

合肥非住宅商品房去库存意见呼之欲出

酒店式公寓或可“变身”学区房

昨日,市场星报、安徽财经网(www.ah-caijing.com)记者从相关机构获悉,继淮北、蚌埠、池州等地出台非住宅商品房去库存相关政策之后,合肥版实施意见也呼之欲出,实际政策已拟定、伺机公布。今后,在合肥凡是购买公寓(存量商住公寓或酒店式公寓)的,或可享受与该区域住宅同等的入户、上学、就医等政策。

■ 记者 任金如

控制供应:减少住宅小区商铺

合肥市或将从九个方面对于非住宅商品房进行管控:在土地供应方面,严格限制非住宅库存压力较大区域的非住宅用地供应,商业、办公等非住宅商品房去化周期超过48个月的县区,要暂停同类土地的供应。暂缓非住宅用地的改造,对尚未列入房屋征收计划和土地收储计划的建设项目进行全面梳理,规划为商业办公等非住宅用地的建设项目暂缓列入改造计划。

在规划布局方面,要根据经济规模、人口规模、产业规模、消费规模等因素,加快编制商业布点规划,做好与城市总体规划、房地产业发展规划、土地利用规划的衔接,优化住宅小区内的非住宅配建方式,减少单个住宅小区的商用房配比,分片区或组团对住宅小区的商用房进行统一规划、集中布局、实现共建共享。

鼓励购买:公寓“变身”学区房

合肥将对符合条件的商业、办公用房,可以由政府或其他投资者收购或长期租用。在符合城乡规划、不改变原建筑外观、确保安全的前提下,可以改造为教育培训、幼儿园、养老等公共服务用房,也可以改造为酒店式公寓以及用于社会化养老、文化、旅游、大学生创业、体育产业等其他符合条件的经营性、公益类用房。同时,对符合条件的非住宅用房,可以由当地政府进行收购,作为保障性住房使用。

鼓励房地产开发企业从单一的销售模式向租售并举的投资模式转变。鼓励房地产开发企业成立专业租赁公司并将库存的非住宅商品房转化为自持物业开展房屋租赁业务的,凭所缴纳增值税凭证由当地县区政府给予留存部分30%的补贴。鼓励个人购买存量商住公寓或酒店式公寓,凡是购买公寓的,可享受与该区域住宅同等的入户、上学、就医等政策。公寓用房的契税按照住宅的税率进行征收,生活用水、用电等按照住宅的费率收取。



鼓励租赁:毕业生租房创业补贴2万

个人因房屋被征收选择货币化补偿的(包括购房券和货币补偿),可以使用补偿资金购买非住宅商品房。使用补偿资金购买非住宅商品房的,由当地政府给予被征收房屋评估价值5%的安置补助。鼓励各银行业金融机构在国家统一信贷政策的基础上,加大对个人购买商业、办公等非住宅商品房的贷款支持力度,加快放款速度。各银行对非住宅商品房房贷规模的大小和审核效率将作为选择物业维修基金等资金存放银行的参考依据。

从2017年开始,对毕业五年内的本科及以上学历毕业生在合肥租赁非住宅商品房开办企业进行创新创业的,由企业注册地政府给予20000元的租房补贴,分两年补贴到位。统一商业、办公类房地产库存的统计口径,房地产开发企业明确自持不予销售的、已对外出租经营的、已办理在建工程抵押或房屋抵押且依法不能预售的、已通过招租方式对外租赁的商业、办公等房屋面积,在自持、租赁、抵押招租运营期间,不计入库存统计范围。

安徽去年住宅均价5691元/平方米

星报讯(记者 任金如) 昨日,市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)记者从省金融办获悉,据《安徽省金融运行报告(2017)》显示,去年,全省合同网签备案商品房成交均价6023.3元/平方米,同比上涨4.6%;其中商品住房成交均价5691元/平方米,同比上涨6.6%。

2016年,各市因城施策加强房地产市场调控,全省房地产市场总体保持了平稳发展态势。省会合肥住房市场成交量价均保持快速增长,但自10月份调控政策实施后,商品住房月均销售量大幅下滑,成交价格保持基本稳定。

报告显示,全省2016年商品住房价格快速上涨主要是因为合肥、芜湖等市房价上涨较快,分别同比上涨20%、11.7%。2016年,全省商品房销售面积8499.7万平方米,增长37.7%,增速比2015年提高38.2个百分点;全省商品房销售额5035.5亿元,增长49.4%,增速比2015年同期提高48.7个百分点。2016年末,全省房地产贷款余额同比增长32.6%。其中,个人住房贷款余额同比增长37.0%,增速较上年末提高15.5个百分点。全省金融机构对保障房建设的支持力度不断加大,全年共发放贷款686.9亿元。

