

长三角楼市“以旧换新”进化至2.0版

多地结合政府收储、换房补贴等模式加快去库存

近期,长三角各地房地产政策密集推出,重点放在加快楼市去库存、推动房地产市场平稳发展上。新一轮政策的优化方向有何特点,效果如何?

“以旧换新”升级2.0版

“五五购物节”期间,上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业协会倡议发起商品住房“以旧换新”活动。首批参加倡议的房地产开发企业20余家,房地产经纪机构近10家。

相比上海以“优化交易”为主的模式,长三角一些城市的“以旧换新”已经进化到2.0版,结合了政府收储、换房补贴等模式。

如南京在去年采取的与开发商、经纪机构合作代售的方式基础上,今年4月进一步推出“以旧换新”升级政策。换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房,置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%,首批试点限额2000套。

无锡市梁溪城市发展集团有限公司也在近期发布了商品房“以旧换新”2.0版:在无锡市区范围内,试行梁溪城发集团指定主体回购居民存量二手商品住房,只要存量二手商品住房总价不高于新购房源总价的60%,一套存量二手商品房可以换多套新房。

从效果来看,“以旧换新”政策在试点市场已产生一定反响。

南京“以旧换新”新政策推出后,新建商品住宅项目来访量和认购量均有明显好转。截至5月14日,意向登记报名小程序中,有效登记达3044组。同时,已经有365组通过意向认购的方式锁定了房源。

无锡“以旧换新”2.0版首批次名额200

名,公告一经发布,就来访火爆,咨询不断。

“以购代建”用作公租房

5月14日,杭州市临安区住房和城乡建设局公告表示,拟在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房。这显然比“以旧换新”政策更进一步,相当于“以购代建”。

也有地区在“以旧换新”的实施过程中,同步结合了“以购代建”的政策。比如南京提出,可在“以购代建”中,适当改建或收购存量住房用作保障性住房,盘活利用闲置土地和房屋。合肥也鼓励国企收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房(安置房),用于市场化租赁住房、保障性租赁住房等。

“以购代建”的好处是不需依托于购房需求的复苏,这一措施如能顺利实施,对于消化库存的效果最为直接,同时也可以加快保障性住房供给。

但收购资金从何而来以及后续的运营收益能否覆盖成本,是较大的挑战。从目前看来,央行设立的3000亿元保障性住房再贷款,并不足以在全国大规模推行“以购代建”政策,这类措施可能只会住在住房库存较高且保障性住房缺口较大的城市和区域落地。

“买房落户”结合人才政策

最近,多个热门城市通过购房落户、优化积分落户政策,以及放宽居住和就业落户条件等方式吸引更多新市民,住房政策与人口、人才政策相结合正形成趋势。

比较典型的是长三角三个强省会城市。5月11日,南京市公安局印发《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》,决

定进一步放宽落户条件。在南京市拥有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员,可以直接办理落户。这是南京时隔6年重启“购房即落户”政策。

无独有偶,杭州新发布的房地产政策提到,“优化积分落户政策,在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员,可申请落户”。虽然相关工作人员表示这项政策并非“购房即落户”,但在现有的积分落户框架内,杭州将大幅提高自有产权住房的赋分权重。

合肥市也加入了放宽落户门槛的城市行列。5月15日晚间,当地发布楼市新政,在合肥市以合法方式取得商品住宅性质房屋所有权的,本人及其配偶、子女、父母可以向房屋所在地公安机关申请办理户口迁移。

值得注意的是,这一类政策目前主要由强二线城市推出,而三四线城市基本已取消落户限制。

楼市交易回暖

近期各地频出的楼市刺激政策效果较为明显。

杭州在今年3月14日取消对二手房的限购后,二手房成交情况转好。在政策发布之前,杭州二手房成交套数、面积已连续7周同比下降,最高降幅接近100%。但进入4月后,二手房销售同比上涨,上周(5月12日至5月18日)同比增幅较大,成交套数上涨58.82%、成交面积上涨53.28%。

相似的,南京在去年9月取消限购后,新房与二手房的交易情况也都有所好转。新房、二手房成交套数环比皆转负为正,并且一直延续到年底。

看住宅价格可能更直观一点:南京4月楼市价格环比上涨了0.41%,甚至

优于3月;杭州虽增幅下降,但仍为正增长;合肥市庐阳区、蜀山区的多个在售楼盘,房地产销售们表示,相较去年同期前来询问的顾客明显增多,合肥住宅价格上月环比上涨0.54%。

