

# 多地进一步优化政策 促进楼市平稳健康发展

近期,多地进一步优化房地产政策,促进行业平稳健康发展。南京、贵州、宁波等城市优化住房公积金政策,引发市场关注。业内人士表示,多地陆续优化限购限贷政策后,近期地产销售数据有所起色,楼市得到一定程度改善。

## 出台住房公积金新政

宁波市住建局发布通知,调整个人住房公积金贷款政策、个人住房贷款套数认定标准等。2024年7月9日起,职工个人住房公积金可贷额度由借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额的15倍调整为20倍,并下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。

贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布的《关于阶段性提高住房公积金最高贷款额度的通知(征求意见稿)》显示,贵阳拟将住房公积金最高贷款额度提高至80万元。多子女家庭可在此基础上上浮20万元,即100万元。缴存人家庭首次在贵安新区购买自住住房的,住房公积金最高贷款额度可在上述基础上上浮20%,即非多子女家庭96万元、多子女家庭120万元。持有有效贵阳人才服务绿卡、筑才卡(高层次人才)、省级优才卡、省级高层次人才服务绿卡的缴存人,最高贷款额度提高至150万元。

易居研究院研究总监严跃进认为,优化住房公积金贷款政策,主要体现在提高贷款额度、下调贷款利率以及公积金提取和使用门槛等层面。其中,首付比例下调和商贷政策保持一致,贷款额度则有较为明显的提升。公积金政策分为常规型和奖励型两种。其中,奖励型在常规型贷款额度基础上继续提升,主要针对绿色建筑、二孩家庭购房等,充分体现公积金便民、利

民、惠民导向。

## 构建地产发展新模式

部分地区出台政策,涉及降低首付比例、实施购房补贴等相关内容。

7月9日,云南省德宏傣族景颇族自治州政府网站发布德宏州关于优化调整房地产市场调控措施的通知,包括科学编制住房发展规划、合理配置停车位指标、强化金融支持政策落地、优化首套住房认定标准、推行商品住房以旧换新、支持团购商品住房、构建地产发展新模式等内容。在构建地产发展新模式方面,调控措施明确,打通东北三省、西部、西北部等重点城市和缅甸外销市场,2024年7月1日至2025年12月31日期间,对国外团购首套新建商品住房且面积均在80平方米以下,并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房者,可享受已缴契税税额80%的一次性购房补贴。

微信公众号“襄阳房协”消息,襄阳市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%;取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限;按照“以需定购”原则,依法收回闲置土地;允许采取“收回—供应”并行方式简化程序,办理规划和供地手续;对于未完成开

发投资总额25%以上的出让土地,实施预告登记转让制度。

## 加大保障性住房供应

多个地区出台政策,将加大保障性住房供应。

江苏省连云港市灌南县自然资源和规划局网站发布消息称,灌南县启动城市更新项目建设,对县城区内不同区域已完成首次登记住宅小区中未出售房源,进行摸排统计上报,梳理出可置换数量。同时,对有积压的房地产开发企业,尤其是房屋销售困难导致濒临烂尾的楼盘,由政府出面收回部分房屋作为置换房源。

四川省遂宁市住房和城乡建设局等部门联合发布《促进市主城区房地产业高质量发展若干政策措施》,涉及购房补贴、住房“以旧换新”等内容。其中提到,实施住房“以旧换新”行动。2024年7月1日至2026年6月30日,市级和船山区、市直园区国有企业可通过收购居民二手住房用于保障性住房,促成群众购买改善性新建商品住房。回购款可委托国有企业支付给房企,用于居民购买新建商品房住房。

58安居客研究院院长张波表示,收购商品房用于保障性住房有多种方式,包括常规的银行信贷、发放债券,以及利用保租房相关资金的支撑,盈利并非第一诉求,实现保障项目长期保本运行是关键。后续,预计会采取搭建公募REITs的方式,为盘活保障房资产蹚出一条新路。(董添)

## 广东佛山： 挂牌出售、出租的商品住房 不计入家庭住房套数

日前,广东省佛山市住房和城乡建设局发布《关于个人住房贷款中住房套数认定有关工作的通知》(以下简称《通知》),内容涉及查询服务部门、查询规则、查询渠道和查询结果适用范围四方面新规,自2024年8月1日起实施。

《通知》指出,查询服务部门由佛山市住房和城乡建设局作为个人住房贷款中住房套数查询服务部门,统一对外提供个人住房贷款中住房套数查询服务。根据居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同)申请,委托佛山市住房保障和房地产登记信息中心出具查询结果。

查询规则方面,《通知》明确,查询系统提供以佛山市、购房所在区作为查询范围,供居民家庭自行选择。查询结果显示居民家庭已办理不动产登记的土地上的住房套数,网签交易中的商品住房不计入居民家庭住房套数。在“佛山市住房保障和房地产信息网”挂牌出售、出租的商品住房,不计入居民家庭住房套数。

关于查询渠道,查询人本人可通过手机移动端实名认证登录“佛山智慧房产”微信公众号获取查询结果;或凭有效身份证通过“粤智助”政府服务自助机获取查询结果,查询人家庭成员信息由查询人自行添加录入。

此外,查询结果适用于商业银行办理商业性个人住房贷款申请业务,不作其他用途。住房查询结果用于其他事项服务的,仍按照《佛山市政务服务数据管理局 佛山市住房和城乡建设局 佛山市自然资源局关于做好个人住房查询有关事项服务衔接及服务指引的通知》执行。(门庭婷)

