

# 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

## 商品房预售资金监管更严更细

商品房预售制增加了房地产开发的建设量,也带来不少风险。因此,严格的监管措施十分必要,预售资金监管应更为严格和精细。这将促使企业进一步提升运营能力,有利于房地产企业朝着健康经营、信用良好方向努力。

一段时间以来,不少城市加大商品房预售资金监管力度。仅11月份以来,就有成都、北京等多城市发布加强商品房预售资金监管的通知或办法。根据贝壳研究院统计,近两年是预售资金监管相关政策发布的高峰期,2020年至2021年10月中旬,全国主要城市共发布相关政策60次以上。

之所以有商品房预售资金监管,是因为我国在商品房销售时普遍实行预售制,也就是期房销售。房地产开发企业将已建但尚未竣工或即将兴建的商品住宅与购房者约定,由购房者交付定金或预付款,在未来某一时期拥有所购房屋。商品房预售制可以简单理解为“先交钱,再收房”。

房地产业是资金密集型行业,商品房预售制为过去房地产市场快速发展起到支撑作用,有效扩大了房地产开发企业的资金来源,增加房地产开发的建设量。同时,预售制也带来不少风险。购买期房者最大的担心就是把购房款交给开发商,开发商资金链断裂、跑路,购房者迟迟拿不到房,甚至可能面临房财两空的局面。现实中,楼盘烂尾无法交付,抑或是开发商拖欠建筑商、供应商款项,常常与预售资金被挪用有很大关系。

一方面,监管不到位的情况下,部分定金和首付款项可能并未纳入资金监管账户;另一方面,房企违规挪用预售资金的情况并不少见。用于特定项目的建设资金被开发商放到企业的资金“大盘子”中使用,成为其现金流大循环

的一部分。一旦企业出现经营困境、金融紧缩等情况,开发商整体资金链吃紧,就会波及具体项目,出现工程资金支付困难,延期交付甚至“烂尾”的情况。

因此,实施商品房预售制,严格的监管措施十分必要。由房地产行政主管部门会同银行对预售资金实施监督管理,将预售资金存入专门账户,根据工程进度放款,能够降低房地产开发项目烂尾风险。同时,加强预售资金监管,将规范房企合理使用资金,有利于房企稳健经营,还有利于维护住房消费者合法权益,促进市场平稳健康发展,稳定预期。有关机构的监测数据表明,商品房预售资金监管能够使预售合同相关的民事纠纷数量大大下降。

为了更好地保护购房者权益,避免楼盘“烂尾”情况的发生,预售资金监管应更为严格和精细。从近期多地出台的预售资金监管办法来看,不少城市正在朝这一方向努力。比如,北京市近日出台的《北京市商品房预售资金管理办法(2021年版征求意见稿)》将预售资金监管的时间起点前移。过去,预售资金从网签开始才纳入监管,按照新征求意见稿,调整为先监管后网签,这能够避免此前将预售资金转到开发商账户,再转到资金监管账户过程中可能出现的资金挪用情况。征求意见稿还提高了资金监管的额度,要求重点监管资金每平方米不低于5000元,较此前有大幅提高。

可以预见,各地加大预售资金监管力度,客观上将促使企业进一步提升运营能力,有利于房地产企业朝着健康经营、信用良好方向努力。一些城市实施的与企业信用等级挂钩的差别化预售资金监管政策,加强了稳健房企的竞争优势。(据新华网)

## 房地产行业融资环境有望改善

中国证券报记者观察到,近期房地产信贷投放提速、房企相继发债等积极信号释放,房地产行业合理资金需求得到满足,市场情绪迎来改善。机构认为,四季度房地产行业流动性紧张局面将逐步得到缓解。

信贷投放以及房企融资成为近期房地产行业的热门话题。

央行11月10日公布的数据显示,10月人民币贷款增加8262亿元,同比多增1364亿元。分部门看,住户贷款增加4647亿元,其中中长期贷款增加4221亿元。截至10月末,个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月多增加1013亿元。

房企融资也出现积极信号。其中,保利发展、招商蛇口等房企在银行间债券市场发行中期票据被市场视作房企融资环境宽松的信号。

国家统计局11月15日公布的数据显示,前10个月,全国商品房销售面积143041万平方米,同比增长7.3%;商品房销售金额147185亿元,同比增长11.8%。同期,房地产开发企业到位资金166597亿元,同比增长8.8%,两年平均增长7.1%。

