

存量改造时代

“以旧换新”精准赋能酒店行业

进入存量改造时代，“以旧换新”相关政策如何支持和提振各行业？中国证券报记者在调研和采访中发现，通过政策联动，酒店等行业正在获得精准赋能。举例而言，老旧酒店的电视多存在操作复杂、画质不佳等问题，严重影响了消费者体验。为带动消费升级，承接旅游出行需求，多部门将酒店老旧电视终端设备更新换代与家电以旧换新工作联动，以期给面临经营压力的酒店带来消费新动能。

● 本报记者 王婧涵
见习记者 郑萃颖



视觉中国图片

截至2023年底，中国酒店业设施达32.3万家，客房总数1650万间，其中包括连锁酒店客房数约676万间，非连锁酒店客房数约974万间。

联动解决痛点

酒店客房电视机画质不清、遥控器复杂、开机全是广告……诸如此类的酒店消费者抱怨已成常态。为解决消费痛点，提升酒店业消费体验，近日国家广播电视总局办公厅、商务部办公厅、文化和旅游部办公厅共同发布了《关于将酒店电视终端纳入地方消费品以旧换新工作范围的通知》。

《通知》指出，“将酒店老旧电视终端设备更新换代与家电以旧换新工作联动，全面助力消费从疫后恢复转向持续扩大”，“鼓励有条件的地区结合当地消费品以旧换新行动，并根据本地实际情况，因地制宜将酒店电视终端纳入消费品以旧换新补贴范围。”此外，《通知》要求各地广播电视、文化和旅游主管部门落实酒店电视操作复杂专项治理工作。

据央视新闻报道，某些酒店电视最多需要操作11步才能看到电视直播频道；有些酒店的电视还是十多年前配置的模拟电视系统，画面模糊、用户看电视体验非常差。有数据表明，酒店客房电视的主动打开率在10%—30%之间。

今年以来，江苏、江西、海南、云南、内蒙古、山东、湖北等多地展开酒店电视操作复杂专项治理行动。据北京市广电局数据，截至5月14日，北京已治理354家酒店、77862间客房电视操作复杂等问题。

相关需求庞大

目前，酒店行业改造升级的相关需求庞大。

一方面，我国旅游出行市场需求正在复苏。文旅部公布的数据显示，根据国内旅游抽样调查统计结果，今年上半年，国内出游人次27.25亿，同比增长14.3%；国内游客出游总花费2.73万亿元，同比增长19.0%。而自暑运启动以来，7月1日至8月6日，全国铁路累计发送旅客5.13亿人次，同比增长

5.4%，突破5亿人次大关。出行人次复苏意味着酒店住宿需求的市场潜力在提升。

另一方面，中国酒店业已进入“存量改造”阶段。仲量联行今年发布的《存量改造，焕然一新——中国酒店存量资产改造白皮书》显示，2011年—2018年间，国内新开酒店数量持续递增，过去十多年间开业的酒店很多都已经到了需更新改造的阶段。《白皮书》指出，行业中通常有“5年小修、8—10年大修”的提法，而酒店设施设备老化、效率低下，将导致高额的运营成本。

“消费者的消费观念、审美、消费习惯都改变得非常快，酒店如果越来越难以满足消费者的需求，竞争力就会下降，然后影响酒店收益。”位于长春东方广场的一位连锁酒店业人士表示。

一位酒店业人士向中国证券报记者透露，某全国大型连锁酒店品牌就有25%的客人会因为客房电视机没有触屏功能，或对触屏不满意而进行投诉或差评。

《白皮书》指出，有50%的存量酒店的改造原因是硬件设施老旧导致运营业绩不达标。而影响消费者体验的重点领域排在第一位的就是客房。

“很多经营了多年的酒店，电视机老了、冰箱老了、电话机老了、吹风机老了，这些都是实实在在的问题。老的电子产品根本无法满足客人的需求，实际上这些酒店应该是困难重重。许多新的酒店，都在使用最新潮的产品。这些老旧电子产品如果能更新换代的话，应该可以帮助酒店解决许多困境。”海纳酒店管理公司总经理余勇钢对记者表示。

7月，国家发展改革委、财政部印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，明确对个人消费

者购买2级及以上能效或水效标准的冰箱、洗衣机、电视、空调、电脑、热水器、家用灶具、吸油烟机8类家电产品给予以旧换新补贴。补贴标准为产品销售价格的15%，对购买1级及以上能效或水效标准的产品，额外再给予产品销售价格5%的补贴。

