

楼市即将迈入准现房时代

石市调整商品房项目预售许可形象进度 传统建筑预售许可提高至主体封顶

本周楼市最重磅的消息就是传统建筑预售门槛提高至主体封顶!记者从石家庄市住房和城乡建设局获悉,石家庄对商品房预售许可形象进度进行了调整,2021年11月8日后出让的房地产开发项目(不包括纳入房地产解遗、烂尾楼、专项整治台账和纳入历史遗留的城中村、旧城改造台账项目),传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶。

预售新规的重磅推出,对于市场将引发什么样的反应?期盼已久的准现房时代是否将到来?购房者权益是否将得到更大程度的保障?

□本报记者 陈霞

【新规】 传统建筑预售许可形象进度提高至主体封顶

11月7日,石家庄市住房和城乡建设局发布《关于调整石家庄市商品房项目预售许可形象进度的公告》,公告称,根据省市关于严格落实城市主体责任制促进房地产市场平稳健康发展的有关要求,为进一步规范房地产开发秩序,切实维护和保障人民群众合法权益,避免房地产开发企业因实力不足导致项目延期交房甚至“烂尾”风险,经市政府同意,对石家庄市商品房预售许可形象进度进行调整。

公告中明确,按照“新项目新办法、老项目老办法”的原则,2021年11月8日后出让的房地产开发项目(不包括纳入房地产解遗、烂尾楼、专项整治台账和纳入历史遗留的城中村、旧城改造台账项目),传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶。被动式超低能耗建筑、装配式建筑和中央商务区商品房项目继续按原政策执行。预售形象进度调整后,涉及预售资金监管等措施将相应作出调整。

期房预售一直以来就存在着不确定性,这一公告的发布,从购房安全性角度而言,对于购房者算是大好消息。购房者一直以来担心的期房预售潜藏的各类“不确定因素”也将得到有效防范。

预售资金监管也将更趋严格

随后的11月8日,石家庄市住房和城乡建设局发布《关于加强我市房地产开发项目监管的公告》。该公告表示,为规范房地产开发秩序,避免房地产项目“烂尾”风险,切实维护购房者合法权益,11月7日我市调整了商品房预售许可形象进度,为更好的加强房地产市场监管,确保项目顺利交付使用,2021年11月8日前出让的房地产开发项目,将继续按照《石家庄市新建商品房预售资金监管办法》(石住建规〔2020〕2号)执行,商品房预订款、首付款及按揭款等款项全部纳入监管专用账户,预售资金用于本项目工程建设支出。

2021年11月8日后出让的房地产开发项目,预售形象进度达到封顶后,方可办理预售许可审批手续,住建部门将进一步加强工程建设全过程监管,同时修订商品房预售资金监管政策,重点加强项目预售后期工程建安成本资金的监督管理,专项用于工程款项支取,确保项目完全达到交付使用条件。

同时,住建部门也提醒广大购房群众,购买商品房产前一定要查看所购楼栋是否取得《商品房预售许可证》,切勿购买未取得预售许可的项目。购房人所交付的预订款、首付款及按揭款等仍然要全部打入预售资金监管专用账户,住建部门将依法监督企业规范使用。对房地产开发项目存在欺瞒购房群众、违规销售、挪用预售资金等行为进行投诉举报,一经发现,严厉打击。

【解读】 购房者风险大幅降低 房企拿地更趋理性

本次住建局调整部分传统建设形象进度许可的条件,可以说是对于预售制度严格管控政策的升级。

此前,石市执行的商品房预售许可审批标准,是

按照单体预售楼栋投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期的可申请办理预售。在单体预售楼栋投资比例难以认定的情况下,可将工程建设形象进度作为许可条件。其中,普通型建筑施工进度达到规划许可设计层数的三分之一以上整层主体完工。这次预售新规将1/3改为主体封顶,将大大提高预售拿证的“门槛”。

易居河北研究院相关分析人士表示,近两年,石家庄疫情冲击叠加地方政策调整,房地产市场呈现下行趋势,开发企业资金紧张,部分企业因实力不足导致项目延期交房甚至“烂尾”现象。商品房项目预售门槛的提高,一方面利好消费端,有效规避期房在交房时间或“烂尾楼”等方面的购房风险;另一方面利空房企端,封顶预售使项目营销节点后移,一定程度降低资金周转效率,延长资金回笼周期。在此情况下,房企投资拿地势必将会更加理性。

对于石家庄出台预售新规,中指研究院指数事业部研究副总监陈文静表示,本次石家庄调整商品房项目预售许可形象进度,响应了中央加快落实“两个维护”的要求,降低房地产开发商延期交付风险,维护购房者合法权益。其中,针对2021年11月8日后出让的部分房地产开发项目,预售许可形象进度要求由设计总层数的三分之一提高至主体封顶,并要求预售资金监管措施跟进调整,新规直接影响了房企的销售节奏,进一步降低资金周转速度,房企的流动资金压力或将增加。此外,石家庄新规避免“一刀切”,对旧项目、城中村、旧城改造、超低能耗和装配式建筑、中央商务区项目按原政策执行。

