

统筹去库存与保障性住房供给 多地实践“以购代建”模式

信息速递

福建厦门 阶段性启动商贷转 公积金贷款业务

6月12日,福建省厦门市住房公积金中心发布优化部分住房公积金贷款及提取政策。

一是符合住房公积金贷款条件的多子女家庭,在全市住房公积金最高贷款额度限额内,其可贷额度可在住房公积金贷款额度计算公式测算金额的基础上增加20万元。

二是符合全市住房公积金贷款条件的异地住房公积金缴存职工家庭,在全市购买自住住房,可申请住房公积金贷款。

厦门市住房公积金中心表示,将住房公积金异地贷款由阶段性政策调整为常态化政策,即符合全市住房公积金贷款条件的异地住房公积金缴存职工家庭,在全市购买自住住房,可申请住房公积金贷款。常态化实施住房公积金异地贷款政策,有利于促进异地缴存职工在全市购房,进一步促进全市房地产市场平稳健康发展。

三是阶段性启动商业性住房贷款转住房公积金贷款业务,政策执行至2025年12月31日。

四是职工购买二手住房提取住房公积金,取消“同一套住房一年内只能一个家庭申请提取住房公积金用于支付购房款”的条件限制。

五是厦门市无房的住房公积金缴存人租赁住房提取住房公积金支付房租,提取额度由每月不超过1200元提高到每月不超过1800元。

对于政策执行时间,厦门市住房公积金中心提到,第一至第四项政策自发布之日起执行,其中,第一、二项政策中购买新建商品住房的以提交商品房买卖合同网签时间为准,购买二手住房的以市不动产登记中心窗口受理时间为准;第三、四项政策以受理申请时间为准。第五项政策自2024年7月1日起执行。(门庭婷)

废旧纸箱翻新机

废旧纸箱翻新机,一台完成全过程。投资几千自己干,新旧加工样样行。
网站有视频:www.zxjx888.com
专利人:顾肖飞
电话(微信):13770145050

6月12日,中国人民银行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会。会议指出,设立保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁,是金融部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产发展新模式的重要举措,有利于通过市场化方式加快推动存量商品房去库存,加大保障性住房供给,助力保交房及“白名单”机制。

5月17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议(以下简称“保交房视频会议”)提出,商品房库存较多城市,政府可以需定购,酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。

当前,收购存量商品房用于保障性住房成为消化、盘活存量房产的举措之一。各地正积极探索保障性住房“以购代建”模式,统筹去库存政策与保障性住房供给。

“以购代建” 发挥多重作用

在保交房视频会议召开前,南京、重庆、大理等多个城市已经展开对采取“以购代建”模式盘活存量住房的探索。

在保交房视频会议召开后,多地积极跟进,支持收购部分商品房用作保障性住房。据不完全统计,5月17日后已有包括柳州、苏州、昆明在内的至少7个城市明确表态,将以国企收购的形式,收购一部分商品房用作保障性住房。

例如,柳州市住建局6月9日发布的《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》提到,推动商品住房去库存,政府“以需定购”并组织符合条件的市属国有企业以合理价格收购一部分空置商品房用作保障性住房。

6月6日,安徽省淮南市发布关于向社会公开征求《关于进一步调整优化房地产政策的通知(征求意见稿)》意见的公告,其中提到,探索试点国有企业收购空置商品房用于保障性住房,推动金融机构积极运用保障性住房再贷款资金支持。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,收购部分商品房用作保障性住房可以发挥多重作用。一是有利于加快保障性住房供给;二是有利于市场库存的去化;三是本轮将收购对象定为已建成未出售商品房,房企已售已建成商品房后,回笼资金可用于支持在建工程,助力保交房。

广东省住房政策研究中心首席

研究员李宇嘉表示,以收购存量的方式筹集保障性住房不仅能缩短筹建的周期,也更适应当前房地产市场的供求关系。

“以需定购” 做好筹集工作

保障性住房包括了保障性租赁住房(以下简称“保租房”)、配售型保障住房等多种类型。中指研究院报告认为,根据住建部的规划,“十四五”期间,全国计划筹集保租房870万套(间),截至2023年底已筹集573万套(间)。仅保租房部分,在2024年—2025年仍剩余297万套(间)的筹集任务,体量较为庞大。

“考虑到今明两年保租房目标仍有一定缺口,未来若将存量房产转化为保租房,既可以加快保租房的筹集进度,也可以有效消化市场库存。”陈文静表示,不过,与将市场化长租公寓纳入保租房体系的筹集模式相比,国企收储存量房产转化为保租房需要较多增量资金支持。

在资金支持方面,5月17日,中国人民银行副行长陶玲在国务院政策例行吹风会上表示,央行设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房,预计带动银行贷款5000亿元。

陶玲还提到,近期央行将出台正式文件,并统筹考虑政策衔接,把租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理,在全国范围全面推广。