5月17日,央行、金融监管总局接连发布三条楼市政策,宣布取消房贷利率下限、下调贷款首付比例和个人住房公积金贷款利率。同日,全国切实做好保交房工作视频会议在京召开,就支持国企收购已建成未出售商品房、盘活存量土地、保交楼等方面作出了部署。相信央地政策密集联动下,长三角楼市有望更加向好。

「来源:5月22日《解放日报》」

■ 编后

住房“以旧换新”是当前面对库存增加、价格承压,为打通新房、二手房交易链条,加快住房流动,提高楼市活跃度的楼市新举措。人们的住房需求随着时代的变迁而变化,如果可以轻松交换房屋,可以更灵活地适应生活变化,无需长期绑定在一处住宅,这对于出现职业迁移、家庭变化或生活方式调整的人们来说,善莫大焉。住房“以旧换新”,固然是要促进楼市消费扩大内需,但更重要的是要让居民生活得更加幸福。好政策若想取得好效果,关键是要看群众是不是真的得实惠,最重要的是保障购房者利益。不同于汽车、家电等常规消费品,住房“以旧换新”涉及的链条长、周期长,难度也更大。房产置换,一新一旧之间,核心在于能否实现各方的利益平衡。而顺利实现“以旧换新”,需要政府、开发商、换房人、中介四方共同发力。在具体实践过程中,可能会出现很多问题,我们面对它时,都应该将购房者利益放在最核心的位置上进行考量。



封顶

巢马城际铁路马鞍山长江公铁大桥4号墩主塔(左)封顶施工现场(5月22日摄)。

当日,巢马城际铁路(巢湖至马鞍山)马鞍山长江公铁大桥4号墩主塔顺利封顶,该主塔为大桥中塔柱,塔高345米,是全桥最高主塔。至此,巢马城际铁路马鞍山长江公铁大桥三座主塔全部实现封顶,即将全面进入钢梁悬臂架设阶段。巢马城际铁路是国家“八纵八横”高铁网沪汉蓉快速通道合肥至上海间的重要组成部分,设计时速350公里。

新华社记者 周牧 摄

无锡发展空天产业与低空经济向“新”出发竞速“天空之城”

从浩瀚太空到可见低空、从大国重器到智能科技……以低空经济、商业航天等为代表的未来产业正成为无锡产业腾起而起的“新引擎”。日前,记者随“新质生产力看无锡”——2024长三角主流媒体无锡行活动走进这座百年工商名城,感受这片热土上向“新”而行的无限动能。

商用航天抢抓赛道

梁溪区是无锡老城区,土地资源稀缺、基础设施有限是老城区发展新质生产力面临的瓶颈。梁溪另辟蹊径,向天空要发展。从商业火箭到卫星制造,再到空间信息应用,梁溪招商引资航天企业,将相关产业成圈成链。

走进梁溪区空天产业展示馆,“造卫星、发卫星、用卫星”于一体的完整产业链体系呈现在眼前。紫微科技是梁溪引入的第一家空天产业企业,随着去年底成功发射自主研发的A10系列微型飞船验证卫星,紫微科技从一个籍籍无名的初创企业成长为明星企业。老城梁溪也迎来了20多家空天领域的头部企业。

东方空间产业园,是梁溪近年来首个开工的50亿级战略性新兴产业项

目。去年8月,东方空间与梁溪区签约,在当地建设新一代液体运载火箭发动机总装工厂。仅用3个月总装工厂就完成了升级改造。今年2月1日,首台“原力-85”发动机下线。将来,东方空间梁溪产业园将实现年产300台“原力-85”发动机,可支持每年30枚“引力二号”火箭发射飞行。

火箭要上天,应用要落地。在梁溪科技城内,依托北斗西虹桥基地建设的长三角北斗空间信息数字产业示范园一片火热。“目前,北斗产业园已落地空间信息、地球大数据应用等24个项目,在谈项目超50个。待明年6月投运之时,将实现‘建成即开园,开园即满园’,快速打造成为长三角空间信息产业创新高地。”无锡梁溪科技城管理局经济发展部部长卢勇说。

低空经济蓄势待发

3000米内的低空空域可以做什么?打个“飞的”饱览满城春色,无人机垂直起降实现快递小时达……在梁溪区顺丰无人机物流起降点,一架载着快递包裹的丰翼无人机向着既定目的地“一路狂奔”。这是近日在无锡正式投入

