

权威发布 ■■

南昌市住房公积金2020年度报告出炉

公积金保障刚需作用显著



江西日报特刊部重磅打造
江西日报新媒体微信公众号



六部门发文

加强住房租赁企业监管

近日,住房和城乡建设部、国家发展改革委等六部门联合发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》的通知,明确要求各地加强住房租赁企业从业管理,开展住房租赁资金监管,禁止套取使用住房租赁消费贷款,合理调控住房租金水平。

《意见》针对从事转租经营的轻资产住房租赁企业,明确要求各地加强从业管理的同时,规范住房租赁经营行为,住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入所在城市住房租赁管理服务平台,单次收取租金的周期原则上不超过3个月,除市场变动导致的正常经营行为外,支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

《意见》要求,各地应开展住房租赁资金监管。住房租赁企业单次收取租金超过3个月的,或单次收取押金超过1个月的,应当将收取的租金、押金纳入监管账户,并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

监测数据显示

房贷利率连续3个月上涨

近日,融360大数据研究院发布全国42个重点城市房贷利率监测数据显示,4月(数据采集期为3月20日至4月18日),全国首套房贷款平均利率为5.31%,环比上涨;二套房贷款平均利率为5.59%,环比上涨。这是今年2月开始上涨以来连续第三个月上涨。

贝壳研究院发布的最新房贷报告也显示,监测的60城主流首套房贷利率与二套房贷利率均有小幅上涨的态势。同时,从放款周期来看,4月,60城房贷平均放款周期为46天,呈高位调整态势。具体来看,房贷加息的城市覆盖南北各区域,京津冀城市群明显提高。该报告显示,4月,60个重点城市中,18个城市首套房贷利率上浮,14个城市二套房贷利率上升,没有城市下调房贷利率。

近七成融资额用于收并购 物企规模比拼进入“白热化”阶段

根据中指研究院《2021中国物业服务百强企业研究报告》统计,2020年百强物企市场份额上升至49.71%,较上年增加6.10个百分点。其中,TOP10企业管理面积均值2.64亿平方米,同比增长27.57%。

相比于增速放缓的房地产开发行业,目前物业管理行业仍处于高速扩张期,业绩规模成为现阶段物企市值的主要推手。据了解,多数物管企业在上市前后都进行了一定规模的收并购。从2020年新上市物业服务企业募集资金用途来看,用于收并购及战略投资的资金占比呈扩大趋势,比例由之前上市企业的50%~60%提高至60%~70%,这将进一步加剧行业集中度。

北京

拟规定公积金可用于续交房屋维修资金

北京市住建委等部门近期就共同起草的《北京市深化住宅专项维修资金管理改革实施方案(征求意见稿)》面向社会公开征求意见。征求意见稿明确,业委会或物管会是小区维修资金使用的申请人,需在小区显著位置公示维修资金使用方案,充分征求相关业主意见并组织表决。同时,当维修资金余额不足首期交存额的30%时,业主可申请提取其个人住房公积金账户内的存储余额,一次性或在两年内分期续交。

此次征求意见稿首次对维修资金补建工作作出规定。据了解,北京市现行商品住宅维修资金的交存标准为:独立式住宅或非住宅50元/平方米;多层住宅100元/平方米;高层住宅200元/平方米。一套80平方米的高层两居室,个人按标准补建的话,需交存1.6万元。