国家统计局方面表示,今年以来,房地产市场在长效机制不断完善条件下,各部门在持续稳地价、稳房价、稳预期,房地产市场总体保持平稳发展,房地产销售面积扩大。中银证券表示,10月个人按揭

按揭贷款增速为1%,提升了7.8个百分点,按揭投放明显加速。前10个月,房企到位资金为16.66万亿元,同比增长8.8%。随着开发贷合理需求满足及销售回款改善,房企资金紧张局面有望得到缓解。

中信建投指出,自央行、银保监会9月底召开房地产金融工作座谈会以来,金融监管部门多次释放房地产金融政策信号,引导房企融资环境逐步改善。多家金融机构披露的数据也印证了融资边际改善的趋势,预计四季度房企融资及个人贷款等方面的资金将得到改善。

记者注意到,11月12日,央行再度表态,维护房地产市场平稳健康发展。

从销售端看,部分房企10月销售数据环比增速提升明显。9月万科A实现合同销售面积228.2万平方米,销售金额361.1亿元;10月实现合同销售面积258.1万平方米,销售金额为419.5亿元。保利发展9月实现签约面积247.55万平方米,签约金额360.18亿元;10月实现签约面积317.95万平方米,签约金额499.73亿元。

部分房企调整了策略。以金科股份为例,公司近日接受机构调研时指出,公司根据市场及项目的实际情况,实施一盘一策,进一步根据项目去化速度与竞争态势,对其进行分类管理,制定不同营销计划,价格策略、付款策略均有所不同。(据新华网)

## 我省房地产市场出台新规

# 全面推行新建商品房“交房即交证”

邵阳日报讯(记者 朱大建 通讯员 范志超 任学法)11月23日,记者从市住建局了解到,《湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》(以下简称《实施方案》)已于11月17日在省委全面深化改革委员会第十四次会议上审议通过。

此前,我省选择长沙等4市全域及其他市州有条件的1-2个县市区先行开展“交房即交证”改革试点,通过部门协同、优化流程、整合平台、信息共享等方式,最大化地压缩房地产开发项目从竣工验收到办理不动产首次登记及转移登记的过程时限。

《实施方案》提出,不动产登记综合受理窗口和工程建设审批综合服务窗口建设要进一步加强,实现“交房即交证”工作与工程建设项目审批有关事项有机结合,推动水、电、气等开户业务联动办理。按照前置一批、关联一批、简化一批和后置一批的要求,对商品房建设预售、竣工验收、办理不动产首次登记及转移登记等全流程进行精简优化。

《实施方案》提出,建设预售阶段,严把预售入口关,在办理商品房预售许可时依法审查是否取得土地使用权证、建设工程规划许可证和施工许可证;全面实行预售合同网签备案,完善标准化商品房预售合同范本,将合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围;大力推行预告登记,推动预售商品房合同备案与预告登记协同办理,开展预告登记和转移、抵押登记合并申请。

《实施方案》明确,竣工验收阶段,将不动产权属调查和土地、规划、房产测绘流程前置到竣工联合验收之前;严格执行全省统一的房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法、全省工程建设项目审批制度改革规定的竣工验收备案所需材料清单,推动将消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系;竣工验收阶段核实核算,在不动产首次和转移登记时不再进行核验;加快不动产首次登记办理,简化土地指标核算程序,推行施工过程结算和告知承诺制。

《实施方案》明确,推行不动产首次和转移登记合并申请、同步办理和上门服务、靠前服务、预约服务。交房交证阶段,房地产开发企业在项目取得竣工验收备案手续后即可申请办理不动产首次登记,任何没有法律法规依据的环节和材料不得作为登记受理前置条件,对能从工程建设项目审批管理系统、“多测合一”信息平台共享获取的竣工验收备案材料、房屋测绘报告及成果数据归纳整合,打通户籍和不动产等信息,建成更高效的“一站式”综合服务平台,推动“一网通办、跨省通办”,让不动产登记、房地产交易、税收征缴“一窗受理、并行办理”。

《实施方案》要求,加强事前事中事后全过程监管,依法严厉打击房地产市场领域违法违规行为;要建立跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”联合惩戒机制,对相关企业进行制约。深入落实“放管服”改革和优化营商环境要求,统筹协调相关改革,为“交房即交证”改革提供支持。

