强监管 促稳健

市住建局答出去年房地产市场稳健发展“满意卷”

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 范志超

“实现商品房销售面积607.34万平方米，同比增长21.4%。去年全市实现商品房销售额280.68亿元，同比增长19.9%，商品房销售面积和销售额指标增速均排全省第一。”记者近日从市住建局了解到，去年，市住房和城乡建设局通过有力举措规范我市房地产市场，部署实施了全覆盖、常态化的房地产市场监管检查，对违法违规行为零容忍，规范了我市房地产市场发展总体良好。

坚持因城施策，落实城市建设主体责任。市住建局坚持从实际出发，不断完善政策工具箱，从严监管，推动房地产市场平稳健康发展。该局落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，建立房地产开发联席会议制度，对商品房销售现场信息公示和销售行为进行专项检查，定期分析研判全市房地产市场发展形势，研究制定相关政策措施，解决房地产业发展中的问题。加强对房价、地价、供需的动态监测。以市委办、市政府办下发关于加强房地产管理促进房地产市场平稳健康发展的相关通知精神，按照稳地价、稳房价、稳预期的要求，全面落实“一城一策”、因城施策举措。完善商品房价格（最高价和最低价）备案制度，确保房地产市场价格平稳可控，稳定市场预期。

坚持动态监测，提升市场调控决策能力。去年，针对我市一度出现的部分尚未取得预售许可、房地产开发企业违规预售、房产中介机构利用假房源钓鱼、克扣定金、阴阳合同企业违规发布不实信息、虚假房地产广告误导购房人等违规乱象，该局整合现有资源，组建房地产市场监测分析机构，以新建商品住宅价格、二手住宅价格、住宅租赁价格、住宅用地价格为核心指标，强化市场主体、房源信息、交易行为、市场行为等日常跟踪监测。去年，该局在市区核发预售许可证77个，预售许可面积209万平方米。同时，该局加强对全市房地产开发项目实施预售资金监管制度，紧盯恶意操控房价、违规预售等突出违法违规现象，加强日常监管，进一步规范了房地产企业经营行为和房地产市场秩序。

坚持市场监管，规范房地产市场行为。去年，该局下发《关于严禁低于成本价销售商品房和打价格战的通知》，加强日常监管，维护行业秩序，出台《关于进一步完善商品房预售资金管理的通知》（邵建发〔2021〕26号），实施商品房预售资金监管。并加强房地产经纪机构备案管理，对41家房地产经纪机构提报的各项材料进行了初审、复审，及时将机构信息建立电子档案进行规范化动态管理，全年通过备案的房地产经纪机构共有33家，同时对在微信朋友圈违规发布公租房销售广告（宣传）的4家房产中介开展约谈，暂停备案6个月。该局还对发现违法违规行为的房地产开发项目、中介机构，坚持“露头就打”，去年以来对19个监管金额与实际网签金额不符的开发项目下发限期整改通知书。

我市房地产业正在积极构建新发展格局，往绿色生态宜居方向发展。图为北塔区西湖春天小区一角。 邵阳日报记者 朱大建 摄

坚持效能提升，提升信息化管理和服务水平。该局建立商品房预售资金监管系统，实现了网签交易数据与监管资金动态比对，资金流水、资金申请拨付、项目进度查询均实现网上查询和审批，提升了监管效能。针对房地产开发企业存在购房款未进入或未全额进入监管账户、收取其他名目款项、逃避或变相逃避监管、提供虚假证明材料等行为，该局责令其限期整改，对项目逾期整改不到位的，暂停项目的预售许可或商品房网签、备案，同时，严格监管、督促项目复工复产保交楼、保稳定。其中，1月2日起，邵阳恒大未来城项目开始向业主交房，目前恒大未来城可以交付646户，恒大华府也从去年10月18日复工复产，为我市房地产市场发展提振了信心。

坚持功能改善，推进既有住宅安装电梯。该局委托技术支持单位于去年7月底完成了每个楼栋单元是否适合加装电梯客观条件前期技术评估，形成“一单元一档案”并全部录入“湖南省既有住宅加装电梯信息管理系统”，其中大祥区适合加装（A类）345个单元，双清区适合加装（A类）225个单元，北塔区适合加装（A类）92个单元。省定2021年我市新增建成既有住宅加装电梯任务为100台，该局结合老旧小区改造，全力推进既有住宅加装电梯工作。截至去年底，已办理前期手续共119台，建成投用51台、开工建设56台。其中大祥区已办理前期手续93台，建成投用26台、开工建设51台，工作推进较快。

