



高碑店的被动房实验



人才落户“窗口”打开半年后的高碑店楼市,并没有出现预计当中的回温。北京商报记者近期调查发现,曾被解读为“定向为楼市松绑”的高碑店人才落户政策,具体市场表现却反响平平,大部分销售人员均表示所谓定向放松对于高碑店楼市的撬动作用非常有限,这个话题目前已经“过气”。相比之下,科技住宅产业实验的“被动房”项目的启动,也被外界解读为这一区域正在努力寻求真正意义上的刚需落地。不过分析也认为,目前整个环京区域楼市已回归理性,高碑店市场要想获得“新生”,最关键的还是能不能真正意义上做到“有效承接首都功能外溢”,靠需求盘活楼市。

市场冷对人才新政

高碑店地处雄安新区、大兴国际机场与北京三角形区域内,看盘当日,北京商报楼市调查小组的成员,从北京西三环的莲花桥驾车和西站乘坐高铁出发,分别用了1小时和32分钟抵达高碑店东站,在交通通达度方面,高碑店可谓评分不低。借助高铁出行的便利度以及环京的地缘因素,高碑店曾深受北京购房者的青睐,房价也由5000元/平方米迅速攀升至1.5万元/平方米。然而限购一声令下,高碑店楼市急转直下,记者在调查中了解到,目前高碑店新房均价虽较限购最低点有所回升,但也已告别曾经的高光时刻。与大部分环京市场的销售方式相同,高碑店的新盘主要依靠能够从北京市场引流的代理公司。据当天带领看盘的高碑店一家中介黄姓销售人员介绍,目前高碑店楼市的新盘售价大约在8000—1.2万元/平方米,洋房、准现房或者被动房则相对较高,约为1.3—1.6万元/平方米不等。

处于楼市下行周期,环京区域的市场情况皆不容乐观。公开信息显示,就在今年3月9日,河北省高碑店市下发的《关于支持民营经济发展的实施意见》中提到,允许特定人群在高碑店市购买一套商品房,但三年内不得上市交易。由于特定人才的范围划定在了“企业引进的具有大中专以上学历(含职业院校)的毕业生、中级以上专业技术人员、技能人员;企业根据发展需要引进招聘的管理人员;落实京津冀协同发展战略落地的各企业、个体工商户,其登记的法定代表人、部门经理、股东、董事、监事以及社会团体的公益组织发起人、负责人”,该政策被市场解读为借助人才引进政策变相松绑楼市限购。对于这份被外界解读为“定向为楼市松绑”的政策,当地销售人员直言,在人才新政流出初始,确实有项目炒了一阵,说赶紧上车。但时间很短,毕竟北京市场也不好,更何况环京区域。”因此,高碑店楼市并没有呈现快速升温的局面。相对于其他环京部分区域大肆炒作人才新政,在看盘当日,大部分销售均表

示,所谓定向放松对于高碑店楼市的撬动作用非常有限,这个话题目前已经“过气”了。上述销售人员直言,有没有人才引进这个政策都一样,限购政策一直是可以“想办法的”。记者了解到,人才政策虽然没有带来太多利好,但限购政策却可以动手脚。只要名下没贷款,在这边就算首套房,您交30%首付,其余的可以贷款,自己代售的铂悦府、毕加素花园均可以执行这个政策。”对于这位黄姓中介的说法,另一家推销丽斯花园项目的中介同样予以证实:只要是首套房便可办理30%首付,但对于限购是否已经放开、如何处理几乎所有的销售均三缄其口,只是一再表示,想买的话一切都不是问题。

寄予厚望的被动房

与大部分房企的“快消式”项目不同,高碑店目前是环京诸多热点区域里,唯一的被动房试验区。据保定市政府秘书长王保辉介绍,被

动房是应用阳光、风力、气温、湿度的自然原理,采取高隔热、高隔音、密封性强的建筑外围结构和可再生能源,通过规划、设计、环境配置的建筑手法,实现改善和创造舒适居住环境的新型建筑,是基于被动式设计而建造的节能建筑。“通俗来讲,被动房就是冬季不需要暖气供暖,夏天不需要空调降温,无需主动供应能量就能满足制冷和采暖需求的房屋,一年四季基本处于26℃左右,可大幅节约90%的房屋能耗。”目前当地最大的被动房社区龙湖·列车新城的销售人员称:被动房要实现室内四季恒温、恒湿、恒氧的效果,例如墙体采用200—250毫米厚的石墨聚苯板,相当于为建筑穿上厚厚的“棉衣”;窗户则采用三层中空玻璃构造,具有良好的隔音性和舒适性。”这位销售也直言,目前被动房概念刚刚在中国兴起,一些建筑材料还需要外来进口,因此在成本方面就要高一些。目前该项目主推85平方米两居,售卖价格在135万元左右,换算下来房子单价超过1.5万元/平方米。有的人看重价格成本,有的人却看重被动房在自住方面的舒适性。据了解,龙湖·列车新城除了紧邻高铁站外,还拥有200万平方米的站前CBD广场,同时布局教育、医疗等生活配套,真正实现10分钟交通、商业、教育、医疗一体化的生活圈。“能够买这个项目的,大部分都是想自住的,一部分是本地的高端需求,另一部分就是北漂希望将老人孩子安置在这的。”在探盘当日,北漂购房者王浩直言,既然价格不低,房子还是鼓励的方向,对于自己这种在北京有一套,想把老人孩子安置在这真正的自住刚需客群,当地应该考虑予以真正意义上的放行。

