

一线城市取消普宅非普宅标准 释放何种信号

近日,上海、北京和深圳等地相继宣布取消普通住房和非普通住房标准。该标准取消后,消费者进行住房交易的税负将大幅降低。

业内人士认为,我国房地产市场供求关系发生新变化,改善性住房需求崛起,此时取消普通住房和非普通住房标准,回应了群众关切,降低了居民的购房成本。

消费者能获得多少实惠?

12月1日起,京沪深将取消普通住房和非普通住房标准。调整后,消费者获得了与普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税费减免“大礼包”。

根据北京、上海和深圳发布的新政策,三地将适用全国统一的个人购房契税优惠政策。对个人购买家庭唯一住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房,面积为140平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为140平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

“这一次政策里说的取消,实际上主要是指增值税和个税部分,以前出售住房缴纳增值税和个人所得税,对普宅和非普宅有不同的要求,现在都取消了,只要购买了2年以上的,就免征增值税,只要住了5年以上并且是家庭唯一住房,就免征个人所得税。”易居房地产研究院副院长严跃进说。

严跃进说,对于首套购房群体而言,过去购买90平方米以上住房,需按1.5%缴纳契税,随着契税征税节点上调至140平方米,如今购买大两居或三居住宅则可按照1%缴纳契税,动辄就可省下数万元甚至十几万元。对于购买二套住房的群体而言,购置140平方米以内的住房契税下调了2个百分点,购置140平方米以上住房下调了1个百分点,利好更为显著。

根据政策调整,在个人出售住

房增值税方面,北京、上海和深圳购房者将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。

楼市步入“改善时代”

业内人士认为,随着经济发展和生活水平的提高,房地产市场从“有没有”转向“好不好”时代,人们更加关注住房品质、生态配套、服务设施等因素,改善性住房需求越来越旺盛。在此背景下,普通住宅和非普通住宅之间的差异在契税政策上的意义被逐步降低,取消普通住宅标准有关事项的呼声也日渐升高。

克而瑞集团董事长丁祖昱说,总体而言,京沪深等一线城市此次减免契税及增值税政策,利好中高端改善性需求置换。“对于改善性需求群体而言,整体购房成本显著下降。对于刚需群体而言,此次政策调整有利于鼓励刚需群体成为刚改群体,从而选购居住条件更好的住房。”

持续升级的改善性需求将成为未来房地产市场的主要支撑。笔者近期在走访热点城市房地产市场过程中,深刻感受到人们对好房子、好社区的需求愈加强烈。

严跃进说,在北上广深认购140平方米及以下住房,基本覆盖了绝大多数刚性和改善性购房需求,有力支持了居民购房消费。

瞄准品质升级趋势 深挖住房消费潜力

对于此前房地产市场的调整,一些开发商人士认为,虽然当下部分房企遭遇阶段性流动性困难,但随着人们住房需求不断迭代升级,人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化需求。此时,一线城市在税费、金融和限购政策等方面优化楼市调控手段恰逢其时。

广东省住房政策研究中心主任李宇嘉说,取消普宅和非普宅标准这个政策是一个信号,提示我国住房升级换代的转变已经到来。这个政策的利好将持续释放,降低交易成本、促进新房二手房交易、增强买房人买大房子的意愿。房企和地方政府应当顺应这个趋势,加快推进房地产供给侧结构性改革。

“目前市场上购房需求仍然充沛,居民改善居住条件的愿望强烈。随着政策效果持续释放,市场推出更多适配好产品,购房潜力将逐步释放。”贝壳研究院首席分析师许小乐说。

专家表示,在住房产品供给方面,应根据各城市的真实需求确定土地出让指标,建立人口流入与土地供应增减匹配的“人一地”挂钩机制;鼓励企业设计更好的住房产品,调控手段从行政手段向税收等经济手段过度。

住房城乡建设部部长倪虹表示,在理念上,要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。好房子的标准是绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本又低,放心安心。

(郑钧天 梁倩)

广东广州: 将征集收购90平方米 以下存量房用作保障房

广州安居集团有限公司日前发布通告,拟在广东省广州市行政区域内征集面积在90平方米以下的存量商品房,用作保障性住房项目。

通告表示,广州安居集团有限公司将按照“政府主导、市场化运作”工作思路,遵循市场化、法治化、双方自愿等原则,征集已建成的存量商品房用作保障性住房项目。征集范围为广州市行政区域内已建成的存量商品房房源,房源所属项目周边交通便利、配套设施较为齐全。

征集条件为,一是资产负债和法律关系清晰;二是已取得竣工联合验收意见书;三是面积在90平方米以下;四是房源权属清晰可交易,不存在查封登记、异议登记等限制,存在抵押等权利限制的,应取得相关权利人书面同意;五是优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。

根据通告,广州安居集团有限公司或其下属广州安居投资发展有限公司、广州安居住房置业有限公司等子公司作为收购主体实施收购。征集时间自通告发布之日起至2024年12月18日止。

