

筑牢稳健发展的基石

——市住建局正确研判房地产市场形势做好防风险工作

邵阳日报记者 朱大建 实习记者 朱煦东 通讯员 范志超

“疫情会不会影响交房、拿证?”“广告宣传与事实不符、房屋交付设计会不会变更?”“房屋销售会不会变相加价?”“开发商未按规定办理房屋网签备案、非法侵占房屋办证费用该怎么办?”今年以来,随着人们对房地产行业越发关注,更多的人对于我市房地产行业存在着诸多疑问。对此,市住建局认真梳理、研判房地产领域舆情,针对民众较为关注的诸如:延期交房办证、房屋质量、房屋竣工验收、违规预售、物业管理等问题,成立工作专班,对全市房地产领域风险进行排查。

房地产市场平稳健康发展事关我市改革发展稳定大局,关乎人民群众切身利益,对落实“六稳”“六保”任务,促进经济高质量发展具有重要意义。一直以来,我市坚持“房住不炒”定位,牢牢把握“稳地价、稳房价、稳预期”目标开展工作,确保房地产市场稳定健康发展。

近年来,市住建局安排专班人员仔细调研我市房地产市场,认真排查,发现我市大多数房地产开发企业能够依法依规诚信经营,但是个别企业也存在问题,使得相关利益人通过网络途径维护自己的权益,从而引发更多群众的关注,引发网络舆情。这些舆情主要有以下几个方面:房地产开发商兑付波及邵阳项目引发舆情。个别房地产开发商因为资金问题,导致其在邵项目停工半停工,造成部分业主不能按时办证,使不少市民通过网上投诉等方式维权。

不按期交房办证引发舆情。因开发商工程项目审批制度改革平台衔接过渡,导致延期交房、收房后不能及时拿到产权证。尤其是新冠疫情发生以来,部分项目由于疫情等因素影响延迟交房、延期办证,部分业主在网络上投诉。

对房屋质量认知不同引发的质量投诉相关舆情。因部分业主对商品房的细节问题存疑,从而引发市民对于房屋质量问题的疑问和关注。

房地产遗留问题解决和处置不到位引发的相关舆情。主要是国有土地上房屋征收安置不到位、拆迁未完成、公共设施配套不到位、老旧小区项目消防通道预留不到位、安置房“办证难”等,这些也使得市民们通过各种方式来维护权益。

不光如此,诸如房屋销售中存在变相加价、未按规定办理房屋网签备案、非法侵占房屋办证费用、物业维修基金,违规收费等问题,也引发了人们的关注。

为了化解这些群众关注的问题,市住建局坚持以人民为中心的发展思想,聚焦房地产领域群众“急难愁盼”问题,成立工作专班,完善工作机制,加强日常监督与研判,努力维护房地产行业的健康生态。

全力配合解决房地产领域遗留问题。配合我市集中化解房地产办证信访突出问题专项行动领导小组,对市中心城区群众反映强烈的城区房地产办证历史遗留问题全面排查梳理并集中统一处理,全力推进解决2013年以前房地产开发项目中存在的楼盘烂尾、配套设施不齐全等历史遗留问题造成的办证难问题。

规范企业和市场行为。督促相关房地产开发企业尽快完善竣工联合验收备案及相关手续资料。定期开展巡查,对出现延期交房的房地产开发企业,督促其加快完成工程建设,达到交房条件,并做好延期交房稳控工作。

加强房地产市场检查和预售资金监管,重点查处“无证售房”“不实宣传”“合同欺诈和不平等条款”“违反预售资金监管”“捆绑销售和违规分销”等。开展多次房地产市场“双随机”检查,不定期开展日常检查,尤其针对投诉较多的项目加大检查频次,严格规范开发企业销售经营行为,全面提高房地产业消费安全度、经营诚信度和消费满意度,维护房地产消费者合法权益,营造公平、和谐、守信的房地产业消费环境。