南昌

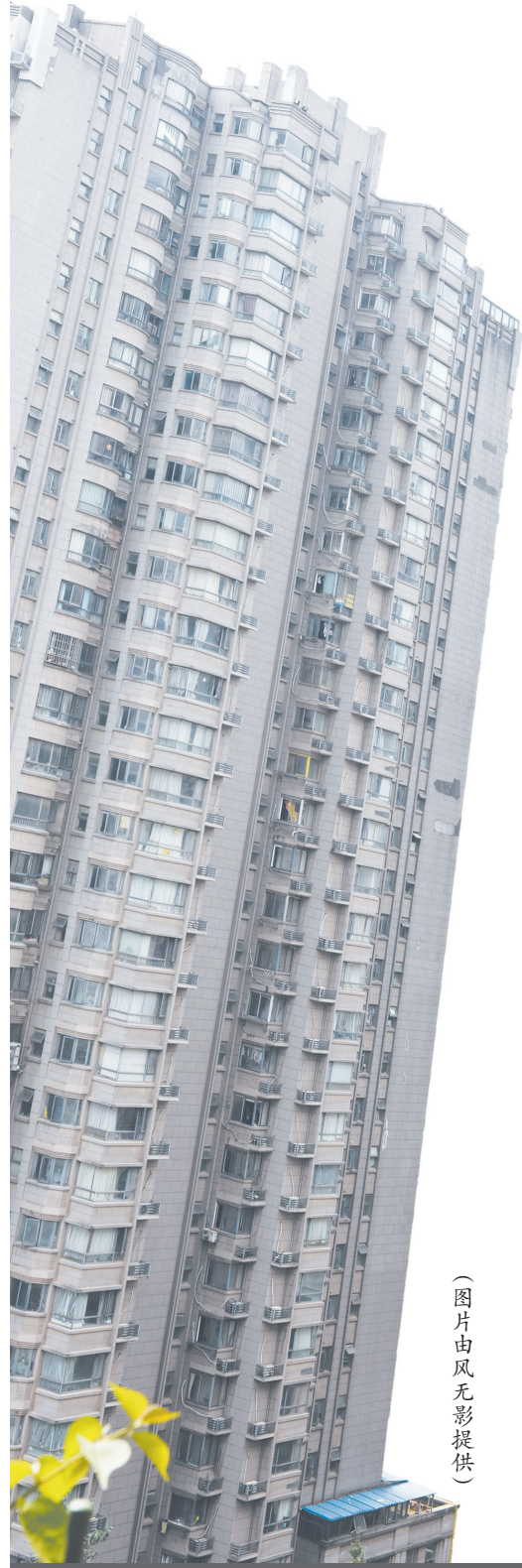
首个全龄儿童成长示范区公开

历时近8个月的雕琢,从图纸上的玄妙落笔,到眼见为实的艺术臻品,4月24日,南昌东瀾府全龄儿童成长示范区精美呈现。

作为南昌首个全龄儿童成长示范区,本次公开活动集颜值、萌趣、艺术、快乐于一体,得到到访者的一致好评。东瀾府将对对话语落于建筑,将现代与气质融合,以线条的巧妙圆融,赋予建筑更加灵动的格调,充盈而平和,雕琢而自然。

绿都地产作为中国房地产百强企业,传承宇通集团的制造业基因,深耕南昌十一载,打造了丹石街区、温莎城堡、阳光上东等品质楼盘。东瀾府自面世以来备受关注,本次南昌首个全龄儿童成长示范区公开更是掀起一阵热潮,首日到访客户超3000组。

(宗和)



(图片由风无影提供)

近日,《南昌市住房公积金2020年年度报告》出炉,其从机构概况、业务运行情况、主要财务数据、资产风险状况、社会经济效益和其他重要事项六个部分全面真实披露了2020年南昌市住房公积金制度的执行情况。2020年,南昌市住房公积金全年发放贷款46亿元,全年首次贷款职工占比94.85%,公积金保障刚需作用显著。

住房公积金缴存和提取业务稳步推进

报告显示,2020年,南昌市住房公积金实缴单位数、实缴职工人数、缴存额三项主要指标,分别比上年增长10.68%、3.91%、11.31%。其中缴存额自2016年100.71亿元逐年增长,至2020年全年缴存公积金172亿元。2020年末缴存总额1188.31亿元,比上年末增加16.92%;缴存余额451.18亿元,同比增长13.65%。按收入低于2019年南昌市社会平均工资的3倍为中低收入户,缴存职工中,中低收入户占比达99.73%。

与此同时,2020年,南昌市全年新开户单位2651家,新开户职工13.90万人。其中城镇私营及其他城镇企业新增开户职工占比达50.67%,国有企业新增开户职工占比18.66%,外商投资企业新增开户职工占比10.13%,包括外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇和社会团体等在内,非公单位职工已成为新增缴存职工主力军。

此外,2020年,南昌市提取住房公积金117.81亿元,同比增长5.01%。2020年末,提取总额737.13亿元,同比增长19.02%。其中购买、建造、翻建、大修自住住房提取占比25.30%,偿还购房贷款本息提取占比51.88%,租赁住房提取占比3.97%,以上住房消费提取共计占比81.15%。南昌市公积金提取职工人数33.32万人,其中中低收入户占比97.76%。

