

展望2022年房地产市场之二

多方合力 发展稳健

邵阳日报记者 朱大建

不久前召开的中央经济工作会议强调房地产支柱产业的地位没有变。根据市统计局的数据,去年房地产业占GDP的比重将近30%。如果测算房地产行业对我市经济的综合影响,这一占比还要高。房地产行业是国民经济的重要组成部分,对生产、投资、消费都有着重要影响。同时,房地产业也和人民生活息息相关,关系到百姓安居、生活幸福。房地产业规模大、链条长、牵涉面广,在经济、社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额,对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。

此次中央经济工作会议同时强调“房住不炒”,表明底线不容突破,促进房地产业良性循环和健康发展,应该以“稳字当头、稳中求进”“着力畅通国民经济循环”“消费引领”为出发点。经过长期的发展,我市房地产市场的基本面没有变,住房需求依然旺盛,当前我市市区常住人口达80万,要发展成100万人口城市,仍处在快速城市化阶段,这些会带来大量新增住房需求,20年前建成的大量老旧住房面积小、质量差、配套不齐全,这些居民改善居住条件的需求比较旺盛。

近年来,市委、市政府高度重视房地产业发展。各级各部门和房地产企业要坚定发展的信心决心,准确研判发展形势,释放房地产业的潜力和活力,推动房地产业健康有序发展。去年12月9日,市委常委、常务副市长王永红在调研市房地产开发协会工作时强调,立足当前形势,坚定信心,加强行业自律,提升房地产市场发展水平,努力推动房地产业健康发展。同时,也要清醒地看到当前房地产业面临的挑战,直面当前问题,以问题为导向,采取有力措施去库存,办好今年邵阳市春季、秋季房地产交易展示会和部分县市房交会,稳市场、稳预期,稳中求进。我市在区位、交通、气候、人口等方面优势明显,打造山水园林生态宜居之城的条件得天独厚,随着城市发展步伐加快,我市房地产业将迎来新的发展机遇。

2021年12月30日,市长华学健在《政府工作报告》中指出,2022年我市启动片区建设,立足城区实际,突出人、文、产、城联动发展,统筹推进双清白马、大祥桃花、北塔雪峰、犬木塘四大片区开发,打造资源聚集、功能完善、文脉传承、特色鲜明的城市片区。

去年岁末,市房地产开发协会召开房地产企业座谈会,我市32家目前正在建在售本地房地产开发企业负责人参加。会议回顾了一年来我市房地产市场发展情况,客观解析、研判当前房地产市场遇到的新情况、新问题,交流房地产市场持续稳定发展的思路与对策,进一步探讨我市促进房地产市场发展的举措,提振市场信心,稳定房价,促使会员企业引导房地产业朝着平稳健康有序的方向发展,从而稳定了我市房地产市场发展的基本盘。

在我市房地产市场还有很大潜力的情况下,今年市场仍然存在较大的土地需求,今后市区的房地产开发以双清白马、大祥桃花、北塔雪峰、犬木塘四大片区开发为主,集约供应土地,提高土地效率,提高商品住宅品质,推动我市房地产业高质量发展。现在我市正多措并举扭转当前房地产领域循环不畅问题,努力实现良性循



▲1月13日,已封顶的隆回县华悦名府项目住宅群巍然耸立。该项目样板房结合“小米智能家居”系统,打造“住房+智能”概念。邵阳日报记者 朱大建 陈志勇 摄影报道

▲1月10日,北塔区举行2022广厦文创园银企见面会,搭建银企沟通桥梁,推进商业地产和金融深度合作,助推北塔经济社会高质量发展。邵阳日报记者 朱大建 陈志勇摄影报道

环和健康发展,坚决有力处置恒大房地产项目逾期交付风险,“保交楼、保民生、保稳定”成为首要任务,这些都是房地产市场“好起来”的基础。

“畅通我市经济循环,需要房地产业的良性循环和健康发展,房地产业在我市经济社会中的地位十分重要,处于支柱地位。”1月12日,市住建局党组成员、副局长赵海峰表示,当前,我市经济社会发展所对应的住房需求依然较大,能够为我市未来房地产业发展起到重要的支撑作用,房地产市场蕴藏较大的发展动能。

