

租房市场怎么管 住建部王蒙徽画红线

北京商报讯(记者 陶凤 王晨婷)解决好大城市住房突出问题,是中央经济工作会议部署的重点任务之一,而补齐住房租赁“短腿”正是解决问题的方法。1月6日,住房和城乡建设部部长王蒙徽在接受新华社记者采访时透露了2021年租房工作的重点。王蒙徽表示,整顿规范租赁市场秩序,加大对违规建立资金池等的整治力度。同时,要推动出台《住房租赁条例》,加快完善长租房政策。

“大城市房价高,租赁市场也存在着供应结构不合理、市场秩序不规范、租赁关系不稳定等问题,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困难问题比较突出。”王蒙徽说,解决好大城市住房突出问题,要重视解决好这部分群体的住房问题。

王蒙徽谈到,要加快构建以保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系。保障性租赁住房包括公租房和政策性租赁住房。其中,公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭,政策性租赁住房主要面向无房新市民。

其中,政策性租赁住房主要在人口净流入的大城市重点发展。住建部将会同有关部门按照中央经济工作会议要求,加快完善土地、财税、金融等支持政策。比如,单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房等。

去年底召开的中央经济会议及全国住房和城乡建设工作会议都对“租房市场”着墨颇多,贝壳研究院首席市场分析师许小乐告诉记者:“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。”

2020年12月21日发布的《中国住房发展报告(2020—2021)》预计,2021年保障性租赁市场建设的步伐也将会进一步加大。报告主办人倪鹏飞表示:“保障性租赁房是新市民的第一落脚点,健全体系尤为重要。因为这些都需要政府或企业的投资,就涉及到成本的分担、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。”

记者注意到,2020年7月,全国首个集体土地租赁房在北京丰台正式运营。北京也提出在“十四五”期间进一步加大集租房建设力度,按照毗邻功能区和产业园区、毗邻交通枢纽、毗邻新城的选址原则,明年计划向市场供应集租房5000套左右,重点解决过渡性居住需求。

全国房地产商会联盟主席顾云昌认为:“未来住房租赁市场发展最重要的是形成多元化的投资结构和供应主体。比如:有保障性的公租房、有政府补贴的租房、有市场化的长租房等,它们都有各自的目标客户。租赁市场土地供应也更为丰富,包括传统土地供应、集体建设用地、闲置土地等,这些都有利于增加租赁房供应,稳定租金水平,更好地解决新市民的住房问题。”

此外,在规范发展住房租赁市场方面,王蒙徽说,要推动出台《住房租赁条例》,加快完善长租房政策。整顿规范租赁市场秩序,加大对“高进低出”“长收短付”以及违规建立资金池等的整治力度,防止爆雷风险。降低租赁住房税费负担,对租金水平进行合理调控。

2020年9月,住建部对《住房租赁条例》公开征求意见。从征求意见稿来看,这部住房租赁领域“史

上最严”的规范性文件涵盖了出租与承租、租赁企业、经纪活动等多方面。此后,成都、武汉、北京、上海等地也纷纷出台了政策规范住房租赁市场。

关于2020年12月21日住建部工作会议中提及的“完善住房公积金缴存、使用和管理机制”也有了进一步明确。王蒙徽说,要开展灵活就业人员参加住房公积金制度和住房公积金支持租赁住房发展试点。另外,要支持人口净流入的大城市发展共有产权住房,供应范围以面向户籍人口为主,逐步扩大到常住人口。

目前,北京市实施的共有产权房要求各区需满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%,即符合条件的非京籍家庭可以通过申请、摇号的方式购买;上海市则明确面向常住人口的供应额原则上不少于20%左右;房源供应充足的郊区,可适当扩大供应规模。

“实际上即一方面增加共有产权住房的供应量,也就是土地方面会给予更大的一个保障。相当于压缩传统的商品住宅规模,来增加共有产权住房的供应。另外一方面就是分配概念上,从户籍人口直接覆盖到常住人口。所以这将会是一个供给端和分配端都覆盖的政策。也是响应了中央经济工作会议的精神,解决大城市住房问题的一个思路。”易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉记者。

相关新闻

住建部再谈房住不炒：不把房地产作为短期刺激手段

1月6日,住房和城乡建设部部长王蒙徽在接受新华社记者采访时表示,将坚决落实中央经济工作会议部署,牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,不把房地产作为短期刺激经济的手段,时刻绷紧房地产市场调控这根弦,全面落实房地产长效机制,强化城市主体责任,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。

在具体途径上,住建部将完善政策协同机制,建立住房与土地、金融联动机制,加强住宅用地管理,完善房地产金融宏观审慎管理体系。加快研究编制“十四五”住房发展规划。

“宏观审慎管理体系这个词现在一直在提,我认为从当前角度来讲,其实是金融政策要密切关注金融市场上一些有可能引起系统性风险的内容。比如房地产市场、长租公寓、房地产信贷等出现风险的可能性。所以这里提到的宏观审慎管理,就是要关注到房地产、金融领域跟宏观经济之间的一个联动性,防范风险传染到宏观经济,引起系统性的风

