

年终总结:

去年全市多少楼盘拿到预售证?

烂尾、停工、无证……经历过2016年楼市的波折和买房的伤痛,越来越多的市民日趋理性,必买五证齐全的房子已成为一个共识。市房管中心预售楼盘查询数据显示,2016年全市共有169栋楼取得预售证,共计27722套房子。与2015年相比,增加了38栋楼。房企拿预售证的速度呈现上升趋势,这说明相当多的楼盘工程进度在加快,楼市回暖迹象明显。

去年41家房企169栋楼取得预售证

从市房管中心网站可以查询到,2016年1至12月份,全市共有43个楼盘取得了商品房预售许可证,预售总面积达到3086423㎡,共计27722套房子。

2016年1月份,全市共发放19个预售证,涉及的项目有惠泽园、和盛时代广场、蓝鲸国际、帝佳·尚城、西湖印象等。其中,西湖印象一共6栋楼拿到预售证,惠泽园一共4栋楼拿到预售证,全月符合销售条件的商品房达3723套,鹰城楼市开局不错。

我市5月份起陆续推出加快商品房去库存的相关政策,尤其是每平方米200元的购房补贴政策,给楼市加温不少。因为申请购房补贴时,需要签订备案合同、缴纳契税,所以市场上五证齐全的楼盘得到极大红利,市民买房子更倾向于取得预售证的房子。因此,不少楼盘加快工程进度,力争取得预售证开盘销售。

高潮是在11月份,当月发放预售许可证29个,涉及项目有恒大御景半岛、新华苑、平顶山碧桂园、常绿·林溪美地等,成为全年预售证发放最多的一个月。随着购房补贴政策的临近尾声,加上为了完成全年任务进行年底业绩冲刺,去年12月份各大楼盘也加



快了拿证的速度。2016年12月,我市发放预售证19个共4307套房子,加上各种年底优惠及返乡置业政策的推出,鹰城不少楼盘在12月份开盘销售,取得不俗的成绩。

与2015年相比,我市取得预售证的楼栋及面积都有大幅上涨。2015年,我市共发放131个商品房预售证,预售套数为18590套。2016年的预售套数比2015年多了9132套,预售面积多了1043942㎡。同期相比,2016年楼市的销售也在多月达到了30%至40%的增长。

从市场上我们可以看到,五证齐全的楼盘在宣传推广上也十分“理直气壮”,分别推出各种新颖有创意的活动以吸引购房者,服务越来越人性化。相对而言,证件不全的楼盘便显得十分低调和冷清。记者从回访多次参加“报社看房直通车”活动的市民中可以看出,九成以上的市民对准现房有浓厚的兴趣,对于一年以上的期房都表示担忧。

品牌房企工程进度、拿证速度都十分惊人

从去年各大楼盘的销售来看,品牌房企的工程进度和拿证速度都十分惊人,这也是为何品牌房企屡屡在市场上创造奇迹的原因。

以恒大御景半岛为例。2015

年12月11日,两宗分别位于新城区瑞光路与凤鸣路交叉口东北角、东南角的地块被恒大集团竞得,这便是恒大御景半岛项目的所在。2016年7月22日,恒大御景半岛举行盛大的开工仪式;9月11日,城市展厅盛大开放;10月16日,位于白龟湖畔的园林实景展示区、样板间、营销中心开放,从开工到样板间和园林实景开放,不到3个月的时间,效率之高令人咋舌!另外,该项目在2016年度共获得了18个预售证,仅在11月一下子取得了17个预售证,为其开盘热销打下了基础。据了解,在12月4日开盘时,其洋房类产品便销售一空,高层产品所剩房源也不多。

另外,本地房企常绿集团也在2016年表现亮眼。其二代产品常绿·林溪美地于去年8月25日一期8栋楼盛大交房,其全新打造的水系园林、细致人性化的小区服务配套以及精心设计的合理户型,都成为促进其销售的“利器”。其10月16日盛大开盘的13号楼,也是开盘热销,销售势头一直很强。据了解,由于五证齐全、工期推进快,常绿·林溪谷项目也是早早实现了清盘。

无论是产品、服务还是证件,都让客户眼见为实为其根本,这些企业的产品热销便不无道理。市房管中心统计数字显示,仅前三季度,市区销售商品房15199套、17008万平方米,同比分别增长60.6%和68.7%,而品牌房企贡献了绝大多数的销售业绩。

业内人士:良性发展,规范经营是根本

在采访一些房地产业内人士时,很多人都认为平顶山的房地产市场进入了新的循环期。

许多业内人士表示,只有五证齐全的楼盘才能够申领购房补贴,这一政策在相当程度上对规范市场、引导市民理性购房起到了极大的推动作用。纵观市场上的热盘,几乎都是工程进度快、证件齐全的现房和准现房,他们的热销也使整个市场形成了良性循环,加速了楼市的优胜劣汰。

“越是五证齐全,规范经营的企业,市场机会越多,而那些资金出现问题、证件不全的楼盘,自然会慢慢被市场淘汰。”一位资深的房地产营销负责人表示,好的企业会越来越重视产品品质和企业品牌形象,推向市场的产品更多的是精品而不是次品,对于购房者来说,他们也能享受到更好的住房和服务。

不少本地房企负责人也表示,卖得最快的还是那些五证齐全、品牌好、产品好、物业好的房子,现在面对市场他们迎来的就是服务、品质、产品、性价比的竞争。企业要想长久健康发展,不能仅依靠政府的扶持政策,还要把产品、服务做好,讲信誉、手续齐全,这才是根本。

(本报记者 焦曙光)

如何才能获得房产预售资格?

“当初开发商承诺可以办下房产证,然而很多年过去了,我的房子依然没证,导致不能进行出售、抵押,怎么办呢?”近日,市民陈女士向记者讲述她的买房遭遇。市房地产监察大队负责人提醒市民,未取得商品房预售许可证的商品房项目,房地产开发企业不得有任何预售行为,购房前市民一定要弄清其是否具备预售资格。

根据《河南省城市房地产开发经营管理条例》(以下简称《条例》)第二十七条规定,未取得商品房预售许可证的商品房项目,房地产开发企业不得有任何预售行为,不得向预购人收取任何预订性质的费用。那么房地产开发企业符合什么条件才能进行商品房预售?

要想取得预售资格,开发企业首先必须持有“四证”,即《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》。另外,“工程进度达到设计形象进度的二分之一以上,并已确定施工进度和竣工交付日期”。达到上述条件,房地产开发企业需要持相关证明材料,到房地产管理部门申领《商品房预售许可证》,此时开发企业进行商品房预售必须“五证”齐全。

(焦曙光)

◆相关链接:

《国有土地使用证》由国土资源局核发,我国的土地属于国家或集体所有,国有土地使用权才能转让,只有在国有土地上所建的房屋才能用于出售,如果没有国有土地使用权就不能取得房产证,房屋不能进行正常的转让、抵押、出租等。

《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》由规划部门核发,根据国家规定,建设用地不仅要符合国家的土地利用总体规划,另外,房屋建在什么地方、建多高以及容积率是多少,都要经过规划部门的规划许可。

《建设工程施工许可证》由市住房和城乡建设局核发,持有此证工程才能合法施工。

《商品房预售许可证》由房地产管理部门核发,没有此证的房子不能进行销售或预售,一般来说,没有前面四证,此证办不下来。只有这“五证”齐全才可进行商品房预售。