运营的低空物流配送无人机。该无人机单次最高可运送20公斤物品,平均速度可达20公里每小时,物流运输过程中还可抗7级大风,中雨环境下仍可正常运行。“目前已开通了无锡高新区(新吴区)宝龙广场至梁溪区中山路全长8.7公里的航线。这段路程正常开车停车需要25分钟左右,而使用无人机整个过程只需12分钟。”丰翼科技无锡项目负责人武亚成介绍。

无锡丁蜀机场是无锡低空经济发展的核心区域之一。今年春天,无锡首次推出直升机赏樱,日接待量最高峰130人次,日均起降超30架次。去年丁蜀通用机场总共保障固定翼飞行4000余架次,同比增幅超过300%。

自2022年11月开航以来,无锡以丁蜀机场为支点,集聚了低空经济直接关联的重点企业40余家,产业链涵盖飞机整机研发制造、航空复合材料、关键零部件等重点领域。

今年4月,无锡发布了首个明确的全域性低空经济发展蓝图——《无锡市低空经济高质量发展三年行动方案(2024—2026年)》,从应用场景拓展到法规政策创新,为无锡低空经济产业发展指明方向。

“未来,无锡将努力打造成长三角低空经济产业发展高地、全国低空经济创新示范区。”无锡市交通运输局低空经济发展处副处长蔡羽介绍。

「来源:5月21日《新民晚报》」

■ 编后

空天产业和低空经济是一条新赛道,要在商业化应用方面奋起直追,需要更多“产业思维”。只有应用的市场打开,整个产业才能呈规模发展,成本随之进一步降低,形成良性产业生态。应用做不起来,产业就无法形成闭环。需要正视的是,这又是一个需要庞大投入的产业和行业。大投入之下,如何盈利?不论答案有多少,但健全产业生态,充分打开应用场景,都是一个绕不开的话题。空天产业与低空经济,通俗来说,就是把“路”修到“天空”去。在这条新“路”上,同样会出现“路上的‘车’”、“开‘车’的人”和因“路”而兴的产业。对地方政府来说,要立足地方资源禀赋,把握民生需求,突出场景特色,依托产业基础定位低空经济发展方向。引导技术、资本、人才等要素资源向重点企业有效集聚,提升产业链现代化水平,带动地方经济发展,打造地方名片。

距离巴黎奥运会开幕仅有两个多月时间。网友们都说,奥运氛围最浓厚的地方,除了东道主法国,就是义乌。

“不管哪儿办大赛,爆单的都是义乌。”确实,在巴黎奥运会来临之前,义乌老板们早已抓住风口,推新品、接订单,把奥运氛围拉满。

从足球、运动服等体育用品,到手环、彩旗、助威棒等赛事周边,甚至是耳环等首饰,只有你想不到,没有义乌做不到。

义乌刮起“奥运风” 100万个官方手环已发法国

在义乌国际商贸城三区,汇聚着各类体育用品店铺。奥运会的举办带动全球体育用品的需求,这番火热直接体现在这些店铺中。

“前几天,有个法国的客户来采购球衣,他说法国足球队既要参加6月的欧洲杯,又要参加7月的奥运会,所以这次下的单比平时多了1万多件。”主营球衣的丹娜丝运动服饰老板温从见说。

每当大型国际运动赛事开幕前,他的店铺订单量就会迎来明显的增长。“今年欧洲杯、美洲杯、奥运会一个接着一个,我们从3月份就开始忙得连轴转,估计一直要持续到7月。”为了这次巴黎奥运会,他们工厂还特意原创设计了一款助威服。作为东道主国家,法国足球队的助威服是最受客户欢迎的产品之一,整体色调是深蓝色,胸口印着大大的“FRANCE”,上方是两颗星,寓意着法国队夺得了两次世界杯冠军。

“4月就有客户来问,陆续接到一些散单,5月订单就密集起来了,不少订单要5月底之前出货。”温从见说。

在义乌国际商贸城一区,一款巴黎奥运会的官方硅胶手环火了。手环上印着“PARIS 2024”的字样,包装上还有巴黎奥运会的官方标志。

“这款奥运手环是授权我们工厂生产的,一共100万个。”经营户林道来说,去年10月,他们接到订单,12月开始生产,“过完年就发了第一批50万个,5月前又把剩下的50万个全部发出了。”

