老旧小区改造,加快建设完整居住社区,推动物业服务企业大力发展线上线下服务业。深入开展新型城市基础设施建设试点工作,探索形成可复制可推广的机制和运行模式。

“城市更新行动将更有力服务于国内大循环战略。城市更新行动是重大民生工程及发展工程,近期召开的中央经济工作会议指出要坚持扩大内需的战略基点,要将扩大消

聚焦 Focus

“羊毛衫事件”后续:直播间整改 罗永浩致歉

北京商报讯(记者 石飞月)在“羊毛衫事件”后,12月21日下午,罗永浩公众号发文称,交个朋友直播间进行了全面反思,决定全方位整改升级。

整改措施包括:成立质检实验室,以便建立更为严格的直播间上播商品质量管控体系,进一步杜绝假冒伪劣商品;已与国际知名的第三方专业检测机构SGS(通标标准技术服务公司)开展更为紧密的合作,建立业界领先的第三方检测认证机制,并在直播间上线的同批次产品进行存样留底,实现专业化的产品质量监控,先期将覆盖服饰、美妆等类目。

此外,匿名安排大量的所谓“神秘顾客”同步购买直播间的商品,一旦发现实际收货产品和上播前送检的产品存在不一致,将第一时间主动查处问题,并成立跨部门的“客户卓越体验委员会”,这个组织将持续监察公司客诉和质量问题,不断迭代管控机制,升级管理流程,优化渠道合作伙伴管理机制和提高供应商准入门槛。

交个朋友直播间表示,未来将积极参与权威机构主导制定的直播电商商品质量检测和管控行业标准及规范,为提升行业质检水平、推动产业整体升级起到促进作用;邀请更多专业人士加入交个朋友直播间或成为质控顾问,帮助公司进一步提升对商品的把控和质量管理能力。

“自成立以来,一直在商品审核的问题上如履薄冰,尽力将各项管理工作落到实处。尽管如此,也只能减少问题商品出现的几率,永远无法杜绝。就像电商发展的近20年,各大平台依然会有次货、假货等问题发生。”声明显示。

“羊毛衫事件”发生于上个月。据罗永浩公众号上周发出的声明,经消费者反映,11月28日在该直播间购买的“皮尔卡丹”品牌羊毛衫不是纯羊毛,是假货,该公司立即从多名实际消费者手中回收了5件分别送到两家专业机构检测,送检产品被查出为非羊毛制品。

据了解,该羊毛衫的供货,来自渠道贸易商成都淘直播网络科技有限公司。交个朋友直播间称,与对方在达成合作前,按照公司的正规流程,签署了完备的法律协议及合同,也检查了各种证书以及如出现假货或不良产品时,供应商所要承担的严厉赔偿条款。

既然手续齐全,流程合规,那假货羊毛衫到底是怎么来的呢?交个朋友直播间解释称,出现假货的情况是因为渠道贸易商成都淘直播网络科技有限公司的供货方——上海淘寻网络科技有限公司和桐乡市腾运电子商务有限公司涉嫌伪造文书,涉嫌伪造假冒伪劣商品,涉嫌蓄意欺诈,已向公安机关报案。

至于消费者的损失,交个朋友直播间当时承诺会对购买该产品的消费

者进行3倍赔付,一周内陆续联系所有购买该商品的两万多名消费者办理赔付”这件事暴露出公司内部的管理还有待进一步完善,将彻底重新梳理管理流程,优化渠道合作伙伴管理机制,提高供应商准入门槛,全力避免类似事情再次发生。”

之后,上海淘寻网络科技有限公司解释说,假货羊毛衫是因为仓库出错,发错了产品批次,将全力配合交个朋友直播间,承担该承担的责任。

对于罗永浩公司的处理方式,产经观察家丁少将认为,他是在承担因自身疏漏导致的问题的责任,是理所应当的事,当然,从之前的类似事件看,罗永浩有可能赢得一些好感,那是因为他与其他不适合的处理方式对比。不必要“捧”,也不应该“杀”,就事论事,这是正常应有的处理方式。

这两年,直播带货大火,随之而来也暴露出了很多问题。上个月,带货主播辛巴被打假职业人王海曝光销售假燕窝,之后,辛巴发布公告表示自己已经对所卖产品送检,会整改整个品控团队,对于产生的实际影响将采取“退一赔三”的方式进行赔付。但直到现在,这件事情所产生的影响还未消散。