省直公积金结算可实时到账

星报讯(记者 任金如) 昨日,市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)记者从省直公积金管理分中心获悉,全国住房公积金贯标工作检查组对省直公积金管理分中心贯彻国家《住房公积金基础数据标准》、《住房公积金信息系统技术规范》两个行业标准情况进行检查验收。省直住房公积金信息系统并轨全国统一标准体系后,资金结算进入“秒级”时代,基本实现提取实时到账、汇缴实时入账、核算实时记账,信息化管理服务水平进一步提升。

合肥楼市将清查证书挂靠

星报讯(记者 任金如) 昨日,市场星报、安徽财经网(www.ahcaijing.com)记者从合肥市房产局获悉,该局将组织力量对近三年频繁办理变更和挂靠的房地产估价师人员、房地产经纪人员,以及相关房地产估价和经纪机构进行重点检查。经检查,确定存在证书挂靠行为的估价师、经纪人(协理),以及为其提供虚假材料的房地产估价机构和房地产经纪机构,将依照住建部《注册房地产估价师管理办法》和《房地产经纪管理办法》给予处罚。投诉电话:0551-62613595,邮箱:FGJZLC@163.COM,联系人:巫林。

民生银行联合北大国发院开展PPP专题研究

日前,民生银行与北京大学国家发展研究院共同成立课题组,开展PPP资产标准化及流转问题的创新性专题研究。该项研究拟聚焦存量PPP资产标准化及流转的意义、PPP资产流转的风险评估与防控、PPP资产标准化与流转交易平台设立的必要性和可行性、交易平台设立的思路目标与功能以及运作机制等,开展深入分析与系统研究。

政府和社会资本合作(Public Private Partnership,简称PPP)模式,是政府和社会资本为建设基础设施及提供公共服务而建立的长期合作关系和制度安排。推广运用PPP模式,不仅有利于创新投融资机制、深化投融资体制改革、拓宽社会资本投资渠道,有利于发展混合所有制经济、增强经济增长的内生动力,还有利于加快和促进政府职能转变,提升社会治理能力,提高基础设施和公共产品的供给质量与效率。此外,PPP模式对于缓解政府债务风险、促进民间投资增长、深化公共服务和基础设施领域的供给侧改革等,也具有重大意义。

党的十八大以来,随着中央相继提出一系列全面深化改革的要求,社会各界对PPP模式认识不断深入,PPP模式进入前所未有的快速发展阶段,也将成为中

国未来基础设施及公共服务领域的主流投资运作模式。

虽然中国PPP模式近年来发展迅速、发展前景广阔,但也遇到了一些突出困难和问题。由于PPP项目往往具有资金规模大、投资周期长、公益性强、收益率低等特点,带来的最突出问题是社会资本参与意愿低、参与率不高。即使形成了PPP资产,由于标准化程度低,尚无有效的定价与流转机制,造成大量存量PPP资产无法流转。如何实现PPP资产的标准化与流转?如何评估PPP资产标准化和流转的风险?是否需要建立PPP资产流转的平台?以及PPP资产流转平台的定位、目标、功能及运作机制如何设计?这一系列问题,成为当前PPP模式理论与实践领域迫切需要解决的重大课题。

近几年来,民生银行基于PPP领域长期实践和创新探索积累,践行服务民营企业和实体经济深刻理解,结合经营转型和战略发展需要,进行了大量PPP资产标准化和流转的实践探索工作。北京大学国家发展研究院作为首批25家国家高端智库试点单位,以及多年来围绕国家发展的重大问题开展公共政策研究的传统,也进行了PPP资产能否标准化和流转的理论探讨。在全国工商联的支持下,在

多方位、多层次实证性调研工作的基础上,经民生银行和北京大学国家发展研究院多次沟通与交流,从理论与实践相结合出发,双方迅速达成了共识。

民生银行和北京大学国家发展研究院一致认为,PPP资产标准化和流转是解决PPP融资模式和退出机制中融资渠道窄、社会资本参与意愿低、退出障碍大、缺乏有效的风险控制等突出问题的关键,是促进PPP业务健康发展的关键抓手和解决方案,应积极探索建立PPP资产标准化和流转平台,为PPP存量资产顺畅流转提供支持。

据悉,该研究工作得到双方领导高度重视和各方支持,民生银行董事长洪崎和北大国发院名誉院长林毅夫分别出任研究课题顾问,北大国发院院长姚洋任研究课题组长,副院长黄益平和民生银行研究院院长黄剑辉分别担任副组长。

同时,该研究还邀请了财政部、发改委、证监会、银保监会、保监会、保险协会及PPP研究领域的知名专家学者担任课题学术指导,希望通过课题研究能够在经济发展宏观政策的大背景下,力争推动PPP理论研究创新,并在一定程度上破解PPP遇到的实践难题与瓶颈,为国家推进PPP模式健康持续发展提供坚实的理论支撑和实践支持。