多城从严监管房企预售资金

预售资金监管是指由房地产行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管,房产开发企业须将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。伴随石市住建部门发文加强我市房地产开发项目监管,根本目的在于防止购房者购房资金被房企挪作他用,从而造成所购项目烂尾等不可控后果。这对购房者而言,自然是利好消息。

其实石家庄严控期房预售、从严监管预售资金并非个案。在全国市场,近期已经陆续有大中城市出台预售资金监管方面的加码政策。

上周,北京、成都发布商品房预售资金监管相关办法,其中,北京新修订的《办法》明确加强审查和资金入帐管理工作,对于挪用造成项目烂尾的可移送公安;成都优化预售款支取条件和例外支取管理方式,明确预售房出现重大经营风险,政府可直接划转监管预售款给施工单位;此外,苏州也进一步优化商品房预售管理相关要求,明确对于存在重大风险问题的楼盘,要根据项目实际情况及时制定风险预案,采取应急处置措施,必要时可采取开设第三方账户监管等模式加强监管。

多城预售资金监管政策加码从严,政策制定考虑更细致,表明地方政府对房企预售资金的使用保持更趋从严监管的态度。

从市场层面来看,对于购房者的利好,无疑也是对开发企业的种种考验。期房盖到封顶才能卖,无疑给开发商带来较大的资金压力。因为房地产的开发资金投



入量很大,期房与现房之间的时间跨度至少有两年的时间,而如此大的资金压力,最终带来的必然将是房企拿地更趋理性,盲目竞价举牌抢地的现象或将退出历史舞台,楼市即将迈入“准现房”时代。

【提醒】 买到靠谱房还有这些信息要关注

除了政府从顶层设计上不断完善管理和规则,严格管控期房预售,站在购房者角度,也要理性购房,买房前就要做好细致评估做好风险预判,这样才能双管齐下,从源头防控买到“烂尾”或资金链出问题的项目。

■买房优选稳健发展的品牌房企

买房要买口碑好信誉佳的大房企项目,尤其是现在,更应该注意,但仅仅看大房企还不行,还要关注房企的资金财务情况,“三道红线”中如果触碰两条就要格外留意。

■学会看预售证和开发商各项手续公示

“五证”齐全的房子,不但很大程度上可以有效避免烂尾,而且对于后期办理产权证也非常有利。在各个项目的销售案场,房企都会公示从立项、土地、规划许可、预售范围许可,以及一房一价表等涉及到购房各个层面的信息。这些公示信息往往比听项目销售员讲解更靠谱。学会看预售证和这些项目相关信息,是买房人自己就应该学习的必修课。

另外,除了听销售讲解项目发展前景,还应该到项目的施工现场看看。如果项目施工热火朝天,建设进度快,出现延期交房等风险的可能性就很小。

■对于抵押房要多留个心眼

有一些开发商在开发楼盘时,一旦出现资金不足,便会拿房子去抵押贷款。已抵押的商品房可以预售,但必须获得抵押权人(通常是银行)的同意。买房时一定要弄清楚产权及抵押情况,必要时可以在购房过程中详细询问此项内容。

Ⓐ一周关键词

石家庄7大项目新获预售证

近日,石家庄7大项目新获7张预售证,涉及冶金研究院旧厂区地块一期、万科翡翠四季项目、润江云璞、花溪畔小区、保利云上苑、臻润园、金地盛世御城三区。

其中,冶金研究院旧厂区地块一期项目位于长安区河北大明实业公司西、石家庄钢铁有限责任公司东、金山街(规划路)两侧、跃进路北,预售范围为地下车库,预售总面积为12991.31平方米。

万科翡翠四季项目位于裕华区封龙大街以东、仓丰路南、文昌路两侧、仙台街西,预售范围为A5#住宅楼,预售总面积为11919.45平方米。

润江云璞项目位于长安区和平路南、长征街东、二十三中以北、长征街13号,预售范围为3#住宅楼,预售总面积为6370.91平方米。

花溪畔项目位于裕华区东二环路以东、槐中路以南,预售范围为12#住宅楼、13#住宅楼,预售总面积为19606.68平方米。

保利云上苑项目位于新华区宁安路32号,预售范围为2#住宅楼,预售总面积为7798.14平方米。

臻润园项目位于裕华区昌瑞路111号,预售范围为4#、5#、7#住宅楼,预售总面积为21957.49平方米。

金地盛世御城三区项目位于桥西区吉恒路以东、育新南路以南、玉中街以西、新石南路以北,预售范围为4#住宅楼,预售总面积为8020.54平方米。