

租赁房打开“广阔天地” 低成本土地让房企“有利可图”

业内人士认为,引入集体建设用地,不仅有利于增加试点城市租赁房源的供应,提高土地使用效率、激活土地价值,也为一些有着发展长租公寓业务需求的开发企业,特别是民营房企,提供了新的机遇。从降低土地成本,提高预期收益来看,集体建设用地的入市,在未来很有可能悄然改变房地产企业的发展模式。

北上广等13个城市 纳入首批试点

“购租并举”的顶层定调之下,从中央到地方,大力发展住房租赁市场的各类政策密集发布。从推出租赁住房建设专用地块到宣布“租购同权”,从“在12个人口净流入的大中城市多措并举加快住房租赁市场发展”到此次“在13个城市试点集体建设用地建设租赁住房”,政策的力度及影响范围在不断递进延伸。

记者注意到,7月20日九部委下发的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中就已明确:超大城市、特大城市可按照国土部、住建部的统一工作部署,开展利用集体建设用地建设租赁住房的试点工作。而对照当时宣布的12个试点城市名单,此次确定的13个试点城市中,北京、上海新被“纳入”,四大一线城市唯独少了深圳。对此,有分析人士解释,深圳的集体建设用地主要是城中村,目前深圳城中村土地已经大部分用于建设租赁住房,所以在不在试点名单影响不大。

根据试点方案,试点城市应梳理项目报批、项目竣工验收、项目运营管理等规范性程序,建立快速审批通道。健全集体建设用地规划许可制度,推进统一规划、统筹布局、统一管理,统一相关建设标准。试点项目区域应基础设施完备,医疗、教育等公共设施配套齐全,符合城镇住房规划设计有关规范。



设施配套齐全,符合城镇住房规划设计有关规范。

对于主体角色定位,村镇集体经济组织可自行开发运营,也可通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。集体租赁住房出租,应遵守相关法律法规和租赁合同约定,不得以租代售。承租的集体租赁住房,不得转租。同时,探索建立租金形成、监测、指导、监督机制,防止租金异常波动,维护市场平稳运行。探索保障承租人获得基本公共服务的权利。

通过改革试点,将在试点城市成功运营

一批集体租赁住房项目,完善规则,形成一批可复制、可推广的改革成果,为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

低成本土地让房企“有利可图”

对于这项试点,易居研究院副院长杨旭认为,新的政策旨在从土地供应端进一步加强租赁房源的建设和供给。现在,大城市普遍面临国有用地稀缺的问题,为扩大土地供应,其一可盘活国有存量用地,如工业用地的开发、厂房的改造;其二就是从村镇集体建设

用地中寻求新的住房租赁用地来源,最终实现租赁房源的扩充。在这方面,一些城市已尝试多年,但进度缓慢。

“这项政策来得比预期要快,具有很强的标志性意义。”在明源地产研究院首席研究员刘策看来,原有的土地出让模式之下,租赁用地的供给会受到较大限制。这不仅是因为可能影响短期的土地出让金收入而使得地方政府缺乏积极性;同时也因为受制于较低的租售比,使得开发企业也没有投入的积极性。但是,集体建设用地的“入

市”,对各方而言都没有损失,反而(对村镇集体、对相关开发运营企业来说)是个很大的机会。因为,土地成本相对较低,可极大地降低租赁住房运营的前期成本。从事住房租赁业务将变得有利可图,开发商会积极切入,争抢这块蛋糕。

有开发商告诉记者,在一线城市,土地成本占开发总成本的50%左右、税收成本占20%左右,而集体建设用地的在这两块的成本就低了很多。因此,对开发租赁房的企业,年化投资回报率应该可以超过5%。

“影响是渐进产生的。租赁房源的增加,由购到租的需求迁移,对目前一二手商品房的销售可能是个利空因素,但对开发企业却是商机。”杨红旭表示,参与其中的开发商将和村镇集体进行利益分成。对此,民营房企的兴趣会比较大。最近,上海出让的几块租赁住房专用地,都是国企摘得的,是有较高门槛的。但此次用集体建设用地兴建租赁住房的大门打开后,就为民营企业提供了施展空间。尤其是一些在这方面有战略要求的企业,将有望积极参与。

这一政策甚至可能会改变房地产开发商的开发运作模式。上海中原地产市场分析师卢文曦表示,从趋势来看,房企会逐步转变开发模式,因为一线城市可供开发的土地越来越有限,尤其像上海,开发边界已定,存量市场将占主导地位。

