

一线城市首例 广州要推“房票”了

日前,第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十四次会议审议通过了《广州市城市更新专项规划(2021—2035年)》《广州市城中村改造专项规划(2021—2035年)》(下称《专项规划》)。专项规划明确提到要通过探索房票安置政策机制破解城中村改造难题,提升改造效率。

广州市规划和自然资源局表示,通过实施房票安置,降低回迁用地安置需求,实现集约节约用地,缩短城中村改造周期,提升城中村改造效率。同时节省安置临迁费,减轻财政资金压力,定向去库存,多路径保障村民回迁安置。

多名业内人士分析认为,本轮城中村改造,有望对房地产开发投资和商品房销售两方面产生显著提振作用,拥有城中村改造经验、当地资源丰富的地方国企有望率先受益。



又开一线城市先河

房票安置本不新鲜,但广州又开了一线城市先河。

对于未来十年改造目标,《专项规划》明确,至2035年拟推进的旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目291个。其中:旧村庄全面改造项目252个(含城中村项目150个)、旧村庄混合改造项目24个(含城中村项目15个)、“拆、治、兴”并举推动改造;旧城混合改造项目15个,综合运用“留、改、拆”方式推进。

对于未纳入全面改造和混合改造的旧村庄(城中村)以及老旧城区,鼓励推进微改造,鼓励城镇开发边界以外地区推进乡村整治提升。

一直以来,村镇工业集聚区是广州存量用地的重要类型,对于该类型用地的更新改造计划,《专项规划》提出,至2025年拟推进村镇工业集聚区项目206个、总用地面积约18平方公里。其中,采取政府收储约189公顷,单独改造约723公顷,纳入旧村改造约311公顷,微改造约565公顷,淘汰关停约10公顷。选取3—5批村镇工业集聚区试点项目,打造超过20个村镇工业集聚区试点园区,形成示范效应。

实际上,今年年中,市场上就有消息传出广州将探索房票制度,当时一份名为《广州市城中村改造房票安置实施办法(建议稿)》的文件广为流传。建议稿提出的鼓励政策有:给予2%至5%的政策性奖励和3个月的临迁费,享受税收减免优惠,使用房票所购买的商品住房不计入家庭限购套数,超过使用期限可兑换现金,名下已有一套商品房的村民还可将房票转让给符合条件的第三方等。彼时,官方回应媒体采访称政策正在研究中。

而在《专项规划》正式发布之前,广州城中村改造的补偿方式主要以回迁房补偿为主,现金补偿为辅。

专家:房票安置是大趋势

据不完全统计,全国已经有郑州、江西、南京、厦门等数十个大中城市对外宣称出台“房票制度”,但广州是一线城市中首个提出房票安置的城市。在已提出房票安置的热门城市中,厦门已实现首批凭房票购买的国企资产交

房,亦有部分城市在加大房票安置力度。

以近期发布政策的宁波为例,宁波住建局提出,减少安置房建设,提高房屋征迁货币安置和房票安置比例。进一步完善商品房网上房源超市建设,实现商品房项目“应进尽进”和动态更新,落实房票购房政府奖励和企业优惠,实现房票跨区使用。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,房票安置是一个大趋势,在房地产供求关系发生逆转的情况下,加上地方财政比较紧张,未来拆迁安置的需求,政策上将更多地鼓励房票安置,这可以减轻城中村改造前期资金巨额投入,还有利于商品房去库存。

“但房票安置的匹配度可能不高,村民选择房票安置的比例不能太乐观,当然这最终取决于政策设计和扶持力度,以及各区域未来商品房市场的走势和预期。”李宇嘉强调。

东吴证券研究所分析师房诚琦认为,城中村改造有望成为拉动房地产投资、提振商品房销售的有力抓手,房票安置带来购房需求的确定性甚至高于货币化安置。传统的“原拆原还”安置模式,只创造商品房供给不创造需求。本次广州提出的房票安置制度,若能在全国范围内落地,在保持一定回迁比例的同时实施部分房票安置,将在保障民生的基础上创造大量购房需求,带动房地产销售市场企稳回升。

房地产资深专家、国家高端智库CDI研究员宋丁认为,房票政策是一线城市的一次破题之举,具有重要意义。房票类似于一种可流通的票据,房票政策最大的优点是性价比高,且比实物补偿更加灵活。与货币补偿相比,房票政策不需要开发主体再大规模支付货币,从而减轻其现金流的压力。亦可为购房者提供了更多购房选择范围,这不仅有利于激活楼市,也能够提高房票的利用价值。

宋丁指出,但需要注意的是,市场上房票并不等同于货币,购房者仍受到一些限制。政府需要在激活整个楼市角度下工夫,扩大房票购买范围,特别是二手房对接起来,提高房票的含金量。

对于未来北上深是否会推广

房票政策,宋丁认为存在这种可能性,每个城市的房票政策可能结合自身特点来推,总的来说,激活市场有利于整个房地产形势的好转,希望看到更多城市能够尝试并推广房票政策。

相关链接

北京公积金执行“认房不认商贷”

10月31日,记者从北京住房公积金管理中心获悉,北京发布优化住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)中住房套数认定标准通知。公积金贷款在住房套数认定上不再考虑商业贷款情况。通知自2023年11月1日起施行。

通知中介绍,借款人(含共同借款人,下同)在北京市无住房且全国范围内无公积金贷款(含住房公积金政策性贴息贷款,下同)记录的,执行首套住房公积金贷款政策。

借款申请人在北京市有1套住房的;或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的;或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录的,执行二套住房公积金贷款政策。