近期，我市出现的部分尚未取得预售许可、房地产开发企业违规预售、房产中介机构违规乱象，市住建局积极采取相关措施，通过召开专题部署会、约谈房产网站、实地走访中介机构门店，进一步开展房地产市场专项整治行动。对于已经确定违法违规问题严重的房地产开发项目，在整改期间，给予暂停商品房网签或预售许可等行政限制。对已经查处的房地产领域违法违规行为，分批次在行业内进行公开通报，督促企业立即整改，促使我市房地产企业和从业人员提高认识，守住行业经营底线，不断规范服务行为，推进我市房地产市场平稳健康发展。

市住建局通过多措并举规范房地产市场，取得良好成效。2021年，我市现在房地产开发企业458家，其中二级资质15家，三级资质126家，四级资质162家，暂定资质155家，从业人员15516人。去年我市实现商品房销售面积607.34万平方米，同比增长21.4%。去年全市实现商品房销售额280.68亿元，同比增长19.9%，商品房销售面积和销售额指标增速均排全省第一。去年全市完成房地产投资276.84亿元，同比增长14.8%。商品房销售均价4621元/平方米，与上一年基本持平。去年新开工商品房789.72万平方米，同比增长3.5%。总体来看，去年我市房地产市场运行相对平稳，市场基本面较好，发展潜力较大。

稳楼市要坚守“房住不炒”

近日，吉林省提出，要推动房地产市场运行再稳健一点，鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作，支持农民进城购房；长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策，提高进城农民购房补贴标准，有关支持政策有效期延长至2022年6月30日。

有关省份从省级层面对房地产市场运行加强指导，是房地产市场调控强化省级政府监督指导责任的具体体现。房地产业规模大、链条长、牵扯面广，对地方经济的稳定和发展有系统性影响，促进房地产业良性循环和健康发展，离不开省级政府从全省工作全局出发，统筹谋划。房地产调控发挥省级政府的监督指导责任十分必要。

吉林省出台相关举措稳定楼市，与该省房地产市场的总体运行情况有关。有关机构的统计显示，2021年下半年以来，吉林省房地产市场无论是成交金额还是成交均价，都出现了明显下降。根据第七次全国人口普查数据，2020年吉林省常住人口总量为2407万人，较第六次全国人口普查时减少339万人。实际上，不仅是在吉林省，全国还有不少城市也存在类似状况。这些城市的共性问题是：受人口流出、经济发展困难等多重因素影响，房地产市场下行压力有所增加。

近一段时间，一些城市出台了稳楼市举措。比如，广西桂林市出台了加大重点行业扶持力度冲刺2021年四季度经济工作若干奖励措施，其中明确给予楼盘销售面积排序靠前的房地产开发企业经营贡献奖励，同时，对购买一定区域新建商品房也将按照成交合同额发放消费券补贴购房者。此外，河南新乡和开封、重庆万州、湖南衡阳等地给予购房契税补贴；河北保定市出台政策明确，购买被动式超低能耗商品住宅可不受限购措施限制，利用住房公积金购买该类住房贷款额度可上浮。湖北荆州对5年内新毕业大学生、安徽芜湖对青年英才、浙江金华武义县对民营制造类工业企业的外来员工，均在购买首套住房时给予购房补贴。

当前，全国房地产市场分化日益明显，大中小城市和县城分别面临不同的市场情况，房地产调控还须因城施策，严格落实城市的主体责任。多城出台稳楼市举措，是落实房地产调控主体责任的具体体现。但须注意的是，政策应该积极满足购房者的刚需和改善性需求，坚决守住“房住不炒”底线。要避免借满足刚需和改善性需求形成炒作房地产的氛围，避免出现“假人才、真炒房”等现象。

在不少三四线城市和县城，促进产业转型升级仍面临一个较为漫长的过程。从长远看，摆脱对“土地财政”的过度依赖还需要不断完善房地产长效机制，持之以恒推动产业转型升级。地方政府应科学设置住房发展规划，避免脱离一地人口和产业发展实际，盲目上马过多房地产项目，最终造成楼市供给过剩。 （据新华网）

（上接5版） 优秀民歌手吴进学、肖祥海等利用特长，主动为宾馆酒店培训有苗族文化素养的工作人员，且深入学校、广场舞队、村组培训苗族传统民歌队伍。山歌能手陈岩花、民族医药钻研者肖三雄、苗家傩戏挖掘者罗世义……他们在各个不同的地方、不同的岗位发出不同的光芒。西岩镇党委书记肖俊男不但带头学习传承苗学文化，还带领全镇的音乐教师和机关干部一起学习党史、学习苗族文化。

该县苗学会有一对“父子会员”——杨光清、杨昌鑫。他们以苗族文化为平台，通过苗乡的农家乐新铺里酒店，迎送一批批省内外游客，以表演木叶吹歌、苗族舞和苗族酒歌，展现城步苗乡独特的历史文化，被称为“苗族文化传承优秀家庭”。