上市公司中,自去年下半年起,绿地控股已开始涉足长租公寓。绿地控股董事长张玉良昨日在接受记者采访时表示,此次试点是土地制度和住房制度改革的一部分。对于租赁住房市场是个好事儿,有利于降低租房的成本。“最近上海拿出了不少优质土地用作租赁住房建设,我们都参与了。如果在集体建设用地方面有机会,我们也一定会参与。”

(张良)

持续在超微粉碎与绿色环保装备领域创造新品 浙江丰利“超微粉碎设备”通过浙江名牌产品复评

日前,国家高新技术企业浙江丰利粉碎设备有限公司的FLFS牌“超微粉碎设备”再次通过浙江名牌战略推进委员会“浙江名牌产品”复评,有效期至2017年12月。连续五届获此殊荣,这在我国粉碎设备界仅此一家。

据悉,浙江名牌产品是指质量达到国际或国内同类产品先进水平、在省内同类产品处于领先地位、市场占有率和知名度居行业前列、用户满意度高、具有较强市场竞争力的产品。浙江丰利的超微粉碎设备2002年首获浙江名牌产品称号,实现了我国粉体设备行业名牌零的突破。

享有“中国粉碎机专家”美誉的浙江丰利创造出多项独有知识产权和国内领先并达到国际先进水平的技术和产品,成功推出了具有高技术含量的系列超微粉碎设备,将粉碎细度提升到微米、亚微米级乃至纳米级,在粉体行业打出了响当当的“丰利”品牌;十多项高新技术产品被确认为国家重大产业技术开发专项、国家重点新产品和国家火炬项目,成为我国高端粉碎设备的代表。

前不久,工业和信息化部、科技部和环境保护部三部委联合发布了《国家鼓励发展的重大环保技术装备目录(2014年版)》的通告。浙江丰利开发的“废塑料复合材料回收处理成套装备”入选该《目录》。最近,浙江省经信委发布了《浙江省高端装备制造业发展重点领域(2015)》的通知,浙江丰利研发的“废塑料复合材料回收处理成套设备及综合利用技术装备”入选其中。

咨询热线:0575-83105888、83100888,83185888,83183618
网址:www.zjfengli.com
邮箱:fengli@zjfengli.cn

机器人发展冷思考:真能抢你饭碗?

随着2017世界机器人大会的举办,机器人相关话题迅速升温。那机器人可以给我们解决哪些问题,又带来了哪些困扰,发展趋势如何呢?

机器人应用向多领域渗透

机器人对我们来说已经并不是一个特别陌生的领域,甚至你每天都在和家里的扫地机器人、早教机器人等打交道,未来或更多。近日,由中国电子学会发布的《中国机器人产业发展报告》显示,随着人工智能技术的进步,智能服务机器人产品类型愈加丰富,向各领域渗透。

“由市场率先落地的扫地机器人、送餐机器人向情感机器人、陪护机器人、教育机器人、康复机器人、超市机器人延伸,服务领域和对象不断扩展。”报告指出。

机器人应用在多领域已经落地,以物流机器人为例,公开资料显示,亚马逊、京东和沃尔玛等已经开始使用。美国机器人工业协会主席Jeff Burnstein在2017世界机器人大会上表示,配货车如果使用了移动机器人的话,可以减少错误、加速材料的流动,也可以节约储存的空间、改善整个路线的设计,如果是人的话,他们走来走去空间路线的设计没有优化。

机器人还有一个重要应用是进入人类达不到或者非常危险的地方进行作业。比如“核机器人”,据了解,在欧洲牛津附近的核聚变反应堆已经有机器人进去了。2017世界机器人大会秘书长徐晓兰此前接受中新网采访时也表示,“某些领域,根本不适合人类工作,只能由机器人去做。”

机器人在医疗领域应用的重要程度基本成为共识。英国工程技术学会主席Jeremy Watson说,过去这些年,在英国照顾老人的成本越来越高,甚至在老人最后两年中,医疗领域的支出占到一生相关支出的80%。

“而医疗机器人再加上一些诸如清洗的辅助功能,二十四小时监控老人的话,可让他们的寿命更长,也能够避免老人在家中摔倒出现骨折的情况。”Jeremy Watson说。

不难发现,越来越多的地方开始使用机器人。上述报告指出,2017年,全球服务机器人市场预计达到29亿美元,2020年将快速增长至69亿美元,这几年预计平均增速高达27.9%。2017年,全球医疗服务机器人、家用服务机器人和专用服务机器人市场规模预计分别为16.2亿美元、7.8亿美元和5亿美元。

影响到你的饭碗?