同时,该局积极开展房地产领域非法集资风险排查,打击非法集资、违规销售行为。规范房地产开发销售行为,对房地产开发企业虚假宣传、哄抬房价、扰乱市场秩序等违法违规行为进行整顿规范。简化交房办证程序,配合做好房地产遗留问题办证、安置房办证、征地拆迁安置工作,对特殊项目实行承诺制审批,解决好房地产遗留问题、安置房办证难等问题。加强小区网格化管理,下移工作重心,明确属地管理原则,让物业小区所在地办事处、社区积极参与矛盾调处。

此外,为了确保群众关注的问题不产生负面效应,影响我市房地产行业发展,该局建立舆情防范化解工作机制,提前做好舆情应急预案,将问题解决在萌芽状态,将风险降至最低点。该局明确责任分工,按照“谁主管、谁负责”的原则,加强正面引导,做到应对迅速、高效处置、按期回复。规范处置程序,发现的房地产网络舆情第一时间送相关监管室,并及时转办到各县市区对口单位,同时予以登记。对房地产重大舆情信息,形成书面报告向相关领导小组汇报,对网络舆情所涉及的事项,相关监管科室及时调查、核实、处置,积极面对,及时将处理情况反馈。

该局进一步提升网上舆论引导水平和网上突发事件应急处置能力,在舆情管控工作中,对排查出来的网络投诉和信访问题,组织专班人员和相关业务科室积极做好答复解释工作,要求项目开发企业认真整改,尽快解决实际问题,并采取动态跟踪管理,即行即改,力争将问题解决在萌芽状态。

市住建局副局长赵海峰表示,市住建局通过规范房地产市场秩序,提高了房地产开发企业诚信经营意识,构建了诚实守信的市场环境,房地产行业放心消费创建工作的知晓率、社会认同度得到提高,消费者的合法权益得到保障,房地产业正逐步成为消费者放心满意的行业。

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

楼盘动态



香山道项目的被动房样板间受到众多市民及业内人士的青睐。香山道项目被动房,室内24小时保持恒温、恒湿、恒氧、恒静、恒洁,在私享天赋自然的资源基础上,用技术实现住宅产品健康科技的升级,为我市绿色住宅带来全新的技术革新,是2021年住建部绿色技术应用科技示范工程。

朱大建 陈志勇11月10日摄影报道

城乡建设如何实现绿色转型?

11月2日,住房和城乡建设部召开《关于推动城乡建设绿色发展的意见》解读新闻通气会,邀请多位专家学者和企业界人士从不同的研究领域和角度进行深入解读,谈城乡建设如何实现绿色发展。

会上,江苏省住房和城乡建设厅厅长周岚表示,打造绿色生态宜居的美丽乡村,需要统筹好5个方面的关系:一是要协调城乡,推动“城乡一体”并“各美其美”。二是要尊重自然,让乡村聚落与自然生态和谐共生。三是要保护乡愁,让历史保护与当代发展交相辉映。四是要提高品质,让传统智慧与现代技术兼收并蓄。五是要系统谋划,让乡村治理与机制完善同步推进。

广州市城市规划协会会长潘安着重谈了高度重视城乡历史文化保护,更好地实现文脉传承的问题。首先,建立城乡文化保护体系,传承历史文脉。要以具有保护价值、承载不同历史时期文化特质的城市、村镇为主体,以复合型、活态遗产为依托,以各时期、各层次保护对象和历史文明为载体,构建城乡历史文化传承的完整体系。其次,高度重视历史文化街区和历史建筑的保护。还有,在新区建设中要注入传统的风貌元素,让未来城市充满历史。

广州市政协副主席、党组成员、广州市城市规划委员会副主任彭高峰认为,不改变过去大量建设、大量消耗、大量排放的建设方式,那么绿色发展很可能成为新的“卡脖子”问题。同时,推动城乡建设绿色发展,也是满足人民群众对美好生活向往的必由之路。他建议,首先要尊重和顺应城市发展规律,统筹城乡规划建设管理。然后,提高城乡基础设施体系化水平,让城市更安全、更宜居。最后,推动城市智慧化建设,让城市更聪明、更智慧。