酒店业电器“以旧换新”潜藏着巨大市场。中国饭店协会发布的《2024年中国酒店业发展报告》显示，截至2023年底，中国住宿业设施总数为61万家，客房总规模1805万间，其中酒店业设施32.3万家，客房总数1650万间，其中包括连锁客房数约676万间，非连锁客房数约974万间。连锁与非连锁酒店都存在设备更新升级需求。尤其是经济型酒店市场，存在市场饱和、业绩下降的问题，需要在有限成本投入的情况下进行改造升级。

关注软件升级

中国证券报记者就“以旧换新”需求采访了不同酒店业主及酒店业管理者，他们表示，酒店业电视“以旧换新”取决于补贴力度、更新成本，此外还存在酒店集团管理成本，以及“硬件升级软件难升级”等问题。

国内大型酒店集团内部人士对记者表示，不同地方的政府补贴政策不同，对于酒店管理集团而言，旗下酒店分散在不同城市，要评估不同地区的补贴标准，和各个酒店投资人沟通，这意味着巨大的管理成本。

“在如今的市场环境下，酒店经营不易，如果补贴少，但投入精力大，投入成本高，很多酒店集团不一定会买账。”该人士表示，“对于单体酒店来说，牵扯面广，可能是一件好事。”

武汉单体酒店投资者肖雅星对记者表示，其投资的酒店也存在设备老化状况，收看直播节目“很费劲”。“但对酒店业主来说，只更换硬件还不够。如果购买各大电视运营商的账号，对酒店是一笔不小的开支。我们购买第三方设备来满足直播需求，但外置机顶盒操作时需要转换信号，一些老年消费者就不会使用。”肖雅星说道。

今年7月，国家广播电视总局联合中央宣传部、中央网信办、工业和信息化部、商务部、文化和旅游部、市场监督管理总局、中央广播电视总台、中国消费者协会等部门单位，召开治理电视“套娃”收费和操作复杂工作阶段性总结部署推进会。会议部署了今年下半年治理工作重点任务，包括全面完成酒店电视治理，在9月30日前基本完成全国酒店治理，年内实现1400万间房间便捷看电视，推动酒店电视终端以旧换新。此外，会议要求全面实现一个遥控器看电视、加快实现电视机机顶盒一体化等工作。

除了电视机“以旧换新”，酒店客房其他电器设备也存在升级需求。仲量联行建议，酒店ESG和工程系统升级也值得关注。仲量联行智动办公中国区主席、中国区项目与开发管理董事总经理李晶指出：“存量酒店降本增效、绿色转型的需求日益迫切，对于广大的酒店业主来说，如何高效实施酒店硬件设施的改造工程，优化能源效率是重中之重。”

洛桑酒店管理机构亚太区首席顾问、乐享会全球分时段度假副总裁袁子帆表示，例如空调的更新换代，不仅是为了提升消费者的舒适度，还有助于节能减排，有利于酒店节约成本。

设备更新释放政策红利 助力产业转型升级

● 本报记者 王婧涵

今年以来，随着大规模设备更新行动的开展推进，工业机械和基础设施投入从生产、使用到回收再利用各环节都注入了“新”动能。在工业、农业、交通、医疗等多个领域，设备更新政策在有效扩大内需的同时，促进了企业数字化、绿色化转型，推动新质生产力发展。

促进工业机械需求释放

中国机械工业联合会发布的数据显示，截至2024年6月底，我国机械工业规模以上企业数量为13万家，同比增加1.1万家；资产总计达37.6万亿元，同比增长6.8%。其中，节能环保及相关产业、新能源汽车及相关产业和高端装备制造及相关产业营业收入同比分别增长4.9%、4.3%和2.8%，利润总额同比分别增长10.9%、20.6%和10.2%。机械工业绿色化发展继续发力，清洁能源装备大型化发展持续推进，供应能力明显提升。

2024年上半年，不少公司在“设备更新”政策红利下，业绩明显增长。根据2024年上半年业绩预告，工程机械行业龙头企业柳工预计上半年公司净利润为8.9亿元—10.44亿元，同比增长45%—70%。柳工表示，公司主导产品所在行业需求仍处于筑底阶段，但设备更新政策、国债资金在基础