目前,我市高品质的商品住房仍为少数,未来,住房需求依然旺盛,如何满足广大市民“对美好生活的向往?”需求变化使房地产企业需要认真思考未来发展之路,从追求规模向更注重品质转变,顺应绿色发展和数字化提升等方向。

“为业主提供好的产品规划设计、高品质的用材、高品质的服务,为业主提供高品质的生活场景,是邵阳楼市的发展方向。这就要求我们把住宅产品精细化管理做到位,精细化施工做到位,标准化流程做到位。我对高品质商品住房市场这一块大有信心。”1月8日,市房地产开发协会常务副会长、湖南晨曦地产董事长刘朝阳对在我市发展高品质商品住房市场非常看好。

近期,有关金融主管部门提出“更好满足购房者合理住房需求”“做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务”等举措,促进房地产行业稳健发展的政策暖风频吹。

1月10日,邵阳市北塔区举行2022“广厦文创园”银企见面会,搭建商业地产入园企业与银行之间联系平台,推进产业和金融机构深度合作。广厦文创园是我市

第一家大型文旅地产,也是北塔文旅产业园的一期工程,以打造“湖南省现代服务业示范集聚区明星园区”为宗旨,着力建成我市全域旅游中心、市区文化旅游核心、复合型文旅休闲康养目的地、湘西南文旅产品集散地及邵阳市文创集聚地。见面会上,中国银行邵阳分行、邵阳农商银行、长沙银行北塔支行3家银行有关负责人表示将为北塔区“广厦文创园”入园企业做好金融服务。

随着各种利好政策逐步落地,房地产长效机制建设逐步完善,我市的房地产企业正“踌躇满志”。2021年12月16日,邵阳市房地产开发协会2021年年会召开,作为我市最高规格的房地产行业年会,这是提升我市经济发展、坚定市场稳健发展信心的业界年度顶级盛会,是为今年我市房地产工作的顺利开展、房地产企业的转型发展、全市居住产品的改善升级奠定坚实基础、助力提升我市房地产市场发展水平。

今年,在“促进房地产业良性循环和健康发展”的政策红利中,市房地产开发协会会员单位在“谋”与“成”之中策动未来,在品牌与质量两个维度上,展现新发展格局。展望今年工作,该协会常务副会长张智川豪情满怀:“协会会员企业将坚守房住不炒底线,构建新的发展模式、规避行业风险,实现良性循环和健康发展目标,充分发挥协会沟通和联系的纽带作用,政府部门和会员单位协调作用、房地产行业引领作用,牢记目标、出台措施、创新方法、强化管理,创新工作思路,提升服务水平,解决质量、销量以及其他热点难点问题,促进全市房地产行业健康平稳发展,为邵阳经济社会发展作出积极贡献!”

邵阳日报

房地产

周刊

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2021年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兴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)

在什么情况下会拿不到房产证?

买房人手好几年,但房产证却一直拿不到。为什么房产证会拿不到呢?如果一直拿不到,就只能一直等吗?房产证拿不到,要具体问题具体分析。

一、开发商已失去办理产权证资格

如果开发商本身已经失去办理楼盘产权的资格,自然也无法为购房者办理房产证,具体而言,可能有以下几种情况:

开发企业已经破产或被取消资质,无法继续办理楼盘的大确权;
楼盘被法院查封;
开发商没有取得土地使用证或没有缴齐土地出让金;或者没有取得建筑面积实测数据;再或者没有完成竣工备案工作等。

二、遇到一房二用的黑心开发商

有些小开发商可能会因

为资金周转或者是短期收益而出现一房二用的现象,也有可能导致房产证拿不到。比如开发商将土地或房屋抵押给银行或建筑队等,债务尚未清偿完毕;甚至将房屋重复销售(未经合同备案),导致无法办理房产证;

三、因为交房原因延迟

商品房出现面积误差,在一定范围内的超面积需按规定补缴或退回购房差额,在面积误差未解决的情况下,将导致无法办理产权登记;
开发商没有按整体规划建设小区配套设施,或未移交小区配套用房,无法通过综合验收;
开发商不及时办理“大确权”,或者不提供办理“小房产证”的相关资料;还有可能是开发商与业主存在纠纷,扣着本该发给业主的房地产证不发。
(据房产资讯网)



1月11日早晨,我市城区出现大雾景观,城市高楼在云雾中时隐时现,宛如仙境,美丽壮观。图为当日9时许北塔区的雾景。邵阳日报记者 唐明业 摄