贷款政策导向明显

报告表明,2020年,南昌住房公积金管理中心支持职工购建房116.13万平方米(含公转商贴息贷款),年末个人住房贷款市场占有率(含公转商贴息贷

款)为7.06%,比上年末减少1.77个百分点。通过申请住房公积金个人住房贷款,可节约职工购房利息支出98268.90万元。职工贷款笔数中,购房建筑面积90平方米(含)以下占15.24%,90平方米至144平方米(含)占80.48%,144平方米以上占4.28%。购买新房占83.25%,购买二手房占15.77%,其他占0.98%。职工贷款笔数中,单缴存职工申请贷款占67.97%,双缴存职工申请贷款占31.97%,三人及以上缴存职工共同申请贷款占0.06%。

贷款职工中,30岁(含)以下占44.54%,30岁至40岁(含)占37.71%,40岁至50岁(含)占13.92%,50岁以上占3.83%。2020年贷款职工中,首次贷款职工占94.85%,贷款房屋面积144平方米(含)以下贷款笔数占95.72%,中低收入户占99.56%。以上数据表明,南昌市职工(尤其是中、低收入职工)住房需求得到合理引导,进一步发挥了住房公积金在支持住房刚性消费方面的制度引导作用。

住房公积金业务服务水平提升

为缓解受疫情影响企业的生产经营压力,2020年,南昌住房公积金管理中心在帮助企业降低成本复工复产及维护职工住房公积金缴存权益上寻求平衡点,研究制订住房公积金阶段性支持政策,对受疫情影响、缴存住房公积金确有困难的企业,可依法申请缓缴或降低缴存比例最低至5%,全年共支持1683家企业少缴、缓缴住房公积金1.02亿元。与此同时,为受疫情影响职工提供三大保障。一是对疫情期间未能正常偿还住房公积金贷款的,不做逾期处理。二是减轻职工支付房租压力,南昌市住房公积金租房提取额度由每月



1200元调增至1500元,同时增加租房提取办理频次,由线下每年可提取一次调整为线上每月可提取一次。截至2020年底,南昌住房公积金管理中心已累计受理租房提取8.65万人次,提取金额3.99亿元,比上年同比分别增加37%、25%。三是延长购房提取的办理时限,对办理时限(购房合同备案或取得不动产权证后两年内办理提取)在疫情防控期间已到期的,提取有效期可以相应延长至疫情结束后的三个月。

根据“加快推进都市圈内公积金、医保等方面同城化”政策要求,2020年,南昌市积极启动大南昌都市圈住房公积金异地贷款合作。都市圈内各公积金中心,申请异地个人住房公积金贷款职工与本地住房公积金贷款职工享有同等权益;实现圈内住房公积金数据的全对接、全共享、全畅通;形成包括共同防范异地个人住房贷款风险以及协助开展贷款逾期催收的异地贷款风险协同机制。

这一年,南昌住房公积金管理中心推进“互联网+公积金服务”,积极打通职工办事“最后一公里”。截至目前,南昌住房公积金管理中心在全省率先实现“赣服通”住房公积金提取业务办理全覆盖,在微信、网厅等线上业务的基础上,再为缴存职工提供新的服务通道。单位网厅推出归集业务全程网办,在“南昌公积金”微信公众号、手机APP渠道新增在线签订自助服务协议、在线打印十类住房公积金证明等功能,真正实现单位和职工办理住房公积金归集、提取业务“零跑腿”。与此同时,住房公积金异地转移接续线上办理服务,提取业务全城“通办”、退休提取“一链式”办理、贷款注销抵押“一次不跑”、设立“跨省通办”服务专窗等相关服务的推出,均有效解决了职工各项办事难题,让居民获得感大力提升。(熊凤玲)

市场前沿 ■■

土地限价或成楼市调控新趋势

北京市规划和自然资源委员会日前发布北京本年度第一批商品住宅用地出让公告的补充公告,针对今年第一批通过挂牌方式出让的29个项目,公布了土地合理上限价格,竟建“公共租赁住房”上限面积等,并要求竞买人对未来房屋售价及住房最低品质保障等内容做出承诺。

据报道,这是北京市首次公布土地合理上限价格,通过合理控制地价,推动商品住宅用地供应由“价高者得”的单一目标向完善市场、促进土地利用、保障民生等多目标管理转变。

土地合理上限价格即北京市为这29个地块设置的一个最高价格。经测算,超过9成地块的溢价率没有超过15%,原来土地招拍挂“价高者得”,现在定了上限价格,开发商拿地时不再无序竞争,而是理性竞争,降低了房企拿地的成本,也降低了土地流拍或者退地的概率。土地合理上限价格的设定既提高了市场信息透明度,也便于企业测算,从而引导企业理性竞买。