设施建设的投入等积极因素为行业带来了新机遇，支撑行业整体需求降幅收窄。

火电设备企业西子洁能2024年上半年扣非净利润预计为7500万元—1.05亿元，同比增长215.65%—341.91%。西子洁能表示，上半年公司订单质量提升，毛利率亦有所增长。

此外，工程机械龙头企业三一重工、燃气锅炉生产企业力聚热能、农机企业天鹏股份等均在投资者互动平台提到，大规模设备更新政策有助于加速老旧设备的更新换代，能激发潜在需求，对工业行业回暖具有积极促进作用。

企业普遍表示，一方面设备更新能够长期发挥影响，持续提升企业转型升级的驱动力；同时，也能够促进企业数字化、绿色化转型升级，推进新质生产力发展。

卧龙电驱表示，公司旗下舜云互联“电机+产业+未来工厂”依托其舜智云工业互联网平台，将数字技术与服务技术相结合，提供“线上诊断+就近服务”相结合的各类设备后市场服务新模式，推动电驱设备向数字、智能、绿色、安全等方向更新升级。

众合科技在投资者互动平台表示，城市轨道交通信号系统的更新改造以10年至15年为周期，我国城市轨道交通自2008年进入大规模建设阶段，当前正处于新一轮更新改造的初始阶段。在政策支持下，预计未来3年至5年，城轨信号系统和国铁列

控系统的更新换代需求或将持续旺盛。

银河证券研报分析认为，设备更新政策能够促进企业生产数字化和现代化转型，有利于推动发展新质生产力，满足节能减排的目标，助力新一轮朱格拉周期向上开启。

广开首席产业研究院院长兼首席经济学家连平表示，2023年，我国工业、农业等重点领域设备投资规模约为4.9万亿元。在高质量发展的推动下和设备更新政策的大力支持下，设备更新需求持续释放，有可能形成年规模约为5万亿—6万亿元的巨大市场。

细化政策接连落地

中国机械工业联合会执行副会长罗俊杰表示，《推动大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》及其配套政策，部署了设备更新、消费品以旧换新、回收循环利用和标准提升四大行动；近日，又出台了加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施，有力促进了投资和消费，为机械工业释放有效的市场需求。

7月24日，国家发改委、财政部印发的《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》通知中特意提到，在工业、环境基础设施、交通运输、物流、教育、文旅、医疗等领域设备更新以及回收循环利用的基础上，将设备更新的支持范围

扩大到能源电力、老旧电梯等领域设备更新以及重点行业节能降碳和安全改造，并结合实际动态调整。

各细分行业和不同省份也不断出台更加具体的政策举措。

8月2日，交通运输部、国家发改委发布《交通运输老旧营运船舶报废更新补贴实施细则》，其中规定，从事国内沿海和内河运输的老旧营运船舶，其中沿海货运船舶船龄在20年（不含）以上30年（含）以下，客运船舶船龄在15年（不含）以上25年（含）以下；内河货运船舶船龄在15年（不含）以上30年（含）以下，客运船舶船龄在10年（不含）以上25年（含）以下的，船舶所有人可以申请船舶拆解补贴资金。同时，新建燃油动力（含生油柴油动力）船舶以及新建新能源清洁能源船舶符合条件的，船舶所有人可以申请补贴资金；对老旧营运船舶报废更新按船舶类型、船龄和新建船舶动力类型等，实施差别化补贴标准。

8月1日，江苏省财政厅、省交通运输厅联合印发《江苏省“交运贷”财政贴息实施方案》，宣布对交通运输领域大规模设备更新和交通物流降本提质增效重点领域中长期贷款（以下称“交运贷”）给予财政贴息。符合条件的贷款项目江苏省给予1.5个百分点的贴息，获得中央财政实施的设备更新贷款财政贴息的项目可以叠加享受。单个项目年度省级贴息资金最高不超过1000万元。

多地加大保障房收储力度

● 本报记者 董添

近日，房地产板块表现较好，受到机构和投资者关注。消息面上，多地加大保障房收储力度。例如，深圳市安居集团日前发布通告，拟开展收购商品房用作保障性住房工作。此外，住建部官网近期发文称，今年上半年，作为三大工程之一的保障性住房建设取得积极进展。