“对于直播团队而言,做好选品和审核,是必要的,选择好合作伙伴,或者主要在熟悉的领域做拓展,应该是相对稳妥的。”丁少将说。

FF成立新公司 贾跃亭盯上国内造车

北京商报讯(记者 石飞月)12月21日,天眼查数据显示,法拉第未来(FF)在国内新成立了一家公司,这家公司名为法法汽车(珠海)有限公司,成立于2020年12月14日,是中国香港企业FF Hong Kong Holding Limited旗下全资子公司,注册资金为2.5亿美元,法定代表人为贾晨涛。

法法汽车(珠海)有限公司经营范围包括:新能源汽车整车销售;新能源汽车生产测试设备销售;汽车零部件研发;新能源汽车电附件销售;电动汽车充电基础设施运营;软件开发;人工智能行业应用系统集成服务;智能车载设备制造等。

这也是FF在今年宣布完成获得4500万美元(近3亿元人民币)债权融资贷款后的新进展。今年10月,FF宣布获得美国两大金融机构提供的4500万美元的债权融资贷款,为FF提供资金支持的美国两大金融机构是BIRCH LAKE FUND MANAGEMENT LP(以下简称Birch Lake)和ATW Partner。其中,Birch Lake是位于美国芝加哥的著名商人银行(经营范围包括长、中、短期融资服务在内的部分银行业务的金融机构),曾在去年帮助FF渡过了上一轮资金危机;位于纽约的私募机构ATW Partners是新晋加入的联合资金提供方,这家公司在美IPO孵化项目方面有丰富的经验。

之后,FF方面表示,该笔融资的完成,意味着FF在正式IPO之前获得了足够的运营资金,基本渡过了短期现金流危机。

关于融资的进一步消息,FF中国方面告诉北京商报记者,全球融资正在进行中,暂时不便对外公布。

此次在国内成立法法汽车(珠海)有限公司并非FF首次在国内成立新公司。法法汽车(中国)有限公司最早成立于2017年3月,注册资本为5000万元,法定代表人为王志刚,公司经营范围包括汽车零售、汽车配件、机械设备、五金交电、电子产品等。天眼查数据显示,该公司第一大股

东为FF Hong Kong Holding Limited,持股比例为95%;第二大股东为乐视汽车科技(北京)有限公司,持股比例为5%。

不过,据天眼查数据显示,7月,法法汽车(中国)有限公司新增两条被执行人信息,执行法院为北京市朝阳区人民法院,执行标的分别为27690.148691。如今新公司重新成立,并且有了新的法人代表,这也意味法法汽车(珠海)有限公司或将成为FF汽车未来在国内的重心。

关于国内造车,去年底,FF全球CEO毕福康从美国飞抵北京,在接受媒体采访时就表示,公司将加速FF 91的中国的量产计划,正与国内车企进行合作洽谈。

除了成立新公司,FF在去年3月与美国纳斯达克上市公司第九城市(以下简称“九城”)签署协议,成立专注于在华研发、生产和销售豪华智能互联网电动汽车的合资公司。合资公司在中国生产、销售及运营FF旗下的互联网智能豪华电动车全新品牌车型V9,一款按照FF 91的技术平台和全新互联网空间设计理念打造的针对豪华电动车消费市场的全新车型,以及其他后续潜在约定的车型。

而FF向合资公司提供相关产权及资源,包括中国相关生产基地项目的注入,并对合资公司授予指定车型的独家生产、营销及销售权。FF与九城各占合资公司50%股份,九城拥有相应的对合资公司的战略管理经营权,九城向合资公司投资最高达6亿美元,资本将基于合同约定分期注入;合资公司期望未来达到年产30万台的产能,计划于2020年年内实现量产下线及预订销售。

至于FF 91量产的情况,据知情人士透露,尽管遇到资金困难,但FF一直在通过产品测试和AI系统的升级来提升产品质量。从产品层面看,FF 91多套预量产车已下线,最新一台预量产车也正在打造过程中。此前FF官方曾展示预量产车视频,包括车架进入车间、电池组安装、内饰安装、外饰件安装等过程。