

数字居住时代来临 你准备好了吗

一场数博会让人见识了科技未来的力量。在居住领域,以数字化带来的科技智能居住革新也正方兴未艾。从万科、金茂、融创、中海等品牌房企到东胜、润江等本土房企,都在科技智能系统上不断创新,为业主呈现一个更智慧的家。以全方位洞察业主生活为缘起的科技智能住宅正在成为不少购房者选择楼盘项目的重要考量因素。

□本报记者 陈霞

【探访】住宅智慧系统配套成为房企“新赛道”

日前,记者走访旭辉公元、金茂府、中海熙岸等楼盘项目,现场体验科技智能带来的便捷。进入样板间,直接呼叫机器人管家,就会有一个语音机器人响应,可以根据你的命令调节温度湿度、开关电器、开闭窗帘、播放背景音乐。而且,这套智能系统不再是机械执行命令,而是会学习的。它会记得你的习惯,在你回家、离家、睡眠的时候,把环境调节到您最喜欢的场景。这个智能系统,不仅仅在室内存在,它和安防、电梯、门锁,都能关联。当老人、孩子出现危险,比如突然摔倒、出现在危险区域,它会报警;甚至业主的汽车通过车牌自动识别进入地下车库时,系统会识别车辆所属业主及居住的楼栋信息,通过灯带指引业主到离该楼栋最近的空车位停车。

通过走访现场,记者发现住宅的安防系统已经从十年前的一个“猫眼”打天下,到五年前密码锁的风起云涌,升级到如今从电子围栏、视频监控、人脸识别、单元门禁、智能梯控、入户电子门锁、一键紧急按钮和燃气泄漏警报等多层面形成的全方位立体式安防,科技升级更进一步,居住安全保障更升级。

除了安防系统的不断焕新升级,住宅智慧系统也在不断升级迭代中,中海、万科、绿城、金茂、朗诗等房企都在项目中给业主提供底层逻辑相似的智慧居住系统,已经基本涵盖到人脸识别系统、智能呼叫电梯系统、智慧及语音控制系统、AI智慧物联管理系统,到智慧场景定制系统和老幼智慧系统等。而且这些智慧系统可以通过大量分析用户习惯后,在大数据下进行AI交互、物联、场景体系的打造,真正成为一个个越住越懂业主的房子,一个可以自己智慧升级的房子。

【调查】购房者更愿意为未来科技买单

智能科技概念不断迭代,购房者市场认知度如何?

记者随机调查发现,近八成购房者已经把是否有科技智能设备作为买房选择的重要因素。一位正在参观北二环某品牌房企项目的张先生,对项目主打的“科技”“智慧”系统应用场景非常心动,“这些设备每一项都洞察生活痛点,真正切实解决日常生活的不方便”。

但是对于科技智能不同的场景应用,购房者明显接受程度不同。以市场上相对比较全面的金茂十二大科技系统为例,该系统包括循环地源热泵、毛细管网辐射、抗霾防PM2.5、24小时新风置换、全屋软水净水、屋顶地面热阻隔、高效外窗隔热、防辐射中置百叶遮阳、抗干扰隔音降噪、同层排水、24小时热水供应和智能家庭控制系统,在有效节约能源的同时,营造出更健康、更舒适、更宜居的室内外环境。业主明显对于新风、软水、隔热、抗躁、同层排水等系统的期待度更高,对于一些毛细管网辐射等更新鲜的技术尚在认知接纳中。一些更前沿的智能应用,在一些中老年业主中也尚需加强了解与认知。

智能社区管理:基础通用型渐成标配

目前省会楼市最常见的智能化应用一般是社区管理和无感出行,包括人脸识别、车牌管理、访客管理、一键呼梯等。人脸识别在可实现无钥匙或卡自由出行,同时防止陌生人进入,提高园区安全性。目前主流品牌房企改善项目普遍都能做到如上功能。个别刚需及轻改善项目可能差距在人脸识别、一键呼梯等类似功能上。

另外,品牌房企项目物业一般配置智能管家APP,可实现与园区监控联网,在家线上实时监控园区孩子玩耍,实现在线缴费、报修等服务。而智能门禁管理系统、智能停车系统、智能梯控系统、智能园区、智能家居、智能安防系统等在中海、金茂、保利、绿城、万科等品牌房企的中高端项目中基本已成为标配。

智能家居应用:万物互联更懂业主

智能家居一方面体现在智能化的家居用具上,另一方面体现在智能化设备对于家居功能的整合上。魔镜的整合功能,一键开关的电动窗帘、体感小夜灯,智能小家电对空调、电饭煲、热水器等家电的整合控制。一键报警按钮、防漏水设备等东西虽小,但是紧急时用处却大,在楼市也逐渐铺开。而更深层次的智能化在居家实用相对较少。例如智能设备与床结合,可在夜间睡觉时实时监控血压、脉搏、呼吸等相对配置较少。

