

住房“以旧换新” 效果正在显现

据不完全统计,目前,已有超过130个城市开展住房“以旧换新”相关工作,包括一线城市北京、上海、深圳、广州。从目前情况看,部分城市“以旧换新”政策效果正在显现。

开展住房“以旧换新”工作

近期,多个城市出台住房“以旧换新”相关政策。

9月29日,《南京市巩固增强经济回升向好态势若干政策措施》发布,提出深化住房消费“以旧换新”,探索为“以旧换新”购房者提供存量房贷贷款转至新房等金融支持;着力释放更多住房需求,落实存量房贷利率调整、首付款比例调整等支持政策,促进市场稳定。

9月27日,太原市印发《关于开展商品住房“以旧换新”活动的通知》,参与商品住房“以旧换新”活动,可以享受中介服务费减免和最优的贷款利率等优惠政策;鼓励支持国有或国有控股企业收购居民二手房用于保障性租赁住房或安置周转房,通过出售、出租、活化利用等多种方式处置收购的旧房;

在2025年12月31日前,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠;另外,对参与存量住房“以旧换新”活动的缴存公积金职工,新购住房公积金贷款最高额度在现行政策基础上适当上浮;鼓励开发企业、经纪机构为

购房者提供优质服务,合理降低费用,引导交易双方共同承担经纪服务费用。

9月26日,杭州市房地产中介行业协会发布《关于组织开展商品住房“以旧换新”活动的通知》,鼓励拟换房人、开发企业与经纪机构签订三方协议,通过设定“免责期”锁定新房房源。在“免责期”内,若旧房售出,则新房购买继续进行;若旧房未售出,则认购协议无条件解除,定金退还换房人,交易双方都无需承担违约责任。定金具体金额以换房人和开发企业约定为准。为切实保障购房人权益,“以旧换新”活动认购新房定金由浙江省杭州市国立公证处指定账户委托管理。

截至目前,已有超过130个城市开展住房“以旧换新”相关工作,包括一线城市北京、上海、深圳和广州。

贯通二手房和新房市场

住房“以旧换新”政策效果正在显现。

以北京地区为例,北京房地产业协会最新数据显示,目前,共计超万套新房房源参与“以旧换新”

活动,部分房源已完成网签。

业内人士表示,住房“以旧换新”的作用包括四个方面:一是有力促进住房消费,通过贯通二手房与新房市场,减少信息不对称,提振市场活力;二是重构商业模式,促进供求关系平衡;三是有利于防范化解房地产金融风险,同时解决居民和房企两端的风险问题;四是完善房地产业发展模式,更好地实现转型。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,“以旧换新”可以贯通二手房和新房两大市场,有助于房地产市场平稳、健康和高质量发展。当前,房企受制于高库存压力,“以旧换新”可以促进房企回笼资金,降低经营成本,对于提高房企竞争力具有积极作用。

广东省城乡规划建设住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,二手房业主参与“以旧换新”活动,目的是置换到心仪、优惠的新房。当前,“以旧换新”最大痛点是卖掉旧房。参与“以旧换新”活动,锁定意向房源的周期通常在2个月左右,但2个月内卖出旧房有难度。如果降低价格加快“卖旧”遭受的损失,在购买新房时可以获得补偿,有利于贯通整个流程,并促进新房销售。

(董添)

广东广州： 推送第四批 房地产融资“白名单”

日前,广东省广州市房地产融资协调工作小组办公室发布了关于推送市房地产融资协调机制项目清单(第四批)的通知,一共6个项目入选。

通知要求,各金融机构要与房地产开发企业积极对接、平等协商,按照市场化、法治化原则,评估名单内项目融资需求,独立评审、自主决策。建立绿色通道,加大“白名单”项目贷款投放力度,并配合相关部门及时跟踪项目贷款落实情况,落实“推送一反馈”工作闭环,共同推动金融与房地产良性循环。

广州市交易监管中心、各区住建部门要积极配合项目主办银行开立、变更预售款专用账户;各区住建部门,要积极搭建政银企对接平台,依托区房地产融资协调机制,及时协调修复项目存在的问题,需上级协调的,上报广州市房地产融资协调工作小组办公室。

(李天研)

河北廊坊： 买新房 最高补贴1.5万元

近日,据微信公众号“廊坊发布”消息,为促进房地产市场平稳健康发展,持续优化房地产政策,支持居民刚性和改善性住房需求,河北省廊坊市主城区于今年9月22日至12月31日,推出购房分段定额补贴政策。

政策实施期间,在廊坊市广阳区、安次区、廊坊开发区、临空经济区(廊坊)购买新建商品住房(以家庭为单位),办理商品住房网签,完成合同备案,于2025年12月31日(含当日)前足额缴纳购房契税并取得完税证明的个人,可享受购买新建商品住房分段定额补贴(以商品住房买卖合同网签时间为准)。按照《廊坊市购房补贴发放实施细则》,购房具体补贴购买90平方米以下(含90平方米)住房的补贴5000元/套;购买90至144平方米(含144平方米)住房的补贴10000元/套;购买144平方米以上住房的补贴15000元/套。

(计思敏)

张然： 科技创新 助力科技金融数字化发展

张然,金融科技领域的佼佼者,以其扎实的专业素养和持续的创新追求,成为推动该领域前行的关键人物。他的学术与职业生涯始于金融工程专业,经历金融建模与优化硕士项目的深造,最终在金融科技博士学习中达到新的高度。