广州安居集团有限公司是广州市专责从事保障性住房投资、融资、建设和运营管理的市属功能性国有公司。

(据新华社)

浙江杭州: 已推出保障性 租赁住房13700余套

日前,据浙江省杭州市住房保障局消息,截至目前,杭州住房保障民生实事年度目标任务提前超额完成,为更多市民构筑了安居梦。

今年,住房保障工作再次被列入市政府十件民生实事项目——明确新开工保障性住房100万平方米,分配公租房实物配租房源6000套,推出保障性租赁住房8000套,推出“青荷驿站”房源500套(间)。

截至目前,住房保障民生实事项目已提前超额完成年度目标任务,今年全市新开工保障房项目21个、145.48万平方米,完成年度目标任务的145.48%;推出分配公租房实物配租房源10600余套,完成年度目标任务的177.75%;推出保障性租赁住房13700余套,完成年度目标任务的171.5%;新增“青荷驿站”39个、房源1687套(间),完成年度目标任务的337.4%。

(门庭婷)

达钢搬迁升级石灰窑项目 迈进新阶段

在中国五矿“大干60天,冲刺全年旺”活动的大力号召下,11月28日,由上海宝冶承建的达钢搬迁升级石灰窑EPC项目1号双膛窑成功点火进入烘炉阶段。

达钢搬迁升级石灰窑项目是达钢搬迁升级项目群中重要的标段之一,项目运用新型绿色节能石灰窑采用了高效的热交换技术,能够充分回收和利用废热,减少能源浪费。通过余热利用系统,将煅烧过程中产生的余热用于预热石灰石或其他工艺过程,提高能源利用效率。新型石灰窑采用了先进的燃烧技术,如低氮燃烧技术,能够显著降低氮氧化物的生成,减少大气污染。优化的燃烧系统可以提高燃烧效率,减少燃料的消耗,实现节能的目的。

(左词锋)

拥抱数字化浪潮 探索计算机教育的无限可能

他是著名教育专家,是教育改革探索者;他追求卓越,紧跟国际科技前沿,以深厚的学术造诣引领学科的发展。他是深圳市南山区教育科学研究院附属学校教育集团同乐实验学校的一名计算机教师,也是2023创新发展高峰论坛智慧教育科技创新杰出成就奖的获得者——陈思冲。

多年来,陈思冲坚持一线教学,不断更新理念,积极开展计算机教学研究,教学方法新颖独到,取得一系列令人瞩目的成就。2009年,他参与全国教育科学“十一五”规划教育部重点课题“CSCL促进知识建构研究”之子项目“基于LV环境促进知识建构的研究”课题,荣获优秀教育叙事奖;2012年、2013年连续两年在《现代阅读》期刊上发表教育教学论文;2024年,他主持完成中国教育学会“十四五”教育科研规划重点课题“AI助力的数字化计算机教学方法研究与实践”课题,获得荣获教研成果一等奖。在学术研究的道路上,陈

思冲以问题为导向,解决教学疑难,以研促教,为计算机教学工作注入新的活力。

在陈思冲看来,每个学生都是一颗独特的种子,需要不同的土壤和养分才能茁壮成长。因此,他在教学过程中,一直注重与同学们的互动,在讲课时不只注重课程内容的讲述,还会细致入微地观察同学们的学习状态,及时调整教学节奏和方法,晦涩难懂的计算机知识点在他精心设计的课程节奏中变得通俗易懂。同时,陈思冲还善于培养学生的系统性思维能力,这如同授学生以渔——当学生有了系统性思维后,他们就能自主地将所有课程知识贯通起来,形成全面而整体的认识。这样的教学方式让同学们即使在遇到挑战时,也能勇于探索未知,敢于突破自我。

在认真完成日常的教学与管理工作的同时,陈思冲还积极关注学科发展的前沿动态,努力提高自己科研能力,在教学辅助技术研发方面

取得了卓越的成绩。例如,他研发的基于大数据技术的计算机课程设计系统,采用先进的数据分析技术,可以对采集到的学生学习行为数据进行深入分析和挖掘,包括学习偏好、学习难点、学习效果评估等,进而为计算机课程的设计和提供科学依据,提升教学效果。该系统的问世,不仅为计算机教师提供了个性化的教学支持,更推动了整个教育行业向更高效、更精准、更个性化的方向发展。

陈思冲坚持“敢为人先,追求卓越”的创新精神,力争将最先进的思维、最前沿的知识、最有效的方法贯穿在教书育人的过程中。他表示:“未来计算机教育不仅是教育教学内容的更新与变革,还要结合人工智能(AI)、虚拟现实(VR)和增强现实(AR)等数字技术的应用,激发学习者的学习动力,提升创新思维和创造力,从而实现教学模式和教学成效的革命性跃迁。”

(何锋)