通知中还提到,借款申请人在北京市有2套及以上住房的或全国范围内已使用过2次公积金贷款,不予公积金贷款。

相关负责人介绍,此次政策,在满足居民刚性住房需求下,支持改善性住房需求,保持住房公积金的政策性和互助性,从认本地房、认全国公积金贷款(含住房公积金政策性贴息贷款,下同)记录入手,优化住房套数认定标准。

相关负责人解释,“以前是认房又认全国范围内的贷款记录,这个贷款既包括商业贷款也包括公积金贷款。”现在公积金贷款在住房套数认定上不再考虑商业贷款情况。如借款申请人在北京市无房且在全国范围内无公积金贷款记录的,执行首套住房公积金贷款政策;如借款申请人在北京市有1套住房的,或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的,或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录,住房记录与公积金贷款记录不论是否为同一套的,执行二套住房公积金贷款政策。

本报综合消息

癌症高发,都是洗洁精惹的祸?

李大姐自从加了小区里的一个“羊毛群”后,天天跟着群里去薅羊毛。这不,今天她又看到隔壁超市在打折卖洗洁精的信息,急急忙忙提了包要去抢购。

路上碰到邻居吴大姐,询问她干嘛去,得知要去买洗洁精后,赶紧把她拦住了。吴大姐告诉她,洗洁精不能用,央视曝光了一批洗洁精内有甲醛,长期用会致癌的。听完邻居的话,李大姐赶紧停下了脚步,不敢再去抢购洗洁精,但是内心也有点疑虑,明知道有问题情况下超市还卖,这不是犯法吗?

洗洁精是我们生活中常用的日化用品之一,在洗洁精外包装上会有明确的无毒标识。但近年来关于洗洁精的传言依旧层出不穷,有人说洗洁精致癌、有人说洗洁精残留有毒,这些说法到底是不是真的呢?

01

天天用的洗洁精,竟然会致癌?

2014年,央视调查组曾对我国28个省市进行了一项洗洁精抽检,结果发现只有93.6%合格,其中不合格的主要问题是甲醛超标。而甲醛是一种明确的致癌物,这新闻一出让很多人十分害怕,觉得经常用洗洁精会增加身体的患癌风险。那洗洁精内为什么会含有甲醛?这些会不会给身体带来危害呢?

洗洁精内添加甲醛,主要目的是防腐,甲醛具有成本低廉、效果好的作用,可延长洗洁精的保质期。国家是允许洗洁精内含有甲醛的,但对于洗洁精内甲醛的含量要求十分严苛。

A类即可以用来清洗食品的,比如果蔬清洗剂:甲醛含量必须<0.05%

B类即用来清洗餐具厨具以及直接接触食品的工具、设备或者食品包装材料和容器的洗涤剂:甲醛含量不得>0.1%。

在标准范围内的甲醛含量,并不会给健康带来威胁,对此无需过多担心。广州市市场监督管理局曾对18批次餐具洗涤剂进行抽查,抽查结果全部合格。

那为什么还有洗涤剂被查出甲醛呢?那是因为一部分小厂家为了延长洗洁精的保质期,大量使用甲醛。

所以建议大家买洗洁精尽量选择正规大厂生产的,这样准没错。

02

洗洁精残留对人体有害吗?

除了甲醛这个传言外,还有传言称洗洁精残留对身体也有害,是真的吗?其实,洗洁精内的主要成分为表面活性剂,该物质具有亲水、亲油的特点,在清洗餐具时它可以将表面的油脂带走,起到去油腻的作用。

表面活性剂有4种类型,分别是阴离子型、阳离子型、非离子型和两性离子型,而我国生产应用最多的阴离子型和非离子型。表面活性剂的急性毒性一般是用动物口服的半数致死量(LD50, g/kg)表示。如果LD50数值在1000mg/kg以上,代表毒性很低。

而阴离子类的中毒性最高的是硬脂酸钠,LD50数值为1000mg/kg,最高的都算是低毒性的了。而非离子型中毒性最高的LD50数值为1600mg/kg,毒性就更低了。所以说很安全,不用担心。

此外,也有研究证实,阴离子型和非离子型对环境和对人都是无毒无害的,即使是不小心吃进去了,也对健康没有多大的威胁。

如果实在害怕残留,建议大家洗碗的时候多冲洗几遍,曾经有人做过残留测试,餐具在冲洗2遍后,残留量就符合国家标准。冲洗5次以上,残留量会下降到0.01 mg/cm²,不会给健康带来威胁。

03

3种洗洁精才真的要少用

生活中,我们真正需要警惕的其实是这几种洗洁精,长期使用会给健康带来不良的影响。

1. 散装型洗洁精

散装洗洁精大部分为三无产品,质量得不到保障,内里的细菌、pH值等都可能超标,长期使用这种洗洁精清洗餐具,很可能会越洗越脏。

2. 浓香型洗洁精

香味过浓的洗洁精,内部很可能添加了劣质香精,闻到这种味道会给呼吸道带来较大的刺激,可能会诱发恶心、呼吸困难的症状出现。

3. 浑浊、分层的洗洁精

正常情况下,洗洁精应该是透明度很高且液体不分层的,如若发现洗洁精分层、浑浊的话,多是因为其已经变质了引起的,要及时丢弃,不能继续使用。

洗洁精作为日常常用的清洁用品,购买正规厂家生产的使用不会给健康带来过大的风险,无需过多担心,但要注意避开上述这几种可能带有隐患的产品。

本报综合消息