能否真正承接北京外溢需求成关键

楼市复苏离不开需求侧的发力,而产业吸引力才能汇集更多的住房需求。分析认为,目前整个环京区域楼市已回归理性,

一个“风口”一个价格的现象,已成为过去式,拥有被动房试验田的高碑店市场要想获得“新生”,最关键的还是能不能真正意义上做到“有效承接首都功能外溢”。“除了雄安新区和高铁的概念外,高碑店自身有一部分经济基础不错的购房者 and 产业,这一点也正是2017年限购之后,高碑店本地成交还能保持一些量的原因,不像环京有的区域,直接5折甩卖都没人要。”对于未来高碑店的楼市发展,上述黄姓销售人员持乐观态度。而她的底气也在于高碑店通过产业发展所聚集来的“人气”。在京津冀协同发展的带动下,高碑店当地产业基础日渐成熟,形成了汽车制造、机械制造、饮品食品、建筑建材、箱包加工五大支柱产业。例如长城华北、中客华北、新凯等汽车制造业;有着“北白沟,南义乌”之称的中国箱包之都白沟等。特别是随着北京产业的大迁徙,新发地、马连道、京开等大型产业集群接连入驻高碑店,需求侧发力只是时间问题。俗话说“打铁还需自身硬”,高碑店自身也一直在积极转型,正如同看重被动房一样,建筑节能也逐渐成为高碑店的主导产业之一,高碑店谋求的是“筑巢引凤”,在这个领域真正做大做强,让相关产业链上的企业都能够高碑店落户。除此之外,目前高碑店集中开工的重点项目包括综合性医院、城市教育综合体、城市综合场馆、食品加工产业园、德仁医院健康园等,从这方面不难看出,高碑店正在为宜居城市做充分的努力。“除了产业发展带来的人流量外,目前人口回流也是一个机会。”高碑店当地销售人员直言,随着11月1日外地车进京新政策实施后,非京牌照一年只能在北京市主要路段行驶84天确实不够用。目前北京牌照已经成了稀缺品;“租买”价格一路飙升,与其花大价钱冒风险去“租买”车牌,还不如考虑换个地儿。无缝对接北京7号线和9号线地铁、高铁半小时抵达的高碑店成为了许多刚需外溢购房者考虑的地方。

北京商报楼市调查小组

连锁效应:细数电子税务局“思维导图”

为了让纳税人多走网路、少走马路,北京市税务局不断优化电子税务局,大力推进“全程网上办”。电子税务局因应了当前互联网时代的需求,进而引发纳税人缴费人办税习惯的改变,也促进税务机关纳税辅导方式推陈出新,解决了困扰基层征纳的“操心事”和“烦心事”,成为征纳双方“双减负”的利器。

新体验:告别“来回跑”“排长队”

“您好,我要签三方协议,麻烦您快帮我看看!”在北京市密云区税务局办税大厅,一名纳税人神色焦急地向税务干部寻求帮助。大厅干部李娟循声走去,原来这位纳税人在网上申请了代开专用发票,去自助厅领取发票时,却无法通过实时扣款导致取票失败。在确定该企业具有“一证通”后,李娟开始辅导纳税人进入电子税务局办理网签三方协议,签约成功后,又引导纳税人在自助机缴纳税款,随即就可以取出专用发票,整个过程仅用时几分钟。面对纳税人难以置信的表情,李娟笑着说:您看,电子税务局就是这样方便快捷!”“以前在大厅办业务,如果遇到人多的情况,往往等一上午都办不了,特别让人着急。”提起往日在办税服务大厅的场景,代理密云区多家企业会计业务的办税人员小陈深有感触:自从电子税务局上线了,很多业务都可以通过电子税务局办理,不用再再到窗口排队,我都可以在家办公了!”电子税务局上线后,纳税人足不出户

就可以轻松办税,切实感受到了办税“加速度”。密云区税务局相关负责人表示:“电子税务局是从纳税人角度出发,持续优化税收营商环境的重要举措,当前,我局正大力宣传推介电子税务局,让纳税人懂操作、知流程、会使用、会办理,充分享受办税便利化的新体验”。