专家表示,此举体现了土地市场公

开、公平、公正原则,有利于实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。

地价与房价,即面粉与面包的关系。地价高,房价就不可能低。房价主要由地价、建筑安装工程费、税费和利润等构成,据了解,有的地方地价占房价30%至40%的份额。土地招拍挂,价高者得,无疑是在人为地推高土地价格,尽管有“竞价+熔断”“竞价+摇号”措施,但各地地王仍是层出不穷。设置土地合理上限价格,从土地出让的环节调控地价,未来地王难以出现。这一举措具有借鉴意义。

以前政策主要是“限房价,竞地价”,现在设置土地合理上限价格,直接从土地出让环节做文章,这对于“稳地价、稳房价、稳预期”有着重要意义。楼市调控易陷入边调控边上涨的困局与怪圈。近期不断有新闻报道房价上涨的消息,如新闻报道“土地价格一再突破上限,银川楼市未来将如何发展”等,国家相关部门也已就房价问题约谈多个城市。总而言之,楼市调控一直是道难解的题。

从土地环节抑制房价、调控房地产市场,可谓政策调控新趋势。今年2月,自然资源部要求全国22个重点城市住宅用地出让实行“两集中”政策,即集中发布出让公告和集中组织出让活动,原则上每年不超过3次。土地集中供应,本质上是稳预期、稳地价。住宅用地出让“两集中”,什么时候供地,供什么样的地,城市供地计划将十分明确。如此一来,一年到底有多少地供应,开发商就有了预期,有空间和时间深思熟虑要不要拿地。以前由于信息不透明,开发商不知道后面还有没有地供应,于是抢地、高价竞地的现象就时常出现,这也变相地拉高了土地的价格。实行住宅用地出让“两集中”,与公布土地合理价格上限有着同样的作用,都从土地出让环节着手,都有着稳预期、稳地价、稳房价的作用。

针对近期城市房价上涨之势,有专家呼吁,各地尽快按自然资源部门出台的“两集中”办法出台土地供应计划,尤其是房价上涨幅度较大、库存消化周期不足10个月的热点城市。如果说土地出让“两集

中”是从稳预期的角度稳地价、稳房价,那么北京公布土地合理上限价格,就是直接“按住”地价不上涨,通过稳地价来稳房价,继而稳预期。

目前楼市政策调控多从限购、限售等房地产整个产业的终端环节着手,难以标本兼治,而北京公布土地合理上限价格这一政策具有导向性。从土地出让环节、整个产业的源头着手,或将起到根治的作用,但具体影响如何还有待检验。

有观点认为,“两集中”加上“合理土地上限价格”,实际上是政府从土地价格上进行了让步,并且通过各种细致管控,使开发商必须从未来自新房售价上让利给购房者,这对刚需或刚改购房者都是利好。可以分析,面对楼市房价不断上涨之势,土地限价或成楼市调控新趋势。

土地仍是房地产的核心,政策调控从土地环节着手,既可以是“杀手锏”也可以是“稳定剂”,土地溢价空间减少,也将倒逼房企经营与管理与创新能力的升级。

(何翠云)

双湖闪耀 向新而行

2021新力·祥云中心媒体发布会启幕

4月25日晚,“双湖闪耀 向新而行”2021新力·祥云中心媒体发布会在南昌启幕。

新力地产集团历经10年的发展,已从区域龙头企业晋升全国30强房企。在战略布局上,新力控股聚焦江西、长三角、大湾区、中西部核心城市,以及中国其他区域的潜力城市,成功进驻逾50

个城市。2019年11月15日,新力控股成功登陆香港资本市场,成为香港上市房企。

坚持以“品质+服务”为企业基石,新力地产拥有全体系住宅、城市综合体及商业创新项目三大体系,以及悦系、园系、湾系、迷你型商业综合体、区域级商业购物中心、城市级商业综合体、超甲

级写字楼、多功能精品公寓八大产品线。据不完全统计,近年南昌每卖出4套房,就有1套来自新力。

欣悦湖之后,新力地产进驻望悦湖,看中区域的三大优势。一是大交通,望悦湖处在祥云立交枢纽之上,18分钟无缝串联红角洲和九龙湖。二是教育,项

目自幼儿园、师大附属实验小学、师大外国语学校等7所优质师资资源,15年教育成长体系完善。三是小而美,望悦湖的兑现速度正在逐步呈现。

新力服务、新力园林、新力品质的有力加持,新力·祥云中心值得市场预期。(宁娟霞)



(图片由新力地产提供)

品牌关注