



尚未建设非住宅商品房用地可“商改住”，公寓住户可申请民水民电

# 助推去库存！租购公寓将少花钱

10月28日，记者从湖南省住建厅获悉，《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》已于近日印发。《意见》指出，将降低非住宅商品房交易成本，对于新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的单位和个人，可由市县按政策规定采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持。

据悉，《意见》自2021年10月22日起实施，有效期至2026年10月21日。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚



扫码看视频

可按“商改住”进行规划修改

《意见》明确，将严格控制非住宅商品房用地增量。对连续两个季度非住宅商品房库存去化周期超过36个月的市县，除省、市重点招商项目和物流、加油加气站用地外，暂停新的非住宅商品房用地挂牌出让。

对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，允许按规定转型用于国家支持的新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设，在满足公共

服务设施和基础配套设施承载力的前提下，经批准可按“商改住”进行规划修改，并可适当降低商住配比。

鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。支持房地产开发企业从销售非住宅商品房向“租售并举”投资模式转变。鼓励房地产开发企业成立专业租赁公司，按规定享受相关优惠政策，开展房屋租赁业务，运营库存非住宅商品房，盘活资产。

降低公寓居民用户使用成本

《意见》明确，降低非住宅商品房交易成本，对于新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的单位和个人，可由市县按政策规定采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持。

同时，降低公寓居民用户使用成本。居住在公寓的居民住户，符合“一户一表”安装条件和建设标准的，由城市自来水公司、电网公司、城市燃气公司抄

表到户后，用户可持房屋所有权证或不动产登记证书等证件，申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。

加大金融支持力度。在国家统一信贷政策基础上，非住宅商品房金融政策坚持分类施策，鼓励银行机构结合中小微企业特点，创新信贷产品，积极支持创新创业主体对非住宅商品房自持、租赁及运营的信贷需求。

## 快来看！烈士公园水杉林披上了“黄装”

再过一段时间将由金黄变成红色，别错过最美观赏期



不少家长带着小孩漫步在烈士公园的水杉林。



几位美女坐在水杉树下晒太阳、玩手机。



一女孩在金黄色的水杉林中自拍。  
三湘都市报全媒体记者 田甜 摄

三湘都市报10月28日讯 随着长沙天气渐冷，湖南烈士公园内大片的水杉林已显露出金黄色，蒙上了属于深秋的颜色。虽然这处种满水杉的湖中小路早已是长沙的“老牌”网红打卡地，此刻深秋又赋予了它新的“魅力”。

今日，记者实地探访，看看老牌网红路的新魅力。

### 水杉黄了 不少市民前来拍照打卡

下午2时许，记者来到烈士公园内，温柔的深秋和煦的阳光，伴着轻柔的微风，让人沉醉。作为长沙的老牌公园，烈士公园的地理位置十分优越，正值工作日，公园内还是有不少市民散步游玩。穿过公园内湖中的长桥，迎面而来的便是满眼的金黄，而这应季的颜色也让人不住地按下手中快门。

“昨天去和粉黛乱子草合影，今天就来烈士公园打卡了。”家住河西的何女士与同行3位好友是朋友圈出名的自拍爱好者，每日更新自己的美照已是日常，四处寻找最佳拍摄地。想到今日又能分享好照片，何女士的脸上笑意更深。

虽然水杉的最佳观赏期还没到，但大家的热情不减，大部分市民都是有备而来，有自备专业设备的摄影爱好者，也有装扮

精致的年轻男女，还有不少带着孩子的家长……

有人裹着暖阳迎着微风，在小道上漫步；有人坐在树下的长椅上，安静地看着书；更多的是，和亲朋好友一起用镜头记录这片美丽的秋色。

### 长沙秋天很短 别错过最美观赏期

“按照往年惯例，再过10天左右，这里的水杉会更美，金黄变红的阶段，大片的渐变色水杉，在镜头里会美不胜收。”摄影爱好者徐先生每年都会来此地打卡拍摄，他经验十足地告诉记者，现在水杉虽美，但还未到最佳观赏期。

