

深圳新规公开征求意见:统筹、规范全市旧住宅区拆除改造

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道	意见稿)》(以下简称“《征求意见稿》”)公开征求社会公众意见。	方式,其审批流程和搬迁补偿标准存在较大差异。从统筹和规范全市旧住宅区拆除改造的角度出发,有必要从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策。	条,涉及拆除重建类城市更新计划、规划申报;实施方案编制与实施主体确定等方面。其中提及引入前期服务机构、优先落实公共住房建设、统一搬迁补偿标准和支付时间、公开选择市场主体等措施。	近日,第一太平戴维斯华南区策略顾问部负责人邓耀华接受《中国经营报》记者采访时表示,随着今年4月最后一个棚改项目签约的启动,深圳旧住宅区改造退出“棚改时代”,聚焦综合整治及片区改造。“彼时市场对于旧住宅区拆除改造两种方式合二为一的呼声很高,如今,《征求意见稿》出台,靴子基本落地。未来,深圳城市更新将逐步进入另一个真正意义上的高峰期,政策也将愈加稳定。”
深圳市规划和自然资源局官网显示,9月21日~10月21日,《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)	《征求意见稿》编制说明指出,深圳当前旧住宅区拆除改造分为棚户区改造(以下简称“棚改”)和拆除重建类城市更新两种	《征求意见稿》共四章二十五		

旧住宅区改造“新篇章”

直至今年4月,深圳最后一个棚改项目启动签约,自此往后,除了已批复立项的项目继续实施,深圳城市更新中的“棚改”概念将不复存在。

9月21日,深圳市规划和自然资源局发布关于公开征求《征求意见稿》意见的通告,并指出,为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区,满足人民群众日益增长的美好生活需要,以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标,根据《深圳经济特区城市更新条例》(以下简称“《深圳城市更新条例》”)等其他相关规定,深圳市规划和自然资源局会同深圳市住建局等相关单位研究起草了《征求意见稿》。

《征求意见稿》编制说明进一步指出,为落实国务院相关指示精神 and 切实解决民生问题,有必要及时启动旧住宅区拆除重建类城市更新政策研究,有序推动旧住宅区拆除重建类城市更新,不断优化旧住宅区居住环境,切实改善居民居住条件。

而就深圳面临的现实情况来说,因当前旧住宅区拆除改造存在两种方式,且其审批流程和搬迁补偿标准存在较大差异,对旧住宅区业主而言,存在着选择棚改或拆除重建类城市更新的博弈心理,易造成拆除改造市场的不平衡,使得旧住宅区拆除改造工作难以持续。

其次,深圳现已形成以《深圳城市更新条例》为核心的城市更新政策体系,但如何在城市更新中落实条例提出的“旧住宅区拆除重建后优先用于公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等公共住房建设”的要求,尚有待深圳旧住宅区拆除重建类城市更新政策进行调整和优化。

邓耀华对记者表示,从整体政

策框架上看,2009年年底,深圳出台《深圳市城市更新办法》(其中旧住宅区被纳入更新改造范围),2010年被视为深圳城市更新“元年”。自那以后,基本上每隔半年左右会有新的政策节点出现。到2012年,《深圳市城市更新办法实施细则》出台后,深圳城市更新进入政策稳定期,2012年~2016年更被业内称为“黄金期”。2016年~2019年,深圳城市更新政策集中出台,包括棚改一系列相关政策。2019年~2021年,深圳城市更新整体进程进入减速阶段,但政策层面进入加速阶段,比如2021年出台《深圳城市更新条例》《深圳市住房发展2021年度实施计划》等,同时成立城镇老旧小区改造工作领导小组。

直至今年4月,深圳最后一个棚改项目启动签约,自此往后,除了已批复立项的项目继续实施,深圳城市更新中的“棚改”概念将不复存在。

《征求意见稿》编制说明显示,去年12月,深圳组建旧住宅区拆除重建政策研究课题组,开始启动旧住宅区拆除重建类城市更新政策研究工作。今年3月,课题组形成旧住宅区拆除重建类城市更新政策草案,并召集各区更新整备局主要负责人进行座谈。随后数月间,课题组召集街道办、安居公司等进行座谈,并进行实际案例模拟和测算,与市住建局领导及相关处室就政策草案思路进行沟通对接,再面向各区更新整备局征求意见,与市住房建筑局、市司法局等有关单位共同研究政策草案,并进行各区反馈意见汇总和处理。9月,形成正式征求意见稿。

政策工具叠加联动

“未来深圳的城市扩容离不开产业引进、职住平衡、居民幸福指数等因素,这很难通过一个单独的政策去完成。”