除此之外,在项目较量中,全园区WIFI覆盖、360°监控、防高空坠物监控、防尾随设计等,注重在园区休闲的舒适便利性及安全性方面。

【分析】科技赋能“智能+”美好居住未来可期

居住,正在经历一场前所未有的新变革。

近年来,随着科技的发展,向智能时代迈进、向“黑科技”倾斜,已不仅仅是地产业的趋势或畅想,而是正在上演的事实。在“智能+”的产业融合趋势下,互联网大数据等新技术的发展为房地产赋能,成为房企打造产品差异化,增强自身竞争力的有效手段。因此,从2016年以来,越来越多的房企加入到智能化的尝试与探索,打造楼盘新卖点。现在越来越多的品牌房企已经引入智能家居系统,投入智慧社区的建设与运营。

业内分析人士《石门楼市会》出品人杨俊会分析表示,2021年是房企向全屋智能全面发力的一年。在限价限购、“房住不炒”以及三道红线的调控政策下,房地产企业竞相加快转型升级的步伐。从“卖房子”到“卖空间”再到“卖生活态度”,住宅的智能化正成为房企角力的新赛道。

伴随着地产行业和技术不断发展,智能家居也正悄然发生变化。从最初的智能家居单品,到后来的智能化情景联动,逐步演化为全屋智能家居。尤其是在当下的后疫情时代,智能家居和房产行业正迎来了“变革拐点”,针对当下人群不断提升的居住需求,实现了强强联合,不用购房者买房后再配置,开发商在交房之时就给业主一个多功能智能化的家。

业内人士分析认为,百姓对于居住的探索从未停止,每一次人居品质的更迭,都离不开科技的进步与突破。智慧社区的出现,也是为了契合现代人对生活品质的高要求。从毛坯1.0时代到基础配套2.0时代,到全装修3.0时代,再到智能生活4.0时代。居住,正在经历一场前所未有的新变革。

无论各家品牌房企推出的智能配套是什么系统或者名称,合作品牌是哪家,无外乎就是在智慧交互、智慧物联、智慧场景三个维度来尽可能全面地融入并展现无数种生活的可能性,让房子听得懂话,让业主提前拥有未来生活。整体而言,智能化作为辅助业主居住生活的系统,一切都应从需求及舒适便利出发。无论是值得不断强化的安防,还是进出的便利,居住休闲的舒适,日常居家的人工解放,本质化都是一种对于业主居住需求的保障及功能的便捷化。

居民家庭购房契税税率不涨

《契税法》来啦 子女继承 夫妻过户免征契税啦

□本报记者 陈霞

9月1日起,《中华人民共和国契税法》实施以后,契税税率有没有变化?购房成本上涨了吗?个人购买家庭住房还有税费优惠吗?

针对近期读者咨询较多的问题,记者采访了解到,2021年7月29日,河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过《关于河北省契适用税率等有关事项的决定》(以下简称《决定》)。根据《中华人民共和国契税法》授权,河北省契适用税率为百分之四。其中,个人购买普通住房适用税率为百分之三。《决定》于2021年9月1日起与《中华人民共和国契税法》同步实施。

契税是土地、房屋权属转移时向其承受者征收的一种税收。《契税法》将以前的暂行条例升格为法律,拓展了优惠政策,在原有优惠的基础上,增加了对部分非盈利机构免征契税法的规定。同时明确夫妻之间变更土地、房屋权

属,法定继承人通过继承承受土地、房屋权属的可以享受免征契税法;纳税申报更加便捷。将申报期限和纳税期限合二为一,纳税人在办理土地、房屋权属登记手续前,可以一次性完成申报缴税;此外,还增加了退税规定。在依法办理土地、房屋权属登记前,权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的,纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款,税务机关应当依法办理。

“契税法是涨了,要按3%缴了吗?”针对最近不少市民的疑惑,记者从相关部门了解到,《契税法》施行后,现行低至1%、1.5%契税法优惠政策不会上涨。河北省现行的契税法率为优惠税率,它是根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节契税法 营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号)作出的。9月1日《中华人民共和国契税法》以及河北省的《决定》生效后,对于自然人涉及房地产交易环节的契税法优惠政策,仍按财税[2016]23号文件执行,购买家庭住房的契税法优惠政策保持不变。简单

来说,居民家庭购房适用的契税法税率跟9月1日之前完全一样,不会涨。

对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税法;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税法。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税法;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税法。

另外,对于读者关注的“父母赠送房产给子女,免征契税法吗?”记者了解到,虽然父母赠送房产给子女不免征契税法,但是《契税法》新增了多种可免征契税法的情形,扩大了优惠对象。其中,和老百姓息息相关的,明确了婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属,法定继承人通过继承承受土地、房屋权属均可以享受免缴契税法优惠。也就是说,在房产所有人去世后,法定继承人通过继承(或遗嘱),所取得的房产免征契税法。