险。”严跃进解释称。青岛大学经济学院教授易宪容认为,房地产金融宏观审慎管理主要内容应该包括,全面界定和测定流入房地产市场的信贷规模,限制房地产市场的信贷过度扩张,这是保证国内房地产市场不爆发系统性风险的总闸门;二是测算不同城市的房地产市场房价水平,以指数化的住房贷款对不同城市采取差别化的住房信贷政策;三是房地产金融宏观审慎政策与其他的政策相协调,以保证房地产市场健康持续发展等。

作为促进房地产市场平稳健康发展的手段,王蒙徽表示,还将健全省市联动管控机制,加强对重点城市的指导,实施精准调控;建立监测预警和评价考核机制,常态化开展月度监测、季度评价、年度考核,落实城市主体责任,确保市场稳定;完善舆情监测和舆论引导机制,客观解读房地产市场形势和调控政策;完善市场监管机制,开展整治房地产市场秩序专项行动,维护群众合法权益。

亲宝宝获2.5亿融资的背面:并非风口,而是围城

时隔两年多,亲宝宝在2021年1月6日宣布了新一轮融资详情,金额2.5亿元。亲宝宝CEO冯培华告诉北京商报记者,从2020年开始,亲宝宝主营业务已经实现盈亏平衡。不过,并不是所有互联网母婴类企业都这么幸运。据不完全统计,目前美柚、妈妈网、妈妈帮等行业代表,从2019年起,有的甚至从2017年开始,就没再拿到过融资,而且各家的营收来源无外乎广告+电商两条路。尽管网易、好未来等头部企业都在母婴赛道布局,但是这一市场过于分散,很难产生聚合效应。

并非都是资本宠儿

1月6日,互联网育儿品牌亲宝宝宣布,已完成D轮2.5亿元融资。由达晨财智和深创投共同投资,融资将用于品牌建设、供应链升级等方面。

在冯培华看来:“融资意味着亲宝宝的业务有更多的资本支持,可以发展得更好。我们把上市看成是另一种融资的方式,基本上会基于下一个阶段业务对资金的需求去考虑这个计划,会随时做好准备”。

亲宝宝App于2013年上线,早期以亲子相册功能为主,现在定位于深入育儿场景的DTC(直接面对消费者的营销模式)品牌,核心业务包含成长记录云空间、智能育儿助手、品牌商品等。截至目前,亲宝宝App累计注册用户超1亿,服务家庭数超5000万。

从入局时间看,亲宝宝不算前辈,老牌的互联网母婴类企业有成立于2003年的妈妈帮、2006年创立的妈妈网、2007年成立的宝宝树等,计划上市的美柚则与亲宝宝一样,都是2013年上线。

抛开已经上市的宝宝树,其他互联网母婴的融资消息已经是很早之前的事情。根据天眼查信息,妈妈帮成立至今完成了两轮融资,最近一次是发生在2017年7月的亿元级。妈妈网迄今拿到过5次融资,最近一次是2016年12月的2亿元定向增发。美柚拿到的融资次数较多,

共8次,最近一次是2018年12月来自好未来的战略投资。

互联网母婴企业的早期投资方,不乏经纬中国、险峰、复星、创新工场等耳熟能详的机构投资人,也有腾讯、好未来等产业投资人。但是从2019年以后,整个互联网母婴行业被资本方提及的次数越来越少。

文溯智库创始人王超向北京商报记者表示:“整个互联网母婴市场还是存在的,不过太拥挤了,不像移动出行、生活服务那样,有资本愿意去做集中,可能是因为这个细分市场不大,做集中要冒很大的风险,去协调各方也需要很多时间”。

有人进入有人出逃

如王超所言,互联网母婴市场虽小,但不是伪需求。

艾瑞咨询数据显示,2019年,中国母婴市场规模2.99万亿元,预计2020年增长到3.25万亿元。按中国每年新生儿数量,按理说互联网母婴行业每年有机会瓜分1500万新用户。这个数据还只是新生儿,不包括新生儿的父母等直系亲属。

根据亲子育儿App渗透率的划分维度,艾瑞咨询将市场上的育儿App划分为三个梯队。第一梯队渗透率超过30%,头部玩家的地位稳定,包括亲宝宝、宝宝树孕育;第二梯队渗透率保持在5%-20%之间,与第一梯队差距明显,包括妈妈网孕育、妈妈帮、妈妈社区、柚宝宝;第三梯队包括长尾育儿App玩家,渗透率不足5%,包括宝宝知道、孕期提醒、好孕妈等,且仍有新的玩家不断入局。

从产品功能上分,可细分为母婴类社区、孕育记录类、亲子相册等。以亲宝宝起家的亲子相册为例,就一直上演着“围城”。

北京商报记者不完全统计,目前主打亲子相册功能的App包括:亲宝宝、网易亲时光、多鹿、妈妈网的小记、宝宝拍拍、宝宝树小时光、时光小屋、宝宝时光等。

以上产品中网易亲时光和小记是“新人”代表。来自七麦的信息显示,网易亲时光在2020年3月上线,近一年版本更新47次,更新频率比亲宝宝还勤。小记是妈妈网重启的亲子相册产品,最早在2013年8月上线,但2018年仅升级一次,自2020年4月起升级次数明显增加,近一年版本更新7次。也有中途放弃或更新缓慢的App,比如口袋宝宝、宝宝树小时光、宝宝时光。