《征求意见稿》拟从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建政策,揭开了深圳旧住宅区改造的“新篇章”,也从政府部门分工、实施流程、规划编制、搬迁补偿标准、市场主体及实施主体选定等方面对深圳旧住宅区拆除重建类城市更新工作进行规范。

记者注意到,《征求意见稿》明确住宅区概念和政策适用条件,并制定市、区和相关部门的职责分工。其中提及,街道办事处作为旧住宅区拆除重建类城市更新计划的申报主体、规划编制主体,依职责做好相关工作。

邓耀华对此表示,《征求意见稿》强调“政府主导”的大框架,但可以看到“政府主导”的灵活性也在增加,逐级充分授权。“以前多数流程需要报市里审批,但现在或将有越来越多发起的工作由街道负责,再报由区里审批。又比如,前期服务机构由街道办事处依法公开选定,这相比以往更加灵活。”

《征求意见稿》指出,旧住宅区拆除重建遵循政府主导、规划引领、公益优先、市场运作的原则,其中提及,“优先落实公共住房建设”,明确旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能,并应落实法定图则等上层规划确定的功能要求。

具体而言,更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率,除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地,确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积,原则上不少于50%作为保障性住房面积。更新单元规划

编制过程中,应就保障性住房的配置类型征求市、区住房建设部门意见。

记者也注意到,《征求意见稿》编制说明提及,旧住宅区拆除重建类城市更新项目的实施主体优先采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”等公开招标方式确定,实现在满足经济可行性的前提下,促使保障性住房配建规模最大化。

值得一提的是,深圳此前进一步调高住房发展“十四五”规划的任务目标,将原先规划建设 and 筹集54万套(间)保障性住房的目标调整为不少于74万套(间),增加的20万套(间)均为保障性租赁住房。2023年,深圳全市计划供应分配保障性住房6.5万套(间),据深圳市住建局方面此前透露,年底前将完成今年全年任务目标。

邓耀华表示,城市更新绝非单纯为了经济利益,它应该是能实际惠及居民的政策。“未来深圳的城市扩容离不开产业引进、职住平衡、居民幸福指数等因素,这很难通过一个单独的政策去完成。”

“作为业内人士,我们更加关注多套政策之间的叠加联动来共同作用一个相对复杂的大型项目。比如在未来的一些大片区改造方案中,不同的社会主体负责部分片区的改造,这其中就涉及多种改造思路和政策工具,比如教职工宿舍的建设问题由保障性住房的方式来解决,采用多套办法来改造项目或是未来城市更新的新常态。”邓耀华进一步补充称。

今年7月,深圳市住建局副局



深圳南山区城市面容一景。

本报资料室/图

长郭晓宁介绍称,2023年深圳民生实事任务为开工改造老旧小区104个,到目前已开工90个,完成年度任务的86%。自老旧小区改造工作开展以来,全市已累计改造771个老旧小区,惠及居民约26.5万户。

广东合一城市更新研究院提

供的数据显示,截至2023年9月17日,深圳拆除重建类城市更新居改项目已计划立项共计35个,拆除重建规模共计115.3公顷。其中,已开发建设(含建成)的居改项目共计11个,拆除重建规模共计31.7公顷,计划实施率整体达34.2%。

共建“一带一路”

家电智造“出海” 助力产业全面升级

本报记者 陈靖斌 广州报道

2023年是共建“一带一路”倡议提出十周年。在过去的十年间,“一带一路”建设取得了辉煌成就,十年以来,“一带一路”从愿景走向现实,目前已形成3000多个合作项目,拉动近万亿美元投资规模,打造了一个个“国家地标”“民生工程”“合作丰碑”。

其中,《中国经营报》记者了解到,美的集团、康佳集团等多家龙头家电企业,在积极高质量共建“一带一路”,开拓了“一带一路”沿线国家市场与产业布局的同时,还带动了当地技术、标准和产业链的全面升级。

资深产业经济观察家梁振鹏告诉记者,家电企业之所以借助“一带一路”将产品、产业全球化,是因为有助于其扩大市场规模、获取资源优势以及加强其品牌的影响力。“‘一带一路’沿线国家拥有庞大的人口和潜在市场需求,借助该倡议可以进一步拓展企业的市场规模。而在资源方面,借助‘一带一路’沿线国家的资源,如原材料和劳动力,家电企业可以降低生产成本并提高产品竞争力。此外,家电企业通过在‘一带一路’沿线国家开展业务,还可以增强品牌的国际知名度和影响力。”

家电企业加速布局“一带一路”

