

多地出台新政 拓展公积金使用范围

近期,南昌、合肥、苏州、上海、广州、河南等地相继出台了住房公积金支持政策。郑州、银川等省会城市出台公积金政策,支持提取公积金支付购房首付。业内人士表示,此举有利于拓展公积金使用范围,盘活住房公积金,减轻购房者置业压力,提振购房者置业情绪。

可支付购房首付

郑州市住房公积金管理中心网站近日披露,郑州市住房保障和房地产管理局与公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知(试行)》,推出一项便民利民新举措,在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款业务。

郑州市住房公积金管理中心表示,政策调整主要基于为支持新市民、青年人等群体使用住房公积金购房安居,进一步改进住房公积金提取机制,充分发挥住房公积金政策效应。住房公积金预提金额应当不超过扣除个人支付资金后剩余的购房首付款金额,同时应当不超过缴存账户截至申请当日的余额。预提住房公积金划转前,购房职工不得办理转移及其他住房公积金提取业务。开发企业及监管银行应当支持购房职工预提住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款,将《预提确认单》载明的住房公积金认定为购房首付款,向预售资金监管系统报送有关信息。

银川市住房和城乡建设局网站5月11日消息,近日,银川市住房和城乡建设局房屋产权交易管理中心与市住房公积金管理中心联合印发《关于开展提取住房公积金支付购房首付款业务有关事项的通知(试行)》,明确提出房地产开发企业与各公积金业务承办银行要大力支持缴存职工使用住房公积金直接支付购买新建商品住房首付款,更好地

满足缴存职工合理住房需求。

银川市住房和城乡建设局表示,公积金缴存职工在购买新建商品住房与房地产企业签订《购房认购协议》和《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》后,可向公积金中心申请提取住房公积金支付购房首付款,由公积金中心审核通过后,支付至协议约定的房地产企业的监管账户中,确保购房职工在约定的时间内办理《商品房买卖合同》备案。购房职工无需再使用自有资金支付首付,将大大减轻职工家庭购买新建商品房支付首付款的资金压力,进一步支持刚性和改善性住房需求,为百姓提供可负担、居住条件更舒适、环境更优美的住房。

此前,已经有不少热点地区支持提取公积金支付购房首付款。业内人士表示,多地推出公积金支持“商转公”、提取公积金支付首付等政策,有利于拓展公积金使用范围,盘活住房公积金,减轻购房者置业压力,提振购房者置业情绪。同时,提高公积金贷款额度,降低购房者置业成本,或一定程度提振市场预期。此类政策力度虽相对有限,但多项政策的效果累计叠加,仍可对购房者置业预期和市场成交的恢复产生一定积极影响,特别是热点城市。

政策指向性较强

近期,多地出台住房公积金新政,主要围绕提高提取额度、向多孩家庭倾斜等。

宁波市人民政府网站日前发布消息称,宁波市住房公积金管理委

员会印发《关于对引进人才等住房消费加大住房公积金支持力度的通知》,对人才租房提取和购房贷款提供住房公积金优惠政策支持。从2023年5月1日起,部分特定人群在宁波市范围内购买自住住房且申请住房公积金贷款的,贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮20%、30%。

广州市住房公积金管理中心日前发布《广州住房公积金管理中心关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》意见征求公告,对生育二孩及以上的家庭(至少一个子女未成年)使用住房公积金贷款购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度上浮30%。这意味着,未来二孩及以上家庭在广州市购买首套房时使用公积金贷款,额度有望达到130万元。目前,广州市规定一人申请个人住房公积金贷款,最高额度为60万元;两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请个人住房公积金贷款,最高额度为100万元。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,2023年以来,已有逾百城出台房地产政策超250次,其中超4成涉及公积金相关内容。公积金作为长期住房专用储蓄,使用范围较为受限,目前仅能专用于居民住房相关款项,针对性优化其使用范围和使用方式符合大家对公积金的预期;同时,公积金政策指向性较强,有利于直接为真正有购房需求的居民提供支持,促进住房需求释放。优化公积金政策成为近两年各地支持房地产市场发展、促进需求释放的重要手段。(董添)

信息速递

北京

1-4月新房住宅 销售面积同比增长33%

5月17日,北京市统计局发布2023年1-4月北京市房地产市场运行情况。

在房地产市场建设方面,1-4月,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为404.7万平方米,下降20.6%。其中,住宅新开工面积为217.6万平方米,同比下降14.3%;办公楼为24.1万平方米,下降13.1%;商业营业用房为21.6万平方米,下降4.5%。

北京市房屋竣工面积为287.9万平方米,同比增长32%。其中,住宅竣工面积为135.8万平方米,增长13.8%;办公楼为37万平方米,下降20.4%;商业营业用房为8.4万平方米,下降42.5%。

在房地产市场销售方面,1-4月,北京市新建商品房销售面积为345.2万平方米,同比增长36.5%。其中,住宅销售面积为246.6万平方米,增长33%;办公楼为25.8万平方米,增长65.3%;商业营业用房为25.6万平方米,增长78.4%。

(央广)