这些亲子相册App的背后,有的是早教企业、有的是母婴社区、有的是相册工具,但是呈现出的产品,功能差异化不大。

通用模式:广告+电商

说到差异性小、产品设置的表现还不够突出,互联网母婴行业更统一的是商业模式。

冯培华告诉北京商报记者:亲宝宝的营收主要是两大部分,一是品牌商品,这是最主要的部分,另外一个部分是部分广告业务”。

根据宝宝树2020年上半年财报,电商、广告也是营收主要来源。数据显示,2020年上半年宝宝树营收9373.1万元,来自于广告、电商、其他,其中广告贡献了7759.4万元、电商贡献了1332.3万元,其他营收281.4万元。

北京商报记者登录亲宝宝发现,原本既有亲宝宝自有品牌,也有其他品牌的亲宝优品板块已经调整。

“亲宝宝App上所有的商品都属于亲宝宝自有品牌,约130个SPU。目前,亲宝宝品牌商品正在进行全新升级,接下来将采用‘QINBAOBAO’商标,统一整个亲宝宝品牌的认知”,亲宝宝相关人士告诉北京商报记者。

谈到未来的商业计划,冯培华提到:“亲宝宝内部是把早教作为未来可以持续发展的一个业务模块来看待的。亲宝宝也已经在尝试一部分早教业务,比如在家早教的视频。”

站在行业角度,王超认为:“互联网母婴做细分电商,优势不大,互联网教育企业很早就占领了早教市场,互联网母婴在商业化上的拓展并不容易”。

北京商报记者 魏蔚

车辆频失控? 特斯拉:未见任何异常

北京商报讯(记者 刘洋 濮振宇)1月6日,针对Model 3疑似失控撞进商场厕所一事,特斯拉方面回应称:经过对数据和现场的分析,车辆在行驶中驾驶员突然大幅度转向同时踩下制动踏板,由于事发路面存在积水,车辆急转弯时车速过快且路面湿滑最终造成事故。驾驶员踩下制动踏板后车速降低且ABS功能正常启动工作。车辆行驶过程直至事故发生期间未见任何异常。我们正配合驾驶员对车辆进行维修。”

针对此次事件最新进展,北京商报记者联系特斯拉相关负责人,但截至发稿未获得回复。

1月4日,有网友在社交媒体上发布短视频称,自己驾驶的特斯拉Model 3因“踩不动刹车”,失控撞入地下车库洗手间,事故发生于山东临沂泰盛广场地下车库,洗手台和车头均明显受损。

值得注意的是,近期特斯拉汽车已多次出现类似事故,而对于此类事件,特斯拉在后续回应中均否认车辆存在“失控”等质量问题。

2020年12月12日,北京海淀区一辆白色特斯拉Model S在某小区内撞向居民楼,当事车主称,当时车辆正低速行驶,突然失控以时速80公里的速度往前冲撞,从而导致事故发生;12月18日,深圳一辆特斯拉Model S失控连撞两车后停下,当事车主称,当时路段行驶缓慢,正要刹车减速时,突然车辆不受控制,并加速往前直冲。

事实上,不仅国内市场,在海外市场特斯拉汽车也遭用户频频投诉。在2020年美国《消费者报告》可靠性排名中,特斯拉排名倒数第二,其中

Model 3作为特斯拉评分最高的车型,分数也仅为53分、Model Y则为5分。此外,J.D Power发布的2020年美国市场IQS初始质量调查显示,特斯拉初始质量得分为250 PP100,这意味着每100辆特斯拉车型便会出现250个问题,排名垫底。

2020年11月,美国国家公路安全管理局发布公告称,由于天窗安装不牢,有在行驶中脱落的风险,特斯拉将在美国召回部分2015年9月至2016年7月生产的Model X车型,总计9136辆。对于该批次召回车辆,特斯拉方面的解释为“漏刷了底漆导致固定不牢”。不过,不少消费者质疑特斯拉在生产上存在疏漏,直指特斯拉生产和出厂检查是否符合标准。

用户质疑声高企的背后,是特斯拉对产销量孤注一掷的追求。2020年,为实现50万辆年交付量目标,特斯拉四季度开启冲刺模式,特斯拉CEO埃隆·马斯克在一份内部信中提到:“年终交付即将结束,公司的目标是在四季度交付数量创纪录,以实现50万辆的年销目标,2020年四季度特斯拉必须交付超过18.1万辆汽车。”

最终,特斯拉2020年产量为50.97万辆,交付量为49.955万辆,同比增长36%。虽然交付量略低于既定目标,但特斯拉仍创造了新纪录,并高于华尔街预估的48.126万辆交付量。

在汽车行业分析师张翔看来,随着订单快速增长,特斯拉面临的产能压力越来越大,但其并不应因此而降低对产品质量的把控力度。未来,特斯拉在继续提升产能的同时,也应更加关注如何保持良品率,减少问题车辆出现的可能。