

商品房预售制该不该取消

多地试点现房销售

10月19日,合肥市房地产管理局发布了《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》,鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

《通知》指出,为深化商品房预售管理,探索建立新建商品房现房销售备案制度,房地产开发企业在新建商品房现房销售前,应当到房地产行政主管部门办理新建商品房

现房销售备案手续。优化、简化备案手续,减轻企业运营成本,鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

实际上,探索和取消商品房预售制度的不止合肥一座城市。今年4月底,福建住建厅就要求,福州、厦门两市试点在土地出让中逐步提高商品房预售条件,直至实现现房销售。

此外,还有很多城市实行过住宅封顶销售、现房销售试点。2016年,杭州、南京、苏州等城市土拍时的现房销售要求被认为与抑制楼市过热有很大关系。有统计数据显示,2016年8月至2018年7月,南京先后拍出67块现房销售地块。苏州从2016年9月份至今,累计出让了超过130宗住宅用地,其中有约70宗要求现房销售,占比超50%。

预售制度有利有弊

房地产预售,在过去二十年中是非常普遍的现象。有关统计数据显示,我国80%至90%的商品住宅都是采用预售方式。商品房预售制加速了整个建设资金周转,提高了资金使用效率,降低了资金使用成本。我国住房市场化以来,预售制度客观上对房地产市场的繁荣发展起到了关键作用。

然而,商品房预售制度也存在一些弊端。在商品房预售制度下,对于购房者而言是先交钱再拿房,存在很多不可预料的因素和风险。例如,如果遇到开发商偷工减料,建造劣质工程,可能购房者拿到的是不合格房子。更严重的情况是,遇到房地产下行周期,若房地产开发商资金管理不善,其所开发楼盘可

能最终会变成“烂尾楼”。

“虽然,预售制度加快了房企的销售节奏和建设数量,是房地产行业快速发展的基础条件之一,但对购房者来说,因为保障度太低,存在各种不确定风险,由此产生的大量纠纷经常让购房者付出不小的代价。”中原地产首席分析师张大伟说。

广东连越律师事务所合伙人黄罗平表示,与商品房预售制度相关的纠纷有四大类,第一类是没有取得预售证就开始卖房,有的开发商为了资金快速回笼,未取证先卖房,很多行为并未在职能部门的监管之下;第二类纠纷是面积差距问题,预售合同与实际面积不符,特别是公摊面积小于图纸,购房者可能面临

利益受损;第三类纠纷是逾期交房,由于开发商资金链问题,对工期把握不准问题等,导致交房时间没有按合同约定;第四类纠纷是逾期办证问题,交楼时间逾期将直接影响购房者办理房产证。

此外,在实践中还存在商品住房开发期间发生设计变更,但开发商并未主动通知购房者,导致购房者拿到的房子“货不对版”。

黄罗平认为,商品房预售制度客观上还会加大司法部门的工作量,给购房者带来一定的风险。对于按揭买房的购房者而言,如果开发商资金链断裂,购房者不仅要还银行贷款,还会面临拿不到房子的悲惨处境,但现房销售可以有效地避免这些纠纷,减少消费者的风险。

取消预售影响几何

对于应该预售还是应该现房,尚存很多争议。如果取消预售,将会对楼市产生怎样的影响?

黄罗平认为,预售制度能够实现高周转,提高房地产开发速度。但是,如果取消预售制度,会造成开发商资金链紧张,开发周期变长,进而减少住房供给量。

对于消费者而言,现房销售最为安全。“从法律上讲,取消预售对购房者非常有利,能够避免预售房屋的不确定性,减少纠纷,保障购房者的资金安全。”黄罗平说。

张大伟认为,现房销售是大势

所趋。但从短期来看,如果取消预售,会带来供应量短期锐减,不利于市场平稳运行。因此,必须在房价平稳周期内实现现房销售。

恒大研究院副院长夏磊认为,预售过渡到现房,与市场环境息息相关。市场不好时,即使早早拿到预售证,房子也不一定能卖得出去,有很大可能要等建成现房才能卖出去。市场好的时候,才能体现出商品房预售制的资金回笼优势。值得注意的是,市场好的时候,有些房企会主动实施现房销售政策,因为现房定价会更加合适。所以,预售还