江苏南京

加推4幅住宅地 涉江心洲、雨花等

日前,江苏省南京市再次推出4幅住宅用地供应市场,分别位于江心洲、雨花数字城、江宁上秦淮和溧水,并定于6月14日正式开拍。

位于江心洲的G25地块出让面积4.6万平方米,容积率为1.8,挂牌价为25.2亿,最高限价28.8亿,起拍楼面价为30458元/㎡,最高楼面限价34809元/㎡。据悉,该地块东侧为今年一批次出让的G04地块,由中海底价竞得,成交楼面价为28648元/㎡;西侧临近仁恒文旅项目商办地块,周边还将配建岛南社区中心,以满足居民的日常生活需求。

另外一幅位于雨花数字城的G26地块出让面积4.2万平方米,容积率为2.2,挂牌价21.7亿,最高限价24.8亿,最高楼面限价26463元/㎡。

(扬子)

河北唐山

公积金使用政策 作进一步优化调整

近日,据河北省唐山市住房公积金管理中心网站消息,为进一步推进落实全国青年发展型城市建设试点行动,深化房地产业供给侧结构性改革,加快建立租购并举住房体系,对住房公积金使用政策作了进一步优化调整。

据统计,在唐山市公积金账户缴存正常状态的职工中,35周岁(含)以下青年群体约有27万余人。由于参加工作时间较短,大部分人账户余额较低,与余额挂钩仅能获得30至40万元左右的公积金贷款,一定程度上限制了住房消费。

政策优化后显示,唐山市45周岁(含)以下缴存职工购买首套自住住房的,在连续正常缴存6个月(含)以上住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下,取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩。

此外,对租赁唐山市安居集团建设、收购、改建的保障性租赁住房 and 人才公寓的缴存职工,开通公积金抵冲租金业务,实现保障性租赁住房、人才公寓租金管理平台与住房公积金账户联动。

此政策将于2023年6月1日实施。

(综合)

苏立早： 精准眼光成就海外地产基金投资专家

盛世神州海外投资管理有限公司总经理苏立早于2023年初连续斩获了两个国家级行业大奖,分别为“2022中国风险投资行业年度榜单金投奖榜单·年终榜”之“2022年度中国最具影响力PE投资家”大奖和第12届融中“2022中国股权投资年度榜单”之“中国最佳不动产基金创新投资人”大奖,一时在业内引起了轰动,获奖者苏立早因此也成为了行业内炙手可热的焦点人物。

苏立早开创了海外地产基金的投资新模式,被誉为“海外地产基金第一人”。荣获如上两个在全国范围内进行评选的国家级大奖,他实至名归。具体而言,海外地产基金的投资新模式是通过离岸市场成立美元基金,在美国投资优质地产,继而再通过资产管理创造价值。

详细了解,他早在2014就带领盛世神州海外投资管理有限公司成立了中国第一支海外地产母基金,并投资于美国的地产市场,退出时投资收益率高于同行平均收益率,也因此吸引了同行的广泛加入并争相模仿。而苏立早的成功不仅仅是因为此发展模式,更多的是他筛选

美国优质地产项目的眼光和带领基金准入、退出的时机把握非常精准,也正基于此,成就了如今苏立早海外地产基金领域的杰出专家地位。

苏立早的投资业绩异常亮眼,不愧为“2022年度中国最具影响力PE投资家”。截至目前,他已带领投资的商业地产项目高达二十多个,资产管理规模高达十多亿美元,且已取得了领先于同行的高投资回报率。能够取得如此巨大的成功,得益于苏立早“价值发现+价值创造”的投资策略,“顺势而为”的投资理念,通过主动寻找新的产业中心,同时资产价格仍旧处于低位的区域,并且项目本身能够通过主动资产管理进一步提升价值的筛选项目的方法,辅以提前布局,避免过热区域的市场区位选择、把握良好的退出时机等等。

基金能够取得成功与否,完全在于其管理者的判断眼光以及是否把握住了投资的机会。机会总是转瞬即逝,而有着多年投资经验的苏立早总能第一时间发现投资机会并快速、准确地做出判断是否进行投资。不仅如此,在地产取得成

功之后,他总是能在合理的时机选择适时退出地产市场,从而实现投资收益。

苏立早的成功,成就了盛世神州海外投资管理有限公司的业内盛名。盛世神州海外投资管理有限公司在苏立早的管理下,每年的净利润突破上百万美元,成为领先于同行的佼佼者。

众所周知,在基金行业,鲜有某只基金的收益率能够连年位列榜首,而苏立早管理的地产母基金却能从众多海外地产基金中脱颖而出,自2019年至2022年连续三年半在收益方面稳居前列。他带领着海外地产基金已经成功成为业内常青树,这一切得益于苏立早的顶尖专业才能以及高瞻远瞩的市场眼光,未来,他也将如现在一样始终引领行业的发展。基金投资市场变幻莫测,公司的发展任重而道远,而苏立早带领基金始终聚焦海外地产领域,凭借他深厚的专业积淀、丰富多样的从业经验、出众的业务和管理能力,成为中国海外地产基金领域迅速发展的重要推动者、行业领导者。(杜方研)