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

提个醒：

春节返乡购房怎么选？

注意这几个要素

2022年春节马上到来，一些人开始返乡。在家乡发展利好凸显背景下，很多人选择回乡置业。但由于长期居住在外地，不熟悉本地市场，房子要怎么选，需要谨慎思考。

过去一年里，邵阳楼市经历了从热到冷的变化，加上受全国市场环境的影响，出现了部分楼盘延期交房甚至停工的问题。但我市严格督促房地产企业和从业人员遵守国家有关规定，守住行业经营底线，规范服务行为，我市房地产市场正平稳健康发展。房价稳定，正是购买住房的好时机。在此，我们对返乡置业的人们提几点建议，希望对大家有所帮助。

买房要素之【地段】

买房要带着投资的目光去看，哪怕是自住也不例外，好的地段是好房子不可或缺的重要因素。对商业而言，地段代表了人流量、繁华程度和消费力，而对住宅来说，好的地段则代表了生活方便，舒适和宜居，所以在购房时，买在什么地段是需要我们首先考虑的因素。

买房要素之【配套】

住家生活最重要的是什么？当然是生活的舒适性，而一个良好的生活环境离不开成熟的周边配套，超市、医院、学校等日常生活所需应都能满足，这样才能让以后的生活更丰富和方便。

买房要素之【品牌】

都知道大企业大品牌的产品更可靠，买房作为家庭的重大选择和决定，更需要选择有口碑有实力的大企业，大企业项目没有烂尾的风险，后续服务也更成熟完善。比如邵阳的晨曦、乾道、东建、和盛、和兴等大品牌，都为邵阳本土企业，知根知底，购房无忧有保障。

买房要素之【产品】

一个楼盘的好坏可以从初期的社区规划和产品设计上看出来，良好科学的社区规划能让今后的日常生活更舒心和安逸，而好的户型产品设计则能大大提升空间的使用率和功能性，更全面地满足全家人的生活需求。比如“晨曦悦府”的客厅+阳台双6米挑高的天空院墅，将空间利用到极致，是目前市面上非常火爆的户型。

春节不失为一个好的买房时机，但依旧要保持清醒的头脑，多看多问多学习。希望以上建议，能帮返乡置业的邵阳人为自己挑选一套心仪的住房，开启美好生活模式。

（朱大建 简霞）

提前交房让购房者安心

邵阳日报讯（朱大建 袁金花）“我之前在大祥区买了一套80平方米的房子，多等了近半年，真的没想到这么快魏源·紫云台就交房了，特别开心。非常感谢魏源国际投资集团，让我们买得安心。”1月26日，魏源·紫云台项目6栋的陈女士拿到新房钥匙时，喜悦之情溢于言表。

当日上午，该项目交房仪式在售楼大厅如期举行，来自该小区的业主一大早来到现场办理收房手续，业主们难掩心中喜悦。该项目部克服建设过程中建筑原材料价格大幅上涨的困难，在新年到来之间，提前6天交房。这对于购房者而言，无疑是颗“定心丸”“新年最大的礼”。

据了解，魏源·紫云台项目这次提前交房的是一期推出的6、7、8栋，共248户，魏源·紫云台位于邵阳大道与屏丰路交会处，北临青山路，紧邻红旗河河畔，共占地约60亩，总建筑面积15万平方米，容积率3.2，绿地率35%，建筑密度仅为21%，总户数838户，由8栋17-33层的高层组成，以120-142 平方米的三房、四房为主，也有170平方米的五房，还有底层商铺。在户型设计上，户型各个功能分区完整、紧凑，空间布局合理，真正实现了“明厨、明卫、明卧、明厅”的完美理念，整个建筑群体高低呼应、错落有致。该项目大力打造智能小区，采用智能门禁系统，实现全刷脸体验。入户门为指纹开锁，匹配社区监控系统、电子巡更系统、车牌识别系统、定点WIFL，小区人车分流，地下车库采用环氧地坪漆，整个小区生态宜居。

“在现在房地产市场环境下提前交房，这对我公司的整体开发能力是有较高要求的。去年下半年，我们想办法克服了钢材、水泥等建筑大宗原材料价格大幅上涨的困难，抢工期，确保交房，公司交出了漂亮答卷，顺利地把房子提前交付给业主，让购房者无忧。公司将加强内部管理，提高产品品质，在销售过程中保证售房手续齐全，保证房屋质量达标，绝不低价甩卖、恶意竞争、扰乱市场。”市房地产开发协会名誉会长、湖南魏源国际投资集团董事长刘亚林郑重承诺。