是现房,应该由企业根据市场情况自主选择。

夏磊表示,在房企资金链偏紧的情况下,房地产预售仍将是主流,这符合行业惯例和发展规律。选择现房销售还是预售应视具体情况而定,不应该搞一刀切。

相关专家表示,无论是实施商品房预售还是现房销售,都应该以维护良好的市场秩序为根本。特别是实行预售制度时,开发商更应该秉承诚信原则,按照合同约定及时交付房屋,趋利避害,维护市场稳定,促进市场平稳健康发展。(经济)

福建 今年4月底,福建住建厅就要求,福州、厦门两市试点在土地出让中逐步提高商品房预售条件,直至实现现房销售

广东 广东首个商品房现房销售试点项目龙华金茂府在深圳正式亮相
中山市国土局网站显示,在10余起土地拍卖中,城市住宅用地出让要求以“出让后实行商品房现房”为前提条件

安徽合肥 10月19日,合肥市房地产管理局发布了《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》,鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售

商品房预售制的利与弊

预售制度能够实现高周转,提高房地产开发速度

但是,如果取消预售制度,会造成开发商资金链紧张,开发周期变长,进而减少住房的供给量

对于消费者而言,现房销售最为安全。从法律上讲,取消预售对购房者非常有利,能够避免预售房屋的不确定性,减少纠纷,保障购房者的资金安全

在商品房预售制度下,对于购房者而言是先交钱再拿房,存在很多不可预料的因素和风险。若房地产开发商资金管理不善,其所开发楼盘可能最终会变成“烂尾楼”,给购房者带来重大经济损失。因此,现房销售是大势所趋。但从短期来看,如果取消房地产预售制度,会带来供应量短期锐减,不利于市场平稳运行。因此,必须在房价平稳周期内逐步实现现房销售

近日,广东首个商品房现房销售试点项目龙华金茂府在深圳正式亮相。同时,中山市国土资源局网站显示,在十余起土地拍卖中,城市住宅用地出让要求以“出让后实行商品房现房”为前提条件。一时间,对于是否应该取消商品房预售制的讨论又火了起来。

有观点认为,现房销售制度可以有效降低消费者购房风险。但也有人认为,取消商品房预售制度会降低住房供给量,增加资金使用成本。有利有弊的商品房预售制度是否应该继续?现房销售制度是否应该全面推广?对此,记者采访了众多业内专家。

平顶山日报传媒集团发行中心真诚为您服务——

牛奶配送 新鲜直达

为给两报读者提供更好更广的优质服务,平顶山传媒集团发行中心特推出晶珠、三色鸽、花花牛送奶上门服务。品种多达十几种,保证新鲜可口,满足各年龄段用奶需求,全市各个角落均可每日送达。

本月活动奶品					
生产企业	奶品名称	单位	规格	市场价/元	活动内容
三色鸽	三色鸽鲜牛奶	瓶	200ml	3.5	订一个月多送3瓶 订二个月多送7瓶 订三个月多送12瓶
	三色鸽风味酸牛奶	瓶	200ml	3.5	
	畅轻松原味风味发酵乳	瓶	200ml	4	
	畅轻松草莓风味风味发酵乳	瓶	200ml	4	
晶珠	木糖醇风味发酵乳	瓶	200ml	4	
	巴氏低温鲜牛奶	瓶	250ml	3.5	
	瓶装原味酸牛奶	瓶	250ml	3.5	
花花牛	DHA风味酸牛奶	瓶	200ml	4	
	瑞亚牧场鲜牛奶	瓶	200ml	4	
	瓶装风味酸牛奶	瓶	200ml	4	
	益生菌风味发酵乳	瓶	200ml	4	

其他未参加活动奶品按原价征订

8980198 4943059

免费安装奶箱