“水杉是第一批列为中国国家一级保护植物的稀有种类，有植物王国‘活化石’之称。”烈士公园相关负责人介绍，再过一段时间，天气转冷，水杉林会由现在的金黄转变为红色，到时候又会是另一番美景。如果喜爱金黄色景观的市民，可以抓紧这段时期前来观赏。“现在我们入园都是需要扫码和登记的，为了大家的安全，在这里还是呼吁大家戴好口罩，保持距离。”长沙的秋天虽短，但很美好，不妨邀上身边的好友，做好防护措施，一起留住这秋天的颜色吧。

■全媒体记者 田甜  
视频 刘品贝



观点

### 市场交易活跃度将明显提升

政策的出台，其实和市场上“公寓的降价潮”息息相关。从9000元/㎡降至6888元/㎡！今年3月开始，长沙公寓市场就开启了“甩货模式”，到了10月，即便是市中心的江景公寓也降到了“7”字头……疯狂降价的背后，实际是公寓市场巨大的库存压力和较低的市场预期的结果。

据湖南中原地产研究院数据显示，截至9月底，长沙内五区商务公寓库存为461万平方米，去化周期为36个月。长沙写字楼库存351万平方米，去化周期249个月。商业存量434万平方米，去化周期199个月。

“本次发文包含6个部门，包含财政厅和人民银行等，这也意味着后期的非住宅商品房的自持、租赁等，或有更实际的金融措施的支持。同时，对购房者而言，从水电、交易费用、租金补贴等多方面降低资金压力，有利于吸引更多观望者入市，加速公寓等产品的

去库存。届时，预期将提升，交易活跃度将大大提升。”一位房企营销负责人表示。

在湖南世联行市场知识中心相关负责人看来，允许在建或待建项目“商改住”，盘活商业地产存量，有利于减轻房企压力，“力求实现以市场需求为导向，允许在建房地产项目转型。这对于目前长沙去化时间长、库存高企、产品同质化严重的商办市场无疑是一剂强心针。但有一定门槛，一是要在满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，按程序报批；二是只能适当降低商住配比。”

该负责人表示，目前长沙内五区商业去化周期约7年，近年长沙纯商业地减少，但涉宅用地商业配比偏高，新政下，预计长沙未来土地供应将以纯住宅地或者低商住比地块为主，直接从源头上减轻商业去库存压力，也有助于提高房企的拿地积极性。

## 困难人员代缴金额提高至200元

### 长沙修订城乡居民基本养老保险办法，明年元旦起实施

三湘都市报10月28日讯 今天，记者从长沙市人社局获悉，该局近日修订出台《长沙市城乡居民基本养老保险办法》，自2022年1月1日起实施，有效期5年。修订的主要内容体现为“一扩大两提高三整合”。

“一扩大”是扩大了参保范围。《办法》明确，在本市范围内居住且办理港澳台居民居住证的未就业港澳台居民，可以在居住地按规定参加城乡居民养老保险。“两提高”一个是提高了最低缴费档次标准，将普通参保人员最低缴费档次由每人每年100元提高到每人每年200元。参保人自主选择缴费档次，多缴多得。另一个是提高了缴费困难群体代缴档次。《办法》明确，对城乡三无人员、重

度残疾人、城乡低保人员、已纳入国家计划生育特别扶助制度的对象等缴费特别困难群体，区县（市）人民政府按每人每年200元（原为每人每年100元）缴费档次给予全部代缴；对其他缴费困难群体，区县（市）人民政府按每人每年200元缴费档次给予部分或全部补贴，具体标准由各区县（市）人民政府确定。

“三整合”首先是系统整合了长沙近年来陆续出台的年限基础养老金、老年基础养老金有关规定。对长期缴费、超过最低缴费年限的，加发年限基础养老金，标准为参保人员缴费年限累计超过15年，每增加1年，其基础养老金每月增加2元（不含补缴年限）；对65周岁及以上参保城乡老年

居民加发老年基础养老金，按照不同年龄段，每月加发5元、10元、20元不等。第二，整合完善了丧葬补助金有关规定。丧葬补助金标准为死亡当月当地的15个月的城乡居民基本养老保险基础养老金（不含年限基础养老金和老年基础养老金）。第三，整合明确了城乡居民养老保险转移接续待遇领取地确定、缴费年限计算等有关问题。

■全媒体记者 王智芳  
通讯员 谢静雅



扫码看新闻