新思维:拥抱“指尖”办税时代

网上办理,微信预约,支付宝缴纳税款,办税进入“指尖”时代。电子税务局的推广,切实让纳税人体会到了快捷和便利,纳税人的思维也在逐步转变。一个周五的下午,一名纳税人神色匆忙地走进北京经济技术开发区税务局办税服务厅,焦急说道:“您好,我着急领用发票,但是这个月还没有申报清卡,恰好会计今天有事无法申报清卡,无法领票该怎么办?”原来这位纳税人下周一要带着开好的发票外地出差,来不及等到周一再到现场领票,因此陷入了焦急和矛盾,税务干部郭乐康在了解完情况后说道:“您别急,现在电子税务局可以解决您的问题,您可以登录电子税务局申报,申报成功后完成清卡,然后使用‘票e送’在网上领用发票!一点都不会耽误您出差。”说着便引着纳税人来到了大厅自助办税区,边演示边介绍:“票e送”是北京市税务局推出的发票网上领用便民服务项目,领用发票不受时间、地点限制,只要在电子税务局提交申请就可以一键领票,发票一日送达。听完郭乐康的介绍后,纳税人着急的心情立马放松

了下来:有了这项服务,以后再领用发票就可以不用来大厅了,在家点点鼠标就能一日送达,以后领票就用“票e送”了!”开发区税务局一所副所长陈羽佳表示,为了提高纳税服务获得感,税务干部们也是花了不少的心思,在办税服务厅咨询台、各办税窗口等都张贴了二维码,这样,纳税人“扫一扫”就能获得网厅办税操作指导;在自助办税区,税务干部和服务人员联合开展辅导,指导纳税人登录电子税务局办理业务;此外,还充分利用“纳税人学堂”每月定期为新办企业开展培训指导,进行全面政策讲解及电子税务局业务指导。从“为你办”到“帮你办”再到“教你办”,从“最多跑一次”到“一次都不用跑”,电子税务局的上线带来了纳税人办税习惯的悄然转变。

新辅导:因应网络办税需求

纳税人网络办税思维的形成,意味着征纳双方对网络发展的关注度越来越高。如何适应网络时代的需求,让纳税人短时间内学会使用电子税务局,也是税务部门一直思考的问题。在北京市石景山区税务局货劳科,刚结束了一场增值税政策现场培训的郑天夏仍然在忙碌。为了让更多不能到现场参加培训的纳税人及时掌握最新政策及相应税种的电子税务局申报流程,她正在使用录屏软件,对应政策内容PPT,一边讲解,一边录制,将政策内容和电子税务局申报流程的每个步骤都演示得非常细致清楚,随后将短视频

上传至该局的微信公众号上,让税务机关的辅导随着网络形式传递到更多纳税人手中。观看视频的纳税人说道:“现在工作节奏比较快,很多时候不能现场参加税收辅导,有了这种网络视频,不会再受时间和地点的限制了,而且看起来也清晰易懂!”得到纳税人的肯定后,该局又制作了小微企业所得税等相关培训内容的短视频,跟互联网时代的纳税人无缝对接。

新服务:减税红包享不停

电子税务局不仅使得申报缴税、发票领取、实名认证等业务进入了移动智能时代,并且让纳税人及缴费人享受税收红利“一步到位”。“我们企业的月销售额在10万元以下,为什么我们企业的增值税没有减免呢!”早晨刚上班,一位纳税人就在北京市朝阳区税务局办税服务厅吵嚷起来。原来这位办事人所在企业属于增值税小规模纳税人,且月销售额不到10万元,但是这次进行增值税申报时却没有享受到税收优惠政策。您别着急,我们帮您看看。”税务干部朱楠一边安慰着纳税人一边熟练地打开了操作界面。您看,您的销售额没有填写在正确的栏次中,这才导致不能正常享受到减免政策。现在电子税务局可让纳税人及缴费人“一键即享”减税红利,只要您填写正确,就能自动享受到您应该享受到的税收优惠政策。您这次是由于填写错误才导致了这种意外情况的发生,下次注意就好了。”听完税务干部的介绍,这位

办事人员懊恼地说:“原来是这样!”“为了让纳税人及时享受到税收优惠政策,电子税务局实施‘三个自动’的便利模式,即纳税人只需在电子税务局正确填写申报表,系统将自动识别、自动计算、自动成表,无需再办任何手续。”朝阳区税务局第四税务所所长杨家春说道。据了解,纳税人和税务机关通过电子税务局实现了数据互联互通,因此朝阳区税务局在数据共享的基础上还通过数据分析的形式,对数额庞大的纳税人群体进行精准解析,认真剖析每一户企业的申报情况,对出现数据疑点的纳税人进行核实及辅导,确保减税降费政策百分之百落实到位。“国家出台了好政策,电子税务局让好政策第一时间落实到位,税务局为我们享受好政策进行保驾护航,这三者形成了相辅相成的关系。我记得之前在填写《企业所得税月(季)度预缴纳税申报表》里的资产总额时由于看错了计数单位导致我们企业没有及时享受到小微企业的企业所得税减税政策,朝阳区税务局的工作人员发现问题后及时和我们取得了联系,帮助我们办理了退税业务。”北京启智同行科技有限公司的财务人员说道。以电子税务局为圆心,生发出纳税人办税体验的升级、办税习惯的转变以及税务部门辅导方式的更新。电子税务局的应用正在催生更多方面悄然变化,但不变的是对办税“堵点”“痛点”的精准回应。相信未来,电子税务局思维导图仍将不断发散,为征纳双方带来更多惊喜。