中山大学中国区域协调发展与乡村建设研究院院长李郇说,建设“以人民为中心”的城市是美好环境共建共治共享的目标,人民城市人民建,人民城市为人民。其次是建立完善社区服务设施,将服务覆盖到每一位居民,让每一位居民都能享有美好环境。共

建共治共享能激发居民的参与热情。通过每一家、每一户的共同努力,把城乡建设的绿色发展融入居民日常生活方式中去。

中国城市规划设计研究院院长王凯指出,城乡建设绿色发展要回应三个基本需求,一是实现自然生态环境的安全永续,二是支撑经济社会的持续健康发展,三是满足人民日益增长的美好生活需要。具体要做好区域和城市群绿色发展、建设人与自然和谐共生的美丽城市、推动形成绿色生活方式、统筹城乡规划建设管理四项工作。

中国建筑科学研究院有限公司副总经理王清勤从建设高品质绿色建筑的具体部署来看,可以概括为5个任务:提高新建建筑绿色建筑占比。开展既有建筑绿色改造工作,推进城市建设由增量扩张进入存量优化阶段,开展绿色生活创建行动,建设绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院,推广普及绿色生活方式。推广超低能耗、近零能耗建筑。加强财政、金融等政策支持,推动高质量绿色建筑的规模化发展。

中建集团首席专家、战略研究院特聘研究员叶浩文表示,绿色建造是与绿色发展相适应的新型建造方式,切实把绿色发展理念融入生产方式的全要素、全过程和各环节,实现更高层次、更高水平的生态效益,具体表现为五大特征:一是建造活动绿色化,通过绿色策划、绿色设计、绿色建材选用、绿色生产、绿色施工、绿色交付的一体化绿色统筹,实现充分利用可再生能源、资源循环利用、污染防治、生态保护修复、适应气候变化等这些关键的领域绿色效益最大化。二是建造方式工业化,现阶段主要途径为发展装配式建筑。三是建造手段信息化。四是建造管理集约化。五是建造过程产业化。总之,绿色建造作为城乡建设绿色发展的重要组成部分,就是探索城乡建设如何实现保护与转型并重、建造活动与绿色发展同步、经济发展与生态文明协调为导向的高质量发展新路径。 (据新华网)



随着房地产业的不断发展,邵阳新城区在崛起,老城区在扮靓,千年古城日益彰显出鲜活生动的时代风采。图为三号马路两旁林立的高楼。

10月楼市销售环比回暖

从房企披露的10月份销售数据看,尽管整体销售额同比下滑,但相比9月份已明显回暖。头部房企10月份销售环比上涨,同时拿地推盘数量逐步回升。

另外,新城控股、建业股份等房企积极偿还到期美元债券或美元票据。其中,新城控股拟提前1个多月偿还到期美元债券。

克而瑞公布的2021年10月百强房企销售榜单显示,10月份,TOP100房企全口径销售金额为8978亿元,环比增长5%,同比下降30%。整体看,10月整体销售额虽然同比下滑,但相比9月已有较为明显的回暖。

以新城控股为例,10月份公司实现合同销售金额约221.02亿元,同比下降20.5%;销售面积约为248.99万平方米,同比下降7.38%。9月份,公司实现合同销售金额约185.17亿元,比上年同期下降22.74%;销售面积约为209.64万平方米,比上年同期下降8.12%。

进一步梳理发现,不少头部房企10月份销售环比上涨,且拿地推盘数量逐步回升至高位。

以万科A为例,2021年10月,公司实现合同销售面积为258.1万平方米,合同销售金额为419.5亿元。9月份,公司实现

合同销售面积为228.2万平方米,合同销售金额为361.1亿元。新增开发项目方面,2021年9月销售简报披露以来,万科A新增加开发项目6个,包括青岛、长沙、佛山、嘉兴和兰州等地的项目。其中,在青岛涉及怡海路项目二期地块和东西冯三期14#地块2个项目。

楼市销售环比回暖,有利于房企应对债务到期压力。中原地产首席分析师张大伟认为,目前房地产行业按揭贷款状况有所好转,但放款速度加快并不意味着信贷宽松,房企现金流改善主要依靠销售和回款。 (据新华网)