不少客户看到林道来做的手环获得了巴黎奥运会官方的认可,也纷纷来下单他家的其他手环产品。“同时也带动了我国旗手环的销量,整体大约增长了30%。”

据义乌海关统计,今年1-4月,义乌出口体育用品及设备31亿元,同比增长45.6%。

赛事周边也要抢风口 耳环也上新了奥运元素

在义乌,火热的不只是体育用品,还有不少奥运会赛事周边商品。走在义乌国际商贸城,只要稍加留意,就能发现一些常见的商品多了一份奥运的色彩。

“我们设计的这顶帽子,造型就是一只高卢雄鸡,搭配传统的法国国旗蓝白红,还有国旗围巾、球衣、假发等赛事周边产品。”创栋旗帜的店长周婷婷告诉记者,从去年开始,他们就着手设计奥运会赛事周边产品,法国客户的订单居多。

捕捉到奥运的风口,上个月,古梵驰饰品店老板娘刘如群还专门推出了法国系列耳环,将法国国旗的蓝白红色彩运用到耳环设计上,并摆上了店铺C位。

“一共有十几种不同款式,一开始我们抱着试试的心态,每款只做了几百对,没想到一下子全卖完了,已经有顾客来追单了。”刘如群说,她做饰品生意已经24年了,以往多是做复古、国潮款,今年尝试把奥运元素延伸到饰品上,主要是欧洲客户下单。

“我们还在尝试设计更多带有奥运元素的首饰。”昨天,刘如群正在忙着一批耳饰的出货,赶在奥运会开幕前,这批货将乘着奥运会的东风,飞往世界各地。

「来源:5月22日《钱江晚报》」

长三角 新闻快览

浙江实施“菜篮子安全守护微改革”

记者日前从浙江省市场监督管理局获悉,为进一步保障群众菜篮子安全,该局制定了《浙江省“菜篮子安全守护微改革”实施办法》,决定在全省开展“菜篮子安全守护微改革”,建立健全科学、精准、靶向的食品快检体系,全面提高全省果蔬、肉类、水产等民生食品的安全保障水平。

自2024年5月20日起施行的该办法提出,浙江省建立健全食品生产经营主体自检、第三方快检机构委托检测、市场监管部门抽检快检三位一体的守护菜篮子食品快检工作体系。食用农产品批发市场等上游主体要强化源头管控,依法对未能提供产品质量合格凭证的每一批入场交易食品实施快检;农贸市场开办者、大中型食品配送企业等下游主体与上游主体快检互相衔

接,下游主体侧重进货查验,对缺漏产品质量合格凭证的食品以及部分证照齐全的重点食品实施快检。

按照“谁检测、谁负责”原则,农批市场、农贸市场开办者、大中型食品批发企业、大中型配送企业、连锁商超及连锁便利店总部、生鲜电商平台、第三方快检机构等快检实施单位承担快检工作主体责任,对快检结果的真实性负责。

办法规定,浙江省实施快检项目动态调整机制,制定年度项目名单,以风险隐患较大、社会关注度较高、消费量较大的食品为重点品种,以检出频次较高的不合格项目为重点项目,综合快检方法科学性、准确性等因素,合理确定实施快检的重点食品品种和重点检测项目,每年度制定发布名单。

「来源:新华社杭州5月20日电」

江苏开展民生领域反垄断执法

记者获悉,江苏省市场监管局今年将在全省范围开展民生领域反垄断执法,进一步加强和改进反垄断执法,破除地方保护和市场分割,保护市场公平竞争,促进新质生产力发展,服务建设全国统一大市场。

民生领域反垄断执法将聚焦医药、建筑材料等重点领域,依法查处一批垄断协议和滥用市场支配地位案件,严厉打击非法控制原料药、建材等谋取高额垄断利润行为;聚焦水电气热等公用事业领域,重点查处公用企业限定交易、搭售和附加不合理交易条件等滥

用市场支配地位行为,防止有关企业利用垄断优势排除、限制下游竞争性环节市场竞争。

江苏省市场监管局还将强化行业协会反垄断监管,重点纠治行业协会组织本行业经营者达成实施固定或者变更价格、限制生产数量、分割销售市场、联合抵制交易等垄断协议行为;加大行政性垄断执法力度,依法查处指定交易、利用信用评价等手段设置市场准入门槛、妨碍商品要素在地区间自由流通等滥用行政权力排除、限制竞争行为。

「来源:5月21日《新华日报》」