数十年来,多家家电企业开拓了“一带一路”沿线国家市场与产业布局的同时,还带动了当地技术、标准和产业链的全面升级。

美的集团相关负责人向记者介绍,早在1981年,美的就成为广东省第一家拿到自营进出口权的民营企业。进入21世纪后,国内人口红利的逐渐消减,驱动美的实现从“产品走出去”到“制造走出去”的转变,成为国内较早一批到海外设厂的中国家电企业之一。

截至目前,美的集团全球共有

40个制造基地,其中国内19个,其他21个海外制造基地分布在全球12个国家,包括德国、匈牙利、白俄罗斯、意大利、埃及、印度、泰国、日本、越南、美国、巴西和阿根廷。

“通过持续完善海外制造布局,加速推进‘中国供全球+区域供区域’模式,在埃及新建的冰箱、洗衣机和热水器的生产基地已完成投产并将覆盖中东与非洲地区,泰国空调新基地完成试产将进一步完善东南亚区域的制造布局,在巴西启动新制造基地建设以覆盖

多个重点品类,同时还在海外制造基地大力引入推广国内精益制造体系并培育海外精益人才,实现制造效率提升20%以上,提升全球制造交付能力。”美的集团相关负责人表示。

此外,该负责人还表示,通过持续完善海外制造布局,美的正加速推进“中国供全球+区域供区域”模式。2022年埃及生产基地和泰国空调新基地完成建设和投产,进一步完善主要家电品类的海外产能布局,持续推动位于巴西和墨

“一带一路”助力企业走出去

“一带一路”对于中国的外贸而言,愈发起着重要的作用。

最新数据显示,我国对“一带一路”共建国家进出口占我国进出口总额的比重超四成。随着贸易规模不断扩大,结构持续优化,共建“一带一路”正在激发出我国外贸新动能。

而今年前8个月,我国对152个“一带一路”共建国家进出口12.62万亿元,同比增长3.6%,占我国外贸规模的比重达到了46.6%。而从外贸结构看,机电产品出口增速较快,进口的非资源类产品占比也在逐年增长。

“一带一路”倡议的提出同时也促进了家电企业加速布局“一带

一路”沿线国家。

机电商会数据显示,“一带一路”倡议提出十年来,“一带一路”沿线市场家电出口额占我国家电总出口额的比重持续增长,从2013年的25%增长至2022年的31%,2023年一季度,份额已接近四成(38.3%),创历史新高。

梁振鹏指出,“一带一路”对国内家电企业全球化的意义重大。

“家电企业借助‘一带一路’倡议,可以将产品推向更广阔的国际市场,增加销售额和利润。而在技术层面,家电企业与‘一带一路’沿线国家进行技术交流与合作,可以提高家电企业的研发和制造能力,推动技术创新和升级。而在品牌

层面,国内家电企业则可以在国际舞台上展示自己的品牌形象和产品质量,提升品牌认知度和美誉度。此外,国内家电企业将面临更激烈的市场竞争,可以提高产品质量和技术水平,推动企业的内外竞争力提升。”梁振鹏表示。

全联并购公会信用管理委员会专家安光勇则表示,家电企业借助“一带一路”倡议,不仅可以提高市场竞争力,推动创新和提升产品附加值。还可以扩大企业规模,降低生产成本,增强品牌知名度和国际声誉。

尽管如此,家电企业在“一带一路”的发展仍任重道远。

梁振鹏指出,目前家电企业在

“一带一路”的发展存在本地化需求存在差异,法律和政策障碍、文化和语言障碍以及国际市场竞争等瓶颈难点。

对此,梁振鹏建议家电企业可以深入调研,在进军“一带一路”沿线国家之前,家电企业应进行充分的市场调研和需求分析,了解当地的消费习惯和市场需求。并且谋求加强合作:与当地企业和政府进行合作,共同解决法律、政策和市场竞争等问题,提高与当地的融合度和竞争力。而在人才培养方面,则要培养具备跨文化沟通和管理能力的人才,帮助企业更好地适应和应对“一带一路”沿线国家的文化和语言差异。此外,还要提高产品质量和技术水平:通过持

续的研发投入和技术合作,提高产品的质量和技术水平,增强企业在“一带一路”市场的竞争力。

安光勇也认为,目前,家电企业在“一带一路”的发展有政策和法律环境不确定性、文化和语言障碍、贸易壁垒、风险管理、知识产权保护问题、需要寻找本地合作伙伴以及需要灵活性和适应性等瓶颈难点。

对此,安光勇则建议家电企业可以建立专业法律团队,了解当地法规。对于当地文化而言,可以培训多语言团队,了解当地文化。而在政府层面,则要与政府合作争取贸易便利化。建立健全的风险管理体系。积极维护知识产权,合作提高保护水平。