租赁住房贷款支持计划于2023年2月份创设,在重庆、郑州、天津等8个城市开展试点,支持市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。2024年第一季度中国货币政策执行报告显示,截至2024年3月末,租赁住房贷款支持计划余额为20亿元。

“以需定购”是筹集保障性住房过程中的关键词。住房和城乡建设部副部长董建国在上述吹风会上强调,城市政府坚持“以需定购”,可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。

本次央行召开的保障性住房再贷款工作推进会也强调,在推进保障性住房再贷款政策落地见效时,金融机构和有关单位要“加强制度保障和内外监督,坚持自愿参与、以需定购、合理定价”。

对此,李宇嘉表示,未来地方政府在收购存量商品住房用作保障性住房时,要先确定本地需要多少保障性住房,以及保障性住房的类型、户型及区位,并根据需要在存量市场收购房源。

陈文静建议,可以先在广州以及核心二线城市等地展开试点。就保租房而言,这些城市住房租赁需求较为旺盛,收购来的存量房产可以得到充分利用,核心城市市场好转也会在全国产生积极作用。

“政府收购存量商品住房等模式才刚刚开始,未来随着各城市大面积推广,预计将对去库存、稳市场起到明显的积极作用,将有利于加快房地产市场的企稳恢复。”陈文静称。(张萝逸)

曹晓晓:用设计彰显跨越国界的智慧与影响力

产品设计与工业设计在当今社会中的作用日趋重要,它们不仅推动了科技与美学的结合,更在提升生活质量、推动经济发展和创新等方面发挥了关键作用。作为浙江传媒学院的副教授,曹晓晓以其卓越的学术背景和丰富的行业经验,正致力于作为这一领域的重要推动者。在近期,曹晓晓博士受邀担任《开放式建筑与建筑技术期刊》的审稿工作,这不仅是对她专业能力的高度认可,更突显了她在产品设计与工业设计领域的影响力。

曹晓晓出生于1987年,拥有扎实的学术背景和众多行业荣誉。她本科和硕士均毕业于浙江大学计算机学院工业设计系,并荣获优秀毕业生的称号。随后,她前往日本国立千叶大学攻读博士学位,研究方向涵盖用户体验和产品创新设计。她还曾赴新加坡国立大学和德国布伦瑞克大学访问学习,期间积累了

丰富的国际化视野与创作经验。在她的职业生涯中,曾获得过包括红点奖、美国洛杉矶IDA国际设计奖、韩国K-Design设计奖在内的三十余项国内外知名设计大奖。工作期间,她曾主导多项省级课题,并作为核心成员参与国家文旅科技项目和浙江省重点研发项目。近五年来,她发表了6篇行业学术论文,获得了3项国家发明专利、20项实用新型及外观专利,以及1项日本发明专利等。此外,她还兼任了浙江省创新创业导师、浙江大学国际设计研究院和中国美术学院设计艺术学院课程讲师。

在家庭氛围的熏陶下,曹晓晓自幼热爱艺术与设计,在其学生时期就对产品设计和工业设计产生了浓厚的兴趣,并在这充满创造力的领域进行了多年研究和探索,形成了独特的设计理念。毕业后,她致力于将理论知识与实际应用相结合,积极推动高校在设计领域的

发展并培养新一代的设计人才。

自2019年起,曹晓晓在浙江传媒学院担任教职,专注于教学和研究工作。在2020年至2021年期间,她兼任系部管理工作,成功将产品设计系打造成学校的重点专业之一。在她的积极推动下,浙江传媒学院获得了该校首个浙江省重点研发项目,并于2023年顺利结题。这一成就不仅提升了学校的科研实力,也显著增强了曹晓晓在产品与工业设计领域的影响力。此外,她在教学中注重创新思维的培养,并积极引导学生将以人为本的设计理念融入到作品中。在她的指导下,学生们在各类设计竞赛中屡获佳绩。余振发等学生在2020年IDA Design Awards中获得银奖,朱晴等学生在2018年第十届大学生工业设计竞赛中获得二等奖,刘梦颖等学生在第三届国际台湾大学生年度艺术奖中获奖。学生们取得的这些荣誉与成就不仅体现了她卓越的教学能

力,也彰显了她对学生创新思维和实际操作能力的重视。

教学之余,曹晓晓在儿童玩具领域也取得了重要创新成果。2019年,她主导设计推出了一款声控卡通玩偶,通过情绪疏导和减压玩法获得了发明专利。2021年,她又领衔设计研发了一种集音乐与视觉于一体的新型儿童玩具,荣获中国与日本的发明专利。这些专利不仅在商业上具有巨大的潜在价值,而且显著提高了玩具在促进儿童成长与心理健康方面的重要性。

对于未来,曹晓晓博士将计划继续深入研究用户体验与产品创新设计,推进更多具有社会价值的项目。她致力于将更多创新理念融入到教学与实践,推动产品设计和工业设计领域的进一步发展,培养更多具有创造力和责任感的人才,为企业和社会带来更多福祉和进步。(钱进)