

买房实现“所见即所得”还有多远

多部门印发通知加快推进现房销售

近日,住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》(以下简称《通知》),部署各地稳步推进商品住房销售制度改革,加快构建房地产发展新模式。

《通知》规定,各地要完善商品住房预售管理,规范商品住房预售条件。商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。加强预售资金监管,购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。通知施行之日前已取得

建设工程规划许可证的商品住房项目,实行预售的,预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。

《通知》明确,各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险,维护购房人合法权益。通知施行之日起,新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,优先选择现房销售;已取得建设工程规划许可证的商品住房项目,鼓励实行现房销售。同时,对现房销售实行备案管理。

《通知》要求,各地要同步完善相关配套政策措施,强化政策协同和衔接。优化土地供应管理,合理确定房地产用地供应规模。加大融资支持力度,房地产项目实行主办银行制,一个项目确定一家主办银行,主办银行单独或牵头组建银团提供开发贷款等融资服务。完善开发建设管理,优化工程建设审批流程,缩短行政审批时限。推行“交房即交证”,推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

(央视)



专家解读

新政出台,意味着什么?

住房和城乡建设部等部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》(下称《通知》),明确加快推进现房销售落地实施。专家表示,本轮改革顺应楼市供求关系重大变化,有利于加快构建房地产发展新模式。

现房销售制度改革再进一步

专家介绍,现房销售与商品房预售是两种不同的销售方式,商品房预售是企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人提前支付房款的一种销售方式,而现房销售则是一手交钱一手交房。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,现房销售是大势所趋,是房地产高质量发展高品质供应的一个必然的选择。现房销售转型也不是一刀切的,遵循一个渐进过渡的原则,只是对于部分(新取得建设工程规划许可证)的项目,采取现房销售,老项目继续采取预售的制度。

《通知》明确新出让土地、尚未办理建设工程规划许可证的项目优先采取现房销售;已取得规划许可证的在建项目,鼓励房企自愿转为现房销售。专家表示,这样的要求更为精准,有助于房地产业的健康发展。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,把竣工验收备案与水电气热达到具备交付使用条件作为现房销售的统一标尺(条件),防范“伪现房”,夯实“所见即所得”的制度基础。另一方面同步出台土地、金融配套支持,又提高预售条件,既用激励对冲房企资金压力,又积极引导房企优先采用现房销售,可以避免改革对市场形成冲击。其实,早在此次《通知》出台前,国家层面就已推进现房销售工作,多地就已经先行开展了现房销售的相关试点。

商品房预售制度进一步优化

记者注意到,此次新政坚持现房销售、商品房预售双轨并行,在推进现房销售的同时,出台多条明确规定,进一步优化传统商品房预售模式。

专家表示,此次新政对预售规定作出调整。首先是抬高预售准入门槛,今后申请预售许可的商品住房项目,单体建筑应当完成主体结构封顶。此外,购房者交纳的首付款、个人住房贷款等全部购房资金,须全额存入监管账户,保障资金安全。

商品住房预售制度设立之初,我国城镇化进程加快,住房供需缺口较大,预售模式能够帮助房企快

速回笼建设资金,快速增加住房供应,有效缓解了当时城镇居民住房短缺矛盾。

李宇嘉表示,到了供求关系发生重大变化的新时期,预售制度暴露出来的一些问题不容忽视,最主要的就是商品房的延迟交付,侵害了购房者的权益。

虞晓芬介绍,提高预售准入条件、推行现房销售制度,提高了房地产开发企业的资金准入门槛,有助于管控供大于求城市新增开发供给规模,加快促进供求平衡。从中长期看,有利于提高产品品质、有利于防范化解行业风险,促进企业稳健经营和行业高质量发展。

住房销售制度改革助力楼市稳健发展

专家表示,此次住房销售制度改革,兼顾短期风险防控和行业长远转型,对购房者权益、房企经营、楼市供需格局以及房地产新发展模式建设都将产生深远影响。

对购房者而言,现房销售实现所见即所得,户型、小区景观、配套实景可查;即便选购期房,全部购房资金纳入监管,买房安全底线进一步加固。

虞晓芬表示,国家着重推出现房销售,顺应了市场变化趋势。特别是,现房销售可以更好保障购房

者合法权益,有效防范化解行业风险。

房企方面,现房销售模式要求企业自行承担完整建设周期资金压力,倒逼房企深耕本地市场,打磨产品品质,完善配套和物业服务。这将加速行业优胜劣汰。

李宇嘉介绍,现房销售制度,会引导开发商不断去判断本地的住房需求特征和变化,这将在商品房项目的精细打磨和产品迭代中得到反映,这样开发出来的房子能够更好地满足购房者的需求。这也是房地产新发展模式的一个重要体现。

(央视)