

天津全面取消限购、限价 持续助力楼市企稳回升

又一座核心城市全面取消了住房限制性措施。

10月16日,据天津市人民政府网站发布,日前,天津市出台《关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施》(下称《措施》),其中明确取消住房限制性措施。

对此,中指研究院天津分院高级分析师牛晓蕙点评称:“近期,国内主要城市纷纷取消了住宅限购政策,市场普遍预期天津将跟进这一政策。此次天津取消住宅限购的举措,符合当前房地产市场调控的宏观趋势,预计将对市场供需关系、交易活跃度、市场预期等方面产生积极影响。”

全面取消住房限制性措施

在取消住房限制性措施方面,《措施》提出,取消天津市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施;不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。同时,取消天津市普通住房和非普通住房标准。

《措施》明确,调整差别化的最低首付比例政策,对于在天津市贷款购买住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一为不低于15%;同时,优化个人住房贷款利率定价,发挥市场利率定价自律机制作用,引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作。此外,天津将依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度,积极满足房地产项目合理融资需求。

牛晓蕙分析:“近年来,在房地产市场经历深度调整的背景下,天津住宅市场的需求结构呈现出向核心区域集聚的趋势。市内六区新建商品住宅成交面积占比连续4年扩大。在此背景下,天津市内六区取消限购、降低首付比例,双重组合将有效激发外地购房者及本地改善型购房者的潜在需求,从而为市场注入新的活力,提升市场的流动性和活跃度。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进点评称:“此次天津取消限购政策具有非常强的信号意义。天津还取消了限售政策、普宅标准和限价措施,体现了市场化交易的导向,也符

合目前房地产交易的诉求,对于降低交易成本和提振交易效率等具有积极的作用。”

中原地产首席分析师张大伟也表示:“天津取消房地产限制政策属于顺应市场需求。整体来看,从中央到地方,从一线城市到二线城市各地的政策力度非常大,系列新政稳定房地产的决心已经充分表现。在各地加码发布政策的基础上,本次国家层面针对房地产全面推动政策宽松,国家推动房地产行业和经济复苏的决心之大已超出预期。”

此次天津也全面放开了新房限价,牛晓蕙进一步分析,限价政策持续调整,有利于开发企业更为灵活地进行价格调整以加速回款,同时也有利于更优质的项目实现更高溢价,满足不同项目需求。

除了天津外,据中指研究院不完全统计,今年以来,有郑州、沈阳等超10城取消新房限价;杭州、泉州等地新出让土地取消限价要求;另外,邵阳、抚州等地针对特定人群购房或团购房源不设价格下限,变相放松限价。

目前,全国范围内,实施限购的城市还有北京、上海、深圳、海南部分城市。

天津楼市“止跌回稳”

2024年,天津及时出台“4·30”新政,积极落实央行“5·17”政策和“9·29”新政,持续降低居民家庭购房门槛,减轻还款压力,更好满足居民刚性和改

善性住房需求。

根据天津政务网消息,今年1-8月份,天津市新建商品房销售802.84万平方米,同比逆势增长1.7%,增速在全国31个省、自治区、直辖市中排名第二,交易规模和增速均居华北各城市首位。

在4月30日天津解除了市内六区120平方米以上户型新建商品住房限购后,120平方米以上新房交易占比逐步提升。统计显示,1-8月,120-144平方米住房交易占比同比增长2.2%、144平方米以上住房交易占比同比增长2.4%。

二手房方面,据统计,1-8月,天津市二手住房交易均价10844元/平方米,同比下降7%，“4·30”新政和新的学区政策等带动了和平区、河东区二手房交易,拉升全市交易均价。8月份,天津市二手房交易均价同比上涨0.6%,单月价格同比年内首次上涨。

进入“金九”,天津新房市场成交量继续攀升。根据中指研究院监测数据显示,2024年9月份,天津市住宅成交60.66万平方米,环比增长14.83%。尤其是9月26日至30日,天津市商品房成交量较前一周增长37.7%;其中,商品住房增长25.3%。

由于受到利好政策影响,据网签数据,10月1日-6日,天津市新建商品住宅价格同比上涨4.1%。

“此次天津政策进一步说明,四季度各地房地产政策将继续发力,持续助力房地产市场止跌回稳。加之最近市场情绪不错,也在很大程度上促进了房地产市场的积极回暖和信心恢复。”严跃进总结表示。(徐倩)

广东佛山: 下月起可申请 购房首付提取

据广东省佛山市住房公积金管理中心消息,近日,佛山市发布关于提取住房公积金支付购房首付款相关事项的通知,自2024年11月1日起施行,有效期5年。

通知显示,在佛山市缴存的职工或其配偶购买佛山市行政区域内新建商品住房且使用住房贷款的,可申请购房首付提取。为防范风险,支持购房首付提取的项目楼盘,应由房地产开发企业先行向佛山市住房公积金管理中心(以下简称“公积金中心”)备案。

在提取时限及频次方面,通知明确,职工应在办理商品房买卖合同备案前提出申请,可提取一次。提取额度应不超过购房首付款金额。此外,提取后个人住房公积金账户余额应留存不低于500元整。

职工在佛山市办理购房首付提取后,以同一套住房申请住房公积金贷款时,其用于支付购房首付款的住房公积金,可作为缴存余额纳入贷款额度计算。如商品房买卖合同解除、撤销或确认无效,房地产开发企业应在办理商品房买卖合同备案注销前将已收取的住房公积金全额退还至公积金中心专户,由公积金中心将退回资金计入职工个人住房公积金账户。职工申请购房首付提取后,一年内未办理商品房买卖合同网签备案的,提取申请将自动撤销。