2013年,张然毕业于国内名校金融工程专业,为后续科研道路奠定坚实基础。2015年11月,他获爱丁堡大学金融建模与优化硕士学位,并荣获卓越学位。在美国穆迪公司的工作经历,让他将理论知识应用于实际工作,负责开发金融风险模型等核心任务,深刻理解了金融科技在实际业务中的应用和挑战。

2019年,张然完成金融科技博士学位,选择回国发展,加入顶尖高校,从事科研与教学。2022年,他加盟中信银行,担任信息技术管理部创新科学家,引领科技金融系统实现跨越式发展。他主导的科技金融数字化平台实现了数据的精细化统计与管理,为银行提供全方位支持分析。在科技企业的科技属性评价方面,他构建的完善评价指标体系,为科技型企业精准画像提供了科学依据。

张然积极引入人工智能、区块链等前沿技术,推动科技金融系统的智能化升级,提升金融服务的安全性和透明度。他始终关注中小企业的发展,认为通过科技手段提升金融服务的普惠性和覆盖面,能更好地支持中小企业创新创业。

张然以卓越的学术成就、丰富的实践经验和前瞻的视野,成为科技金融领域的杰出代表。他不仅在科研和商业领域取得显著成绩,更在推动金融科技系统建设、强化风险管理与客户管理、助力科技金融可持续发展等方面发挥关键作用。未来,张然将继续以金融科技为翼,为行业的进步与发展贡献智慧与力量。

(卢程)

聚焦鲜果供应链 破解冷链仓储运输三大难题

四季更迭,人们总能享受到新鲜甘甜、品种繁多的水果。然而,多年前,水果的储存保鲜、运输配送、供应链效率、信息化改造等环节都曾是困扰生鲜水果行业的痛点,也是水果产业变革的难关。鲜丰水果股份有限公司董事长、浙江省水果产业协会会长、浙江省连锁经营协会副会长、中国果品流通协会常务理事、杭州市工商业联合会(总商会)执委韩树人,凭借丰富的从业经验、睿智的商业头脑、强烈的开拓精神,长期致力于将新鲜优质水果从农场端送达消费者,是业界公认的“探路者”“闯关者”,曾获得浙江省优秀企业家、中国零售新生代风尚人物奖等荣誉。

自1997年创立鲜丰水果至今,韩树人在水果行业摸爬滚打已有27个寒暑,对行业现状、发展趋势、用户消费习惯等有着深入研究和深刻洞见。针对长期阻碍水果产业发展的物流供应链问题,他开拓进取,大胆创新,大手笔投入资金10亿元,在全国范围内投入建设现代化冷链物流中心23个,共计48万多平方米,打造出了生鲜农产品“源头+物流+终端”全产业链运作管理模式,一举解决了鲜果冷链仓储运输难题。

在产地源头端,韩树人加大源头产地仓建设,提升行业采收标

准,实现“最先一公里”入库保鲜。比如新疆阿克苏产地仓项目,对当地核桃、苹果、红枣、西梅、香梨等进行订单种植、收购、冷藏保鲜、加工生产,实现新疆果品择期销售、减损增效。作为浙江省产业援疆重点项目,预计五年内可实现年加工销售各类水果7.2万吨,年销售收入5亿元。在销售终端,他在杭州、上海、武汉、合肥等城市建设销地仓,加强终端精细化管理,解决供应链“最后一公里”储存分发,依托县域农产品集配中心和分发网络,保障民众高品质鲜果需求。目前,源头供应链发货反应时间为36小时,采购优势率达到了20%以上,仓储周转率1.7天,门店果品动销率95%以上,果品周转率1.9天,供应链效率处于行业领先地位。

长期以来,韩树人高度重视生鲜农产品供应链智慧化转型,带领鲜丰水果自2018年起投入上亿元加强技术研发,先后在采购管理、仓库订单分拣、在线订单自动分配等系统取得知识产权十余项,自主研发并成功搭建符合生鲜农产品特性的冷链物流智慧系统,将生鲜农产品WMS(仓储管理)、TMS(运输管理)、OMS(订单管理)三大系统打通连接。目前,韩树人首创的供应链管理智慧系统已向生态内合作伙伴开放,强化了行业上下游

体系化标准化建设,建立起水果业态可复制的合作加盟体系。

此外,在韩树人的主导下,鲜丰水果在供应链上游建立“企业+基地+农户”模式,统一产品种植、农资使用标准,监控种植和采摘全过程,研发和运用产销协同智慧平台,采取标准化种植及订单模式数字化生产。在稳固了供应链链条的同时,也较好履行了助力乡村振兴的社会责任,近年来累计扶农助农超4万户,带动果农增收超10亿元。

韩树人带领公司团队二十余年如一日地浇灌,结出累累硕果,如今鲜丰水果早已成长为一家集新零售、智慧冷链物流和供应链B2B平台为一体的全球化企业,拥有鲜丰水果、水果码头、鲜果码头、杨果铺四大品牌,在全球拥有300多个种植基地,全国门店数超2400家,辐射全国15个省、63个市、200余个县城。

秉承着“用水果让生活更美好”的初心和愿景,韩树人将继续带领鲜丰水果善知善行、务实奋进,积极构建全球领先的数字化水果生态圈,将“百城万店”的蓝图一步步变为现实,与众多加盟商、果农等合作伙伴一道,为水果营养事业和人类高品质生活奋勇前行。

(宋俊贤)