不得不说,机器人给人们带来很多便利,但也给人们带来一些担忧。首先就是机器人安全问题。Jeff Burnstein说,目前协作机器人不是100%安全,这要看它手里抓的是什么,“如果手里是一个锋利的刀具的话,也有可能造成危险。”

另外,在机器人相关话题中,关于“机器人和人类抢饭碗”、“机器人影响就业”的话题热度一直不减。徐晓兰认为,机器人代工并不会影响就业,可以说不但不影响就业,还会让人们的就业舞台更广阔,因为机器人的会带来很多新岗位,“就此问题引发的外界担心,主要是现在人结构上出现了一些问题。”

Jeff Burnstein说,“对我们来说,这个问题不会很快消失,人们也会一直谈论这个问题。但很多企业称,自从引入了机器人之后,他们可以雇用更多的人而不是减少工作人员。”

相信看过《机器人总动员》的人都知道,里面展现的巨大机器人废墟让人震撼。没错,机器人还带来一个问题是如何回收再利用。意大利机器人与自动化协会主席、欧盟委员会顾问ReziaMolfino说,相信未来很多地方都用机器人,但循环经济要求产品的维护再造再利用和回收,这在机器人业务上有难点,因为即使是相同类型的产品也存在巨大差异,有效范围的保存状态也千差万别。

引发伦理观重塑?

除了应用层面,机器人还带了一些意识层面的变化。工信部副部长辛国斌表示,全球机器人产业发展依然面临着现实技术瓶颈和潜在伦理道德隐患的“双重挑战”,机器人很可能引发法律法规与道德伦理的重塑。



ReziaMolfino说,目前欧盟在考虑机器人立法,自主机器人在未来可能会获得电子人的身份,这样的话他们也会有义务和权利了。据了解,类似的问题并不是第一次被提到,早在今年2月份,比尔·盖茨也曾说过,机器人也应该像人类一样被征税。ReziaMolfino透露,该问题欧盟也在考虑。

对机器人的担忧还有一方面就是他们是否会“自我觉醒”。科幻连续剧《西部世界》中描述了这样一个场景:在一个庞大的科技乐园中,有着众多拟真人的机器“接待员”,慢慢地,部分机器人出现“自我觉醒”,发现自己只是作为故事角色而存在,并且他们试图摆脱乐园的控制。

这样的担心或并非没有道理。据国外媒体7月底报道,Facebook已经关闭了两个人工智能,因为它们似乎在以一种只有他们自己理解的怪语言互相聊天。”

据报道,上述离奇的讨论来自尝试让两个人工智能谈判,尝试交换帽子、球和书籍,很快,疑似属于他们自己的聊天内容出现了,可怕的是,事实上用这种奇怪的语言进行的一些谈判最终成功地结束了他们的谈判。

趋势:特种机器人、协作机器人或走俏

说了这么多,那目前全球机器人产业发展到一个什么水平呢?未来发展趋势又如何?先来看一组数据,上述报告指出,2107年全球机器人市场预计达到232亿美元,2012至2017年平均增长率接近17%。其中工业机器人147亿美元、服务机器人29亿美元、特种

机器人56亿美元。

不难发现工业机器人仍是目前机器人产业中的基石,但出现的一些新情况也值得思考。比如,Jeff Burnstein认为,协作机器人是未来一个趋势,因为目前对工业机器人最大的质疑是因为它们特别复杂,成本很高,需要太多的工程师。

“很多的公司,尤其是中小公司不愿意用工业机器人,但他们对协作机器人非常感兴趣,因为其成本更低,无需防护,也无需投资于更多的场地。”Jeff Burnstein说。

另外,特种机器人催生生出新兴市场已经引起各国的高度重视,相关研发力度和投入不断加大。美国提出“机器人发展路线图”,计划将特种机器人列为未来15年重点发展方向;欧盟也计划到2020年投入28亿欧元,开发包括特种机器人在内的产品,并推向市场。

作为特种机器人的一种,记者在2017世界机器人博览会上也发现,同2016年机器人博览会相比,今年有更多的仿生机器人出现,比如仿生水母、仿生蜻蜓等。而且仿生类机器人用的技术更加复杂,跨学科联系性较紧密。

在上述博览会上,设计生产一款和鲶鱼外形相像的水下机器人的企业工作人员对中新网表示,该机器人最深可潜入水下30米,信号如何传输成为难点。尽管蓝牙不能用,WiFi也不行,最终他们攻克相关难题,用新材料技术解决了。

