



如皋市融媒体中心(传媒集团)
全媒体广告中心

经济节目部
15051230666

房产家装事业部
13862763601

汽车交通事业部
13773821766

综合管理部
13773778118

健康商贸事业部
18662888555

金融通讯教育部
15962939990

专刊合作热线: 87658336、15190890001

投稿邮箱: 1376183198@qq.com

如皋博爱医院 咨询电话: 0513-68169333
如皋博爱康复医院 预约电话: 0513-68169399

专刊合作热线: 15190890001

专刊合作热线: 15190890001

乡村民宿合规化经营箭在弦上

随着市场的火热,各地对于乡村民宿的发展纷纷提上日程。日前,海南省住房和城乡建设厅牵头编制的《海南省乡村民宿发展规划(2018-2030)》(以下简称《规划》)正式印发,其中首次界定了海南乡村民宿的定义,并从发展定位、空间布局、产品规划、政策扶持等方面全面制定乡村民宿发展规划。此前,文旅部曾多次指出,要大力发展乡村民宿产业,促进乡村旅游发展。上海、浙江等地也出台了乡村民宿有关的发展规划。中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会会长张晓军此前在接受采访时曾指出,目前全国各省份乡村民宿发展情况不一,当下乡村民宿发展主要还是解决合法化的问题。

需要短租型乡村民宿数量约6500家。海南省住建厅相关负责人还介绍,通过发展乡村民宿,一是可以盘活乡村闲置资源,提供直接就业岗位,二是丰富海南旅游住宿产品体系,缓解海南旅游旺季明显、空间分化严重等问题。

近年来,国家不断出台对于促进乡村民宿发展的文件,早在2015年,国务院就颁发了《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》,其中指明“积极发展客栈民宿、短租公寓、长租公寓”的方向,各地方也陆续出台相关的落地规则指导民宿发展。

张晓军指出,各地出台民宿指导意见时间不一,主要是全国各省份乡村民宿发展情况不一,像浙江等省份发展的迅速一些,一些省份关于乡村民宿的发展规划还在制定中。

合法化运营呼声渐起
近年来,乡村民宿犹如“雨后春笋”,在全国各地快速发展。一时间,一些旅游热门目的地如大理、莫干山等还成为了民宿“模范生”,在周边山水的掩映下成为了民宿旅居的热门旅游目的地。不过,在这些民宿

发展火热的背后,也引来了一些环境问题,此前,有媒体曝出多家大理洱海民宿、客栈因为污染洱海的“罪名”而被关停。

有经营民宿的从业者表示,这些民宿刚刚开始产生盈利就被关停了,这其中政策性风险较大,在这样的风险面前,该行业没有相关法律法规保护。

业内人士表示,各地民宿发展规划的推进,也将民宿合法化运营提上了日程。此前一些地区出台了新版旅游条例,对民宿方面进行了规范,目前看,一些乡村民宿方面的规范还有待进一步落实。

地方标准出台仍存难点
北京旅游学会会长安金明曾指出,民宿要合法运营,首先就必须得合理定义民宿。也有业内人士指出,因为各地发展民宿情况不一样,一些地方在民宿的定义上存在差异,这也给地方民宿规范的出台增加了难度。

一家民宿经营者表示,其位于浙江省的精品民宿,单栋楼经营房间也未超过15间。该经营者认为自己经营、打磨的是精品酒店,每家店都配备了符合酒店管理的硬件及财务、前

台、保安、保洁等人员,渠道选择上也偏向于传统酒店OTA,只是在证照申请和经营规范方面,需要按照民宿管理进行。正是这种自我定位与地方定义之间的矛盾,为现阶段民宿合法经营难以全面铺开埋下了伏笔。

张晓军指出,按照法律的规定,证明民宿被纳入到公安的住宿特种行业管理范围,要根据公安部门需要提交的材料,到窗口去报批,公安部门会授予一个特种行业许可证,解决合法性的问题。

不仅如此,一些地区民宿发展不均衡,也为地方民宿规范的出台增加了难点。据了解,目前,海南的乡村民宿约400家,乡村民宿资源空间分布不均衡,多集中在南部沿海区域以及东线旅游带,中部和西部相对较少。此外,民宿资源开发层次低,水平不一。业内人士表示,如果按照目前住宿业的标准,有很多民宿将不符合标准,肯定要取缔,不过从国家层面看,是支持民宿行业发展的,如果地方民宿规范出台,如何界定标准也是各地有关部门需要思考的。

(据人民网)



当前,部分一手住宅价格令首置刚需者高不可攀,且市中心区域缺少足够的选择,故户型多样、价格灵活的二手住宅成了不少刚需者的选择。

但对于二手住宅来说,买家们关注最多的是楼龄长短带来的潜在风险。那么,购买二手住宅楼龄超过多少年就不能买了?有无一个明显的分界线?二手楼如何折价?业内人士认为,二手住宅确实应该关注楼龄一事,楼龄过长则表示该楼盘的设施老旧,过于陈旧的二手住宅从购买角度来说确实具备折价条件。

多少年的楼龄才失去居住价值?业内人士认为,这得看目标楼盘的地理位置、规划布局。即使是同一楼龄的住宅,不同位置、不同地段也具备不同的价值。按照目前市场行情来说,那些距离地铁较远、配套设施不够完善或远离商业区、出租困难的楼梯物业,且楼龄在25年以上的,部分银行已经不愿意提供按揭贷款,这也表明,不具备出租条件的楼盘,楼龄在25年以上的需要谨慎购买。