## 高品质建造美好“家”

朱大建 朱煦东 王玲玲

11月22日,在位于大祥区宝庆西路的天品阁项目工地上,呈现出一片热火朝天的景象,施工人员、车辆来回穿梭,各类施工器械的轰鸣此起彼伏,项目正在有条不紊地加紧施工。

工地上,有一队工作人员在已经主体完工的楼房内做着细致的检查,大到结构材料是否安全牢固,小到户内流线是否规整顺畅,事无巨细,都做着缜密的检查。

“我们是工程质量检测队的工作人员,楼体每一个施工阶段完工,都会让我们对楼内楼外进行一次这样的检查。”检测队工作人员介绍,以每次阶段性完工为时间节点,对施工内容进行检测,在天品阁项目已经进行了许多次,其目的是为了能够确保工程质量过硬、合格,再以此为基础,展开下一阶段的施工。“现阶段我们主要是对墙体进行检测,上周刚刚刮完室内腻子胶,这次要对所有的墙体进行检测,然后才会安排施工队进行接下来的施工。”

对工程质量层层把关,高标准、严要求,是天品阁项目开发企业——湖南衡科实业集团一直以来秉承的质量理念。据了解,由其主导开发的天品阁项目,总占地14026平方米,总建筑面积6.3万平方米,绿化率高达37.9%,容积率为4,由2栋高层住宅、1层地下车库和一个地上停车场组成,采用框剪结构,外墙全混凝土施工工艺,解决外墙开裂和渗漏水问题。目前,该项目2栋高层住宅主体已经全部完工。

该项目沿纺织路一字排开,处于相对繁华的地段,这使得该项目具有一定的区位优势。项目立于原邵阳二纺机旧址之上,周边由宝庆西路、大祥路等构成了三横二纵主干道,紧邻火车南站与汽车南站,离市中心不到一公里的距离,交通便利。由于其独到的区位优势,居民的生活也非常便利,周边围绕众多学校,从幼儿园至高中都有对应的学校满足该项目“小业主”求学的需要,实现一站式入学。医疗卫生方面,邵阳学院附属第二医院、中西医结合医院、市中心医院皆在1500米范围内。同时,地处市中心的位置使得该项目被众多商业圈囊括其中,医院、学校、金融等其他生活配套设施“贴心方便”地服务着项目小区居民的“心怡”生活。

“好的小区不止于外部,其内部也应该做到尽善尽美。”该项目工作人员介绍,开发商对于该项目的内部园林绿化,视为艺术品来打造,小区建筑引用庭院空间,将部分公共绿地转化到庭院中,让每栋都有属于自己独立的绿色公共空间。园林设计结合景墙从主入口一直延伸至次入口,通过小坪、底层架空层等,空间豁然开朗,形成景观轴线和优美的对景。以植物造景,结合现代景墙、竹阵、树阵、几何造型绿地等形成景观长廊。南面主入口处设置了大型的步入式中央休闲广场,东西两侧都规划有独特宅前景观设计及其儿童游乐场,且首层架空设计,进一步增加了小区公共活动空间。“宜居”理念作为该项目构建品质



天品阁项目效果图。



项目一号楼主体已经完工。

质楼房、服务消费者群体的切入点,开发企业将其“全程贯彻”。项目在户内打造的景观阳台,其长度为7米,宽度达到2.4米,保证了住户充分的采光的同时,引入“餐厨一体、双厅相连”的设计,充分利用房屋面积,扩大了业主生活空间。小区与住户一比一车位配备,缓解了停车难问题,增设了地下车库,实现了住户车位充裕。

“宜居”的另外一个表现,是科学和智能,引入智能产品来服务人们的生活,免去部分琐事的烦扰。在规划建设之初,该项目的住宅单体方案就经过了多次的科学调整和优化,运用先进的全铝膜全剪力技术构筑外墙,同时配备AI智能化管理,24小时安全防护智能门禁系统。对于小区的配套,开发商也进行了科学合理的规划,将羽毛球场、儿童游乐场、老年人锻炼设施等均囊括其中,力求为全年龄段的住户提供舒适的居住和生活体验。生活不只在远处,在点点滴滴,时间带来的不仅是“成熟”“智能”的配套,更在于对城市建设不断的钻研深化,对产品的匠心运用和精益求精。“质量为本、安全至上、用户至上,是我们一直秉承的开发理念,打造天品阁项目是我们服务邵阳人民、促进邵阳城市发展的重要举措。”该公司销售经理唐琳表示,在接下来还将会有一系列的优质建筑项目落户邵阳,公司也将认证贯彻落实高质量发展战略,助力邵阳经济发展,为建设美好家园贡献智慧和力量。