## 四川绵阳： 职工家庭住房公积金贷款 最高额度提高至80万元

日前,四川省绵阳市住房公积金管理委员会发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》(以下简称《通知》),涉及提高最高贷款额度、提高可贷额度、施行家庭住房公积金使用代际互助等三个方面,自7月24日起施行。

在提高最高贷款额度方面,《通知》明确,夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭住房公积金贷款最高额度提高至80万元;符合政策生育二孩、三孩的绵阳市缴存职工家庭在绵阳辖区内购买首套自住住房,住房公积金最高贷款额度分别提高10万元、20万元;持有“科技城人才卡”的缴存职工住房公积金最高贷款额度在原人才政策规定的贷款限额上浮50%。

在提高可贷额度方面,《通知》规定,取消个人住房公积金贷款额度计算公式中的缴存时间系数,并将住房公积金流动性调节系数提高至1.8;具有全日制本科及以上学历的绵阳市缴存职工,毕业5年内(含5年)在绵阳辖区内购买首套自住住房并申请住房公积金贷款的,在不超过最高贷款额度的前提下,可贷额度上浮20%。

此外,在施行家庭住房公积金使用代际互助方面,《通知》提出,2024年12月31日前,缴存职工在绵阳辖区内购买自住住房,可提取配偶及双方直系亲属(父母、子女)的住房公积金用于支付购房款和偿还住房公积金贷款;缴存职工可提取住房公积金用于本人、配偶及双方父母名下已纳入绵阳市城镇住房整治项目的自住住房整治,合计提取金额不超过危房整治实际支付费用。(据央广网)

## e 电梯副总经理盛郁斌： 坚持技术创新,引领智慧电梯行业发展

随着互联网技术的广泛应用,电梯行业正从传统的机械驱动和简单功能设计迅速转向互联互通、远程监控和智能维护的全新模式。而深圳百城精工有限公司(e 电梯)正是一家以先进科技为核心驱动力,致力于推动电梯行业智能化变革的技术企业。自2015年公司创立以来,盛郁斌作为公司的副总经理,为公司的核心竞争力和行业地位的巩固与提升立下了汗马功劳。

在战略规划与团队建设方面,盛郁斌先生展现出高瞻远瞩的眼光。他不仅负责公司整体运营及战略规划的实施,还以目标导向和人性化管理相结合等方式,组织领导各个团队发展,促进了技术研发团队、电梯保险团队及市场运营团队等能够协同合作,高效运作,为实现公司的战略目标奠定了坚实基础。

在技术开发和创新领域,盛郁斌先生更是亲力亲为。他聚焦行业发展的前沿趋势和关键需求,凭借扎实的IT理论基础,巧妙运用大数据分析、人工智能算法、云计算等技术手段,引领团队持续推动智慧电梯运营系统的技术不断优化和创新。盛郁斌先生带领团队成功开发的51项原创软著,

通过“Saas+IOT(Software-as-a-Service+Internet of Things)”这一创新模式,完美地将电梯产业链与数字化深度融合,率先研发出国内首款e 电梯——城市智慧电梯运营系统,成功构建起一个庞大而紧密的合作网络,打造了中国电梯行业“AI物联网+互联网”智慧服务平台,成功实现了城市电梯“一网统管”的神经网络。在电梯维保方面,盛郁斌先生根据城市电梯的痛点,成功创建了电梯“保险+运营”的先进模式,并顺势推出一系列城市智慧电梯解决方案,包括维保SaaS+优质维保、维保SaaS+AI物联网+优质维保、维保SaaS+AI物联网+优质维保+保险等。一举攻克了传统电梯产业链长期存在的诸多难题,比如电梯故障监测不及时、维护成本高昂、运营效率低下等。实现了物业公司对电梯的实时监控,保证了民众的乘梯安全,此外,也为维保公司节省了30%以上的维保成本。

盛郁斌的不懈努力取得了一系列非凡的成就,促使电梯性能和安全性大幅提升。e 电梯——城市智慧电梯运营系统得以在全国范围内广泛应用,业务覆盖多达244个城市,

与447个电梯品牌合作,拥有162家配件供应商,平台上线电梯超30多万台,与超1万家物业公司合作,携手2500家维保公司,维保师傅超1万名,与20家财险公司开展电梯险合作,月维保订单达25万单。正是由于这些显著的成绩,不仅给公司带来了上亿元的经济效益,还荣膺国家级高新技术企业和“智慧物业应用推广中心”会员单位及2022中国物业服务企业500强优选服务商品牌的殊荣,为整个行业树立了新的标杆。

从创新技术的引领,到业务拓展的突飞猛进;从业务发展的迅速扩大,到项目管理的优化提升,盛郁斌的显赫贡献无处不在。盛郁斌的严谨负责、精益求精的态度为公司赢得了客户的高度信任和广泛赞誉,成为公司在市场竞争中的一张亮丽名片。

在e 电梯蓬勃发展的进程中,盛郁斌先生作为公司元老级技术骨干,无疑是一位出类拔萃的领导者,为公司的转型升级和品牌建设提供了有力支持。未来,他将继续以开拓创新的精神为指引,为智慧电梯行业的创新发展贡献更多力量。

(张欣茹)