但如果地处闹市区,配套设施齐全,物业管理完善的楼盘,即使30年以上,也具备良好的流通条件,甚至价格也不会低。比如地处商业区、交通便利、周边设施完善的物业,即使超过了30年甚至更久,价格也远比郊区的新楼盘要高。

因此,识别一个二手住宅是否具备购买价值,首先要咨询银行机构,这是鉴别使用价值以及以后转让的最直接途径。其次,如果是长期自住,则需要查看周边配套、政府规划方案等。

还有一点需要说明,二手住宅在土地使用方面,分为70年和50年两种。前者是住宅用地,后者是商住用地,相差20年的使用期限,也在一定程度上影响楼盘的估值。因此,购买者还需要了解楼盘的土地性质。

(据新华网)

购买二手住宅
楼龄很重要

今年城区常住人口300万至500万大城市

将全面放宽落户条件

国家发展改革委近日称,2019年我国将继续加大户籍制度改革力度,在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上,城区常住人口100万至300万的大城市要全面取消落户限制;城区常住人口300万至500万的大城市要全面放开放宽落户条件,并全面取消重点群体落户限制。

国家发改委近日印发的《2019年新型城镇化建设重点任务》明确,超大特大城市要调整完善积分落户政策,大幅增加落户规模、精简积分项目,确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城市政府要探索采取差别化精准化落户政策,积极推进建档立卡农村贫困人口落户。允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。

《2019年新型城镇化建设重点任务》强调,推进常住人口基本公共服务全覆盖。确保有意愿的未落户常住人口全部持有居住证,鼓励各地区逐步扩大居住证附加的公共服务和便利项目。2019年底所有义务教育学校达到基本办学条件“20条底线”要求,在随迁子女较多城市加大教育资源供给,实现公办学校普遍向随迁子女开放,完善随迁子女在流入地参加高考的政策。持续深化利用集体建设用地建设租赁住房试点,扩大公租房和住房公积金制度向常住人口覆盖范围。

根据《2019年新型城镇化建设重点任务》,支持特色小镇有序发展。完善政企对接服务平台,为特色产业及设施建设提供融资支持,为打造更多精品特色小镇提供制度土壤。建立规范纠错机制,逐年开展监测评估,淘汰错用概念的行政建制镇、滥用概念的虚假小镇、缺失投资主体的虚拟小镇。组织制定特色小镇标准体系,适时健全支持特色小镇有序发展的体制机制和政策措施。

(据新华网)

房地产信托“扎堆”发行 今年超2800亿元

信托公司和房企“牵手”合作的事儿近来一直“高烧”不止。用益信托最新数据显示,截至记者发稿时止,今年以来集合信托市场共成立6463只信托产品,募集资金规模为7637亿元,年化平均收益率为8.24%。就投资领域来看,房地产信托共成立1940只产品,募集资金最多,为2850.9亿元,占比为37.3%。

可以看出,信托资金流向房地产领域资金最多,超2800亿元占总规模近四成。对此,用益信托研究员帅国让对记者表示,一方面在于房企对资金的需求较大,尤其是在其他融资渠道受阻的条件下,借助信托融资成为一种重要方式;另一方面,对于信托公司而言,房地产项目利润较大,且产品期限较短,是公司重要的业务收入来源之一。

“近40%的产品,都是房地产项



目,确实不少,这也凸显房企融资的紧迫性。”北京某大型信托公司人士向记者表示。在他看来,作为近年房地产融资的主要渠道,房地产信托主要通过债权的方式为房地产企业开发建设项目以及并购提供融资支持,这仍占据房地产信托业务的主导地位,特别是房地产政策收紧以来。

事实上,房地产信托产品近来一直都是逆势“走俏”。信托业协会发布的2018年四季度信托公司业务数据显示,受到打破刚兑、资金紧缩等一系列政策的影响,2018年行业集合信托成立规模较2017年下降约8%。但与总体规模变化趋势相反的是,房地产类集合信托规模较2017年增长约36%。

值得一提的是,也并非所有项目都是“抢手货”。“房地产信托这一传统业务出现两个方向的集中趋势,一是交易对手继续向百强企业集中,二是项目区域向热点地区集中。”上述信托人士表示。在因城施策的政策背景下,房地产项目所处的区域显得极为重要。业内人士认为,信托公司应优先选择市场行情较好的区域进行展业。粤港澳、长三角、京津冀三大城市圈的战略地位已相当突出,并将持续释放红利。

(据人民网)



南京金鼎湾状元府涉嫌“捂盘” 商铺去年就领证却称“自持”不卖

近日,周女士在南京秦淮区的楼盘金鼎湾状元府看房时,碰了一鼻子的灰:售楼处的工作人员告知,商铺暂时不卖,到底什么时候卖、价格是多少也不清楚。记者采访得知,懂得投资之道的周女士查询到该楼盘去年就领取了预售证,此举已涉嫌捂盘。对此,南京市房管局一名工作人员表示,领取了预售证的商品房必须公开对外销售,不得以任何理由捂盘不卖。

扫一扫右方的二维码,一起来看看记者的调查。



文明皋城 你我同行 交通文明

遵守交通法规 文明礼让出行

不闯红灯 不乱穿马路 不逆向行驶 不越线等候
不车窗抛物 不抢行斑马线 不驾乘非标车辆 不乱开远光灯乱鸣喇叭
文明驾车 文明乘车 文明泊车 文明行走



讲文明 树新风
JIANGWENMING SHUXINFENG