ReziaMolfino说,在机器人的发展中,设计必须要有创造性,跨学科的设计功不可没,如果必要的话可以从生物当中获取灵感。

(吴涛)

便民服务

QQ:3329295109 收费标准:55元/行(天13字1行) 广告热线 028-69959066

地址:红星路二段70号四川报业集团3楼310A

律师提示:本刊仅为供需双方提供信息平台,所有信息均为刊登者自行提供,客户交易前请查验相关手续和证照,本刊不对所刊登信息及结果承担法律责任。

●代开机关:金牛区国家税务局纳税服务科代开专票八;代开企业名称、税号:荷花池中药材专业批发市场大泉中药行,510124195205094354 开给四川景程中药饮片有限责任公司四川增值税专用发票(开票日期:2017年08月21日,发票代码:5100162160;发票号码:01741742,价税合计:57750.00;发票号码:01741743,价税合计:92500.00;发票号码:01741741,价税合计:98000.00)遗失作废。

●注销公告
成都蓝讯商贸有限公司(统一社会信用代码 91510108MA6CP9RL38)经股东会决定注销,请债权人自本公告见报之日起45日内向我公司清算组申报债权债务。特此公告

●成都腾邦保税跨境电商电子商务有限公司组织机构代码证副本(代码:35799953-1)遗失作废

●减资公告
成都沃尔迅科技有限公司(统一社会信用代码 91510106MA61X5301Q)经股东会决定减少注册资本,由原6000万元减少到100万元。请债权人自本公告见报之日起45日内到成都市金牛区二环路西三段119号综合(栋)3层48号向我公司申报债权债务。特此公告,2017年8月30日

●成都市摩登装饰设计工程有限公司,营业执照正副本(注册号 成工商青法字 5101052012259)不慎遗失声明作废。

●成都金鑫特机电安装工程有限公司,营业执照正本(统一社会信用代码:91510107MA6CLA BK4C)遗失声明作废。

●四川弘扬众土地整理有限公司营业执照副本(统一社会信用代码 91510106MA61T6302U)不慎遗失,声明作废。

●四川鹏筑置业有限公司在渤海银行成都分行的开户许可证(核准号 J6510042110902 账号 2000513781000196)遗失作废

●高新区朴桐餐饮店(税号:92510100MA6C9NF6P8U)四川增值税普通发票(发票号码:14750089 发票代码:051001700107)遗失,声明作废

清算公告
经2017年8月14日股东会决议,四川成飞高新材料有限责任公司决定解散。清算组由程忠、杨辉、张静宏组成。请债权人自本公告之日起45日内,前往成都市青羊区黄田坝成都航工业公司226号厂房向我公司清算组申报债权。特此公告。

●成都麦格眼科中心有限公司(川税蓉字 510105710936911号)通用手工发票(三联千元版,发票代码:251011251022,发票号码:02665726-02665750)遗失作废

●丁沙汀购万锦城11栋1001号商品房买卖合同(编号:WJC-11-1001),购房收据(编号:1432406)均遗失作废

●锦江区祖母的厨房餐饮店(统一社会信用代码 92510104MA6CQH17)增值税普通发票3张(发票代码:051001700107,发票号码:15473174,15473176,18550942)遗失作废。

●成都市齐瑞汇科技有限公司经股东会决定解散,请债权人自公告之日起45日内向我公司清算组申报债权债务事宜。

●成都麦格眼科中心有限公司(川税蓉字 510105710936911号)通用手工发票(三联千元版,发票代码:251011251022,发票号码:02665726-02665750)遗失作废

●丁沙汀购万锦城11栋1001号商品房买卖合同(编号:WJC-11-1001),购房收据(编号:1432406)均遗失作废

●四川省华盾建筑工程有限公司遗失华润置地(成都)发展有限公司开具华润置地华西大区二十四城七期总平小市政工程施工投标保证金收据,收据编号 0216412,金额 20000 元,声明作废

●太平人寿李艳玲执业证 02000351019980002015016481遗失

●成都恒百数码科技有限公司营业执照正本(注册号:510109000069031);税务登记证正本(税号:510198686324391);组织机构代码证正本(代码:68632439-1)均遗失作废,特此声明

●中业建业建筑工程有限公司,展中昌的安全生考核合格证书编号:川建安C(2016)0023378于2017年8月29日遗失作废,特此声明。