业内人士认为，深圳、广州作为一线城市的代表，开启“以购代建”模式，对市场起到示范作用，预计其他热点城市后续也有望跟进。

开启“以购代建”模式

为积极构建“保障+市场”住房供应体系，近日，深圳市安居集团对外发布关于收购商品房用作保障性住房的征集通告，拟开展收购商品房用作保障性住房工作。征集范围是深圳市（不含深汕特别合作区）范围内商品房屋性质的住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目（房源）。

从选择标准来看，首先是地理位置要好，交通方便，配套设施齐全，靠近核心片区，有产业基础和发展优势。其次，房源的户型面积要符合要求，主要户型面积应在65平方米以内。再者，生活便利性也是关键，周边应交通便利，临近地铁口、公交站，具备完善的基础设施和生活配套。最后，手续必须齐全，包括四证齐全，确保项目的合法合规性，并满足金融机构的贷款要求。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，深圳市此次收购商品房用于保障性住房的举措，既是缓解房企库存压力，也是增加保障性住房供给的重要手段。政策背后既反映出地方政府对市场的调控思路，也有对民生的关注。

在此之前，广州增城公开征集商品房作为铁路项目安置房源，开启一线城市“收储”模式。

依据广州市增城区人民政府公告，为了落实广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）符合条件的被征收人拆迁安置事宜，现项目拟购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企），再依照相关流程选定安置房源小区（房企）。根据就近安置原则及协议约定，房源需在增城区新塘镇范围内。此外，房源已取得预售许可证、满足签约条件和项目安置需求量（即：总建面≥20700平方米，户型面积段必须能组合出≥72个280平方米（误差≤3%）和2个270平方米（误差≤3%）安置指标，总建面20700平方米误差在±300平方米内）。交易价格方面，以评估方式确定（本次评估选用的评估方法为成本法，原则上为“土地成本+建安成本”）。

增加保障性住房供给

目前，多地都在致力于增加保障性住房供给。根据最新消息，新疆维吾尔自治区日前发布《关于促进自治区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》，共6个部分、22条举措。支持收购存量商品房用作保障性住房。以市、县为单位，全面摸排保障性住房需求，按照“以需定购”原则，确定1—2家地方国有企业，以不超过同地段保障性住房“重置价格”（土地划拨成本+建安成本+不超过5%的利润）收购房企企业已建成存量商品房，用作配建型或配租型保障性住房。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，对于当前的房地产市场，地方政府的积极政策引导显得尤为重要。通过政策引导，不仅能够促进库存消化，还能稳定市场预期。未来，随着政策细则的进一步完善和落实，深圳的经验或许能够推广到更多城市，为全国房地产市场的健康发展提供助力。

张大伟表示，国企收储的推进可能会遇到一些挑战。比如，在一些房企库存压力大的城市，保障房需求相对有限，国企收储规模可能较小。而在一些保障房需求较强的城市，房企折价出售存量房的意愿也相对较低。不过，目前“促需求+去库存”的政策方向已经明确，有助于缓解企业资金压力，同时也有助于市场情绪的恢复及增加保障性住房供给。虽然收储价格和供需错配等问题或将影响政策推进的节奏，但如果下半年各项措施落实到位，将对去库存、稳市场起到积极作用。

配套政策加快出台

近日，住建部官网发文称，数据取得积极进展。截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套（间），占年度计划170.4万套（间）的66.2%，完成投资1183亿元。

各地加快出台有关实施意见和配套政策，并在保障用地供给、加快项目落地等方面取得积极进展。在福州，当地首个配建型保障性住房项目最近开工线上申购，西安、广州、深圳、杭州等城市也已开工建设了一批配建型保障性住房项目。在上海，配建型保障性住房进展迅速。截至6月底，上海全市共新增建设筹措保障性租赁住房约4.7万套（间），新增供应约3.4万套（间），均超半年度工作任务量。

住建部有关负责人表示，下一步将继续督促各地落实好具体项目、位置及项目资金，推动项目加快开工，确保完成年度计划任务。

在此之前，住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会议明确，收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要决策部署，有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源，加大保障性住房供给，配合保交楼攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。各地要进一步增强责任感使命感，解放思想、拓宽思路，稳妥把握、扎实推进。

住建部要求，要坚持以需定购，准确摸清需求，细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求。要坚持规范实施，防范各类风险，做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范，做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策，实现资金可平衡、项目可持续。