

“认房不用认贷” 将为购房者带来哪些实惠?

新华社北京8月28日电(记者王优玲 申铖)推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施,延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策……近日,我国房地产政策持续调整优化。这些政策将为居民购房带来哪些便利和实惠?

住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局近日联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。通知明确,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时评判首套房、二套房的标准,其中“认房又认贷”最为严格,指的是即便第一套住房贷款已还清,但因有贷款记录,再置换时仍被认定为购买第二套住房,从而执行更高比例首付及房贷利率。

住房和城乡建设部政策研究中心研究员浦湛说,在“认房不用认贷”政策落地城市,将以家庭为单位,包括借款人、配偶及未成年子女在内,只要在当地没有住房,即使有贷款记录,购房时可按首套来执行贷款政策,享受首付比例和利率优惠。

对于置换家庭来说,“认房不用认贷”政策将带来利好。福州市民陈女士怀孕已经6个月了,她盼着新政早点落地。“宝宝降临后,想换个大房子。”她给记者算了一笔账:之前看中的一套220万元的住房,按

照现在政策,首付40%,要88万元,如果能‘认房不用认贷’,首付30%,首付可少付22万元。

中国城市规划设计研究院住房与住区研究所所长卢华翔说,在一些首套与二套房首付比例差距较大的城市,若及时跟进落实“认房不用认贷”政策,将为购房人带来更多利好。

对于曾在外地贷款购买过住房,现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民,“认房不用认贷”能帮助其降低购房门槛。新落户广州的“90后”市民郝先生说,自己一家三口在南京有房,去年已还清房贷。“但按照‘认房认贷’情形,我们在广州首次买房,即便卖了南京的房子,再买房也要7成首付。如果‘认房不用认贷’落地,不用卖掉南京的房子也能享受首套3成的首付资格,利率也许也能按首套进行。”

一些居民家庭虽然已利用贷款购买过住房,但后来因创业、经商、治病、子女上学等需要资金,将其拥有的住房卖掉,实际上名下已无住房了。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说,“认房不用认贷”情形下,购房人能否享受首套房贷款的首付比例和利率优惠,本质上是看购房人目前名下有无住房,该政策落地更加符合居民购房需求和实际。

在“认房不用认贷”情形下,首套房贷款利率可以降低,减少“月供”,提高购房支付能力,减轻购房负担。据贝壳研究院监测显示,2023年7月份,百城首套主流房贷利率平均为3.90%,二套主流房贷

利率平均为4.81%。以天津为例,100万贷款25年在“认房不用认贷”情形下产生的利息比“认房认贷”情形下节省16.8万元。

通知明确,此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说,我国房地产市场城市间分化差异大,“认房不用认贷”政策被纳入“一城一策”工具箱,允许地方根据本地房地产市场供求关系和价格走势等因城施策,可助力房地产长效机制的建设与完善。

在居民换房个税优惠政策方面,财政部、税务总局、住房城乡建设部日前发布公告称,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

据介绍,这一政策总结起来即是“换房可退税”。业内人士表示,对于大部分城市来说,换房可以节省3万至5万元税费,而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同,个税征收情况也不同。

“这是一个延续实施的政策。”中国社会科学院财经战略研究院财政研究室主任何代欣表示,财政部等部门去年出台的支持居民换购住房有关个人所得税政策将于今年底到期,三部门明确将这项政策延续实施至2025年底,有助于继续支持居民改善住房条件。

市场监管领域行政许可事项 实施规范出台

新华社北京8月28日电市场监管总局28日发布《市场监管领域行政许可事项实施规范》,规范旨在深入推进行政许可标准化、规范化、便利化,不断提高审批效率和监管效能。

规范对市场监管领域的31项行政许可事项,依据设定和实施许可的法律法规规章,结合审批层级和审批对象的类别、专业等情况,逐项明晰许可事项的子项和业务办理项,共明确子项100项、业务办理项329项。对每一项许可事项的子项,逐项按照标准化的14项基本要素进行梳理,细化明确了许可基本要素、许可条件、许可服务对象类型与改革举措、申请