在办理流程方面,主要有三个环节,一是由楼盘备案。房地产开发企业向公积金中心备案支持购房首付提取的项目楼盘。二是提取申请。签订商品房认购书后,在办理商品房买卖合同备案前,职工向公积金中心提出购房首付提取申请。三是资金划拨。商品房买卖合同备案后,公积金中心划拨资金至约定的房地产开发企业银行账户。(安垚)

以匠心与创新引领食品行业新航向 ——访食品领域运营管理专家孙梦竹

在当今消费升级与健康意识日益增强的背景下,休闲食品行业正经历着前所未有的变革与繁荣。作为全球最大的消费市场之一,中国休闲食品市场展现出强劲的增长势头,市场规模持续扩大,品类结构不断优化升级,从传统的糖果巧克力到新兴的健康零食,无不彰显着消费者对于品质与健康的双重追求。今天我们有幸邀请到峰策(北京)投资有限公司总经理孙梦竹女士,她以卓越的领导力、敏锐的行业洞见及不懈的创新追求,成为休闲食品领域备受瞩目的运营管理专家,引领食品行业新航向。在本次访问中,她将以其专业视角和丰富经验,为我们深入剖析当前休闲食品行业的现状、挑战与机遇,并分享她对行业未来发展趋势的独到见解。

笔者:孙总,您好!感谢您抽出宝贵的时间接受我们的访问。您作为食品领域的资深运营管理专家,能否先为我们介绍一下当前休闲食品行业的发展现状?

孙梦竹:你好!很高兴有机会与大家分享我的看法。当前休闲食品行业正处于快速发展与变革中,市场规模持续扩大,消费者追求品质与健康,为行业带来广阔发展空间。产品创新不断,满足并引领消费者新体验。同时,线上线

下融合的销售模式打破了传统渠道的局限,为行业注入了新的活力,提升了市场覆盖率和运营效率。然而,行业发展亦面临挑战:食品安全问题亟待解决,产业结构分散加剧同质化竞争,原料成本上涨压缩了企业的利润空间。

笔者:孙总,您带领峰策成为休闲食品这一细分领域的领军企业,积累了丰富经验与独到见解,能否请您分享一下如何在激烈的市场竞争中保持领先地位,以及在食品运营管理方面的创新策略与实践经验?

孙梦竹:当然,我认为食品运营管理的关键在于“匠心”与“创新”的结合。匠心,即是将消费者置于企业运营的核心,通过深度剖析其偏好趋势、行为模式及潜在需求,不断精进产品与服务,确保品牌与市场脉搏紧密相连。峰策构建了全方位、多层次的品质管理体系,从原料甄选到成品送达,每一个环节均经过严苛把控,旨在为消费者提供安全、健康且美味的食品。我们还与顶级供应商携手,奠定原料质量的坚实基础,并引入国际尖端的生产设备与检测技术,持续提升生产效率与产品质量。而创新,则是推动食品运营管理不断前行的核心引擎。我们鼓励团队保持旺盛

的好奇心与创造力,勇于探索未知领域,致力于开发新产品、新服务模式及发掘新兴市场机遇,以满足消费者日益多样化的需求。为此,我们积极寻求与科研机构、高等学府等外部资源的合作,还特别设立了研发部门,专注于新产品的研发与测试,共同推动行业技术的革新与发展。并持续优化内部管理流程,提升运营效率与服务品质,确保企业能够在激烈的市场竞争中保持稳健的发展态势,持续引领行业潮流。

笔者:随着健康饮食和可持续发展理念的普及,食品行业正经历着新一轮的变革。您认为企业应如何适应这一趋势,实现可持续发展?

孙梦竹:健康饮食和可持续发展是当前食品行业的两大趋势,也是企业必须面对的重要课题。为了适应这一趋势,我们采取了多项措施。首先,我们注重产品创新和研发,推出更多符合健康饮食标准的食品,如低脂、低糖、高纤维等健康食品。我们还积极推广有机、非转基因等环保食材,减少对环境的影

响。其次,我们加强供应链管理,与供应商建立长期稳定的合作关系,共同推动供应链的可持续发展。最后,我们还注重品牌建设和消费者教育,通过宣传健

康饮食理念和可持续发展理念,提升消费者对品牌的认同感和忠诚度。

笔者:展望未来,您认为食品运营管理领域将有哪些新的发展趋势和创新点?

孙梦竹:我认为食品运营管理领域将呈现出几个新的发展趋势和创新点。首先,科技赋能将成为重要驱动力。随着大数据、云计算、人工智能等技术的不断发展,食品企业将能够更加精准地预测市场需求、优化库存管理、提高生产效率。同时,物联网技术的应用也将使供应链管理更加透明和高效。其次,个性化定制将成为新的增长点。随着消费者需求的日益多样化,食品企业将更加注重视觉和个性化的食品。此外,线上线下融合也将更加紧密,通过O2O模式打造无缝购物体验,提升消费者满意度。

笔者:非常感谢您的分享,相信在您的带领下,峰策将会迎来进一步的发展,为食品行业带来更多的创新和突破。

孙梦竹:谢谢,我会继续秉承“匠心筑梦,创新引领”的理念,为消费者带来更健康、便捷、绿色、个性化的食品,满足消费者的味蕾,推动行业的发展与进步。(林晚意)