材料、审批程序、受理和审批时限、许可证件等内容。

规范系统梳理市场监管系统的行政许可事项,厘清了各级市场监管部门的许可权限和职责,为市场监管行政许可工作提供全面的指导和参考,分类为行政相对人办理许可可提供清晰明确的指引,方便办事群众知悉和查询,有利于规范市场监管部门行政许可工作,强化社会监督,避免一些地方市场监管部门随意增加许可条件、申请材料、中介服务、审批环节等不规范行为,为加强市场监管系统行风建设、深化对行政许可服务窗口人员的行风纪律约束奠定制度基础。

助推产业链对接 中国国际服装服饰博览会开幕

2023中国国际服装服饰博览会(秋季)8月28日在上海开幕。本届博览会以“服装产业供应链的创新集成平台”为定位,在为期3天的展期内,集中展现中国服装产业生产制造水平与供应能力的系统资源,助推产业链对接,提高商贸效率。

据介绍,博览会占地面积53000平方米,共有588家展商现场展示从面料辅料采购、设计研发到生产加工等各环节的产品、服务。值得一提的是,博览会围绕服装服饰供应链特点,按照细分领域和产业链环节设立专门展区,帮助展商聚拢意向订单。

“当前,国内服装制造水

平、工艺水平、质量标准已大幅提升,涌现不少单项冠军企业。我们特别选取了行业专注单品的供应链企业,这些企业有的聚焦柔性制造,有的在衬衫、羊绒大衣、户外防晒等领域深耕数十年,以专精特新为特色。”中国纺织工业联合会副会长陈大鹏介绍,博览会为这些企业及服装品牌、设计师品牌提供精准对接,助力行业开拓市场,走协同创新发展之路。

据悉,2023中国国际服装服饰博览会(秋季)由中国服装协会、中国国际贸易中心股份有限公司、中国国际贸易促进委员会纺织行业分会等主办。

新华社

上海： 选取10个重点单元 创新“城市更新”模式

新华社上海8月29日电(记者郑钧天)记者从上海市规划和自然资源局获悉,上海市已选取外滩第二立面、老城厢地区、徐汇衡复地区、静安石门二路地区等10个城市更新单元开展试点工作,联动责任规划师、责任建筑师、责任评估师,开展“三师联创”工作,创新城市更新可持续发展模式。

上海市规划和自然资源局有关负责人介绍说,通过在10个重点城市更新单元试方案、试模式、试制度,上海从机制创新破题,探索建立“三师联创”机制,即充分发挥责任规划师在城市更新谋划、协调、统筹中的重要作用,责任建筑师在强化设计赋能、破解技术瓶颈中的主导作用,责任评估师在城市更新“强资信、明期权、可持续”模式中的支撑作用。

据悉,10个更新单元已形成“三师联创”概念设计方案。本次选取的10个重点更新单元,集中体现了上海城市更新面临的复杂性和挑战性。既有迫切需要改善居住环境的旧改地块,也有历史积淀深厚的风貌保护区。它们

或需要输入新业态、新功能,或需要带动周边共同发展,或面临短期资金投入压力,或需要考虑长期运营效能……

黄浦区外滩更新单元以人行环境最优为目标,将通过优化苏州河两岸滨水空间、梳理整合区域交通体系,形成“大街串小巷”的沉浸式步行廊道,打造“街道可漫步、建筑可阅读”的高品质活力街区;虹口区嘉兴更新单元将加强蜿蜒曲折的独特滨水空间亲水性及复合功能,形成可秀、可赏、可逛、可居的新海派生活区。

记者了解到,传统城市更新项目一般聚焦于项目地块本身,在与周边区域功能、公共空间联动等方面考虑有限,对区域层面的整体性和系统性谋划较弱。“三师联创”机制通过责任规划师、责任建筑师、责任评估师等多专业技术团队集成创新,突出设计方案牵引和空间激活效能,实现资源、资信、资产、资金贯通,推动实现城市更新的综合成本平衡、区域发展平衡、远近衔接平衡,进而带动整个地区的品质提升、品牌塑造、价值彰显。



色彩斑斓的达瓦错

▲8月28日无人机拍摄的达瓦错(无人机照片)。

新华社发 旦增努布 摄

►飞鸟从达瓦错湖面掠过(8月28日摄)。

新华社记者 刘文博 摄

达瓦错,位于西藏阿里地区措勤县达雄乡,海拔4600米左右。这里湖水、雪山、羊群、飞鸟……构成一幅幅色彩斑斓的美丽画卷,展现在人们面前。

