



燕赵都市报地产传媒中心 联合主办
石家庄市房产交易中心
房产交易直通车
第90期

商品房预售资金监管的重要性

本报记者 高利锋 张亚伟
通讯员张申

房产是家庭(个人)财产的重要组成部分,房产交易安全是百姓十分关注的话题。

2016年12月1日,石家庄市住建局出台《石家庄市新建商品房预售资金监管办法》,明确指出:商品房预售资金监管,是指房地产开发企业预售正在建设中的商品房,为保证预售资金安全,将商品房预售合同约定收取的全部房价款,包括首付款、按揭贷款、房价款(含一次性付款和分期付款)的缴存、拨付的全部资金,划入监管机构在监管银行的开设的专用账号,委托监管机构和监管银行对预售资金进行监管,监管期自项目核发商品房预售许可证开始,至项目办理房地产首次登记(在不动产登记部门办理完大房产证)后截止。

商品房预售资金监管具有四大作用:一是有利于商品房预售资金得到有效的监督管理,更好地规范预售资金的收存、支取、使用等环节,保证开发企业的后续建设工程如期完工,有效防止资金被随意挪用、过度开发、造成资金链断裂,形成烂尾;二是有利于促进开发企业及时办理首次登记及不动产权证,保障按照工程进度及时支取建设资金,有效防范信贷危机,规避金融市场风险;三是有利于促使开发企业快速、快销,主动及时向市场输送房源,为平抑房价起到积极作用;四是确保购房人和其他当事人的合法权益,减少买卖纠纷,促进社会的和谐稳定。

今年以来,石家庄市住建局扎实开展“双创双服”和“双问计”活动开展,积极改善营商环境,主动为企业解决面临的实际问题,逐步完善了符合石家庄市现状、具有石家庄特色的商品房预售资金监管体系,使该市新建商品房预售资金监管工作迈上了新的台阶。

荣盛御府“千里江山”意境园林示范区盛大开放

本报讯(记者顾小凤)10月4日,千里江山,一墅御园,荣盛御府园林示范区盛装开放活动圆满举办。作为为石门高净值人士高端定制的恢宏纯粹墅区,荣盛御府在亮相之初即受到了人们的高度关注。此次活动,是荣盛御府产品首次实景亮相,吸引了各大媒体及众多购房者亲临现场。

据悉,荣盛御府,集二环繁心、龙脉福地、纯粹文脉等高端城市资源于一身,是以千里江山意境江南园林、领航国际五恒科技住宅,精心打造的新中式建筑3重院落别墅门庭。

荣盛中心成功签约 盛世长安实验小学

本报讯(记者顾小凤)10月7日,“荣寄初心,盛育未来”李家庄红色爱国之旅暨盛世长安实验学校签约仪式,在西柏坡荣盛荣逸乡村客栈盛大举办。至此,盛世长安实验学校与荣盛中心(荣盛华府公寓)正式签约,公寓业主尊享优质教育资源从此落定。

据了解,荣盛中心位于体育大街与和平路黄金双轴交汇处,是荣盛华府的商业配套,项目斥50亿巨资打造48万平方米商业殿堂。荣盛中心以1栋超五星级阿尔卡迪亚荣玺酒店为核心,缔造1大主题休闲购物中心、4栋5A高端写字楼、2栋精品商务公寓、2条商业风情步行街。

河北楼市:大房企“生存现状”调查——邯郸篇 品牌房企不断进驻 看好未来市场预期

四年前,邯郸楼市经历了巨变,众多房地产公司跑路,遗留下了大量烂尾楼,空无一人的售楼部;四年后,邯郸楼市得到了新生,美的、恒大、碧桂园等知名房企陆续进驻邯郸,楼市回暖趋势明显,土地市场也随之回温,大房企战略性囤地,土地竞争相当激烈。

有业内人士表示:“近年来,邯郸吸引了一批品牌房企入驻,雅居乐、新城控股、绿地集团等纷纷在邯郸拿地,邯郸楼市有近17家大房企,目前邯郸楼市已进入品牌房企时代,品牌房企将导致行业出现局部洗牌,逐渐取代弱势房企的地位。”

本报记者 赵重磊

1 不断进驻邯郸楼市的品牌房企

2007年荣盛发展进驻邯郸、2008年隆基泰和进驻邯郸、2010年美的置业进驻邯郸、2014年恒大集团进驻邯郸……除了以上深耕邯郸三年以上的大房企,近两年布局邯郸的房企也非常多,例如备受关注的华夏幸福、保利、孔雀城、国瑞置业、阳光城等大房企。

相比刚进驻的大房企而言,恒大地产、碧桂园和荣盛发展这些深耕邯郸的大房企更具优势。据记者调查发现,美的置业进驻邯郸8年时间,拥有楼盘项目13个;隆基泰和入邯10年,在邯楼盘数量达8个;恒大地产在邯4年,先后开发8个项目;碧桂园2016年入驻邯郸。目前在邯有6个项目,荣盛地产进驻邯10年,目前共有8个项目。

毫不夸张地说,邯郸当前楼市基本是大房企的天下,在邯大房企不断发力,速度也不断加快。就进驻邯郸的恒大集团为例,2015年3月15日恒大名都营销中心正式对外开放,5月24日一期开盘销售10.2亿元,斐然的成绩令整个邯郸楼市为之震惊。2015年恒大热还未消散,2016年恒大再次出击,5月25日,恒大竟得联纺路上恒大·翡翠华庭项目,2017年收购了现在得恒大龙庭项目,恒大从此奠定了自身在邯郸的地位。

对于品牌房企进驻邯郸市场,有业内人士表示:“大房企的进驻,加速了楼市优胜劣汰的重新洗牌,一些实力较弱,信誉度较差的房地产企业纷纷被清除出邯郸房地产行业;同时大房企的进驻,也将给邯郸的购房者带来更好的产品,更好的小区环境、物业服务、生活配套等。”



2 品牌房企房源推高区域房价

“丛台区恒大名都,精装修两居室,85平方米108万元,房源单价12705元/平方米,建造年代2015年,这是一个中间楼层……”近日,记者在邯郸某二手房平台发现一套房源信息,从挂牌单价来看,这套房源价格为12705元/平方米,房源所在丛台区恒大名都小区成交均价为12864元/平方米。该价格远高于丛台区的平均价格10682元/平方米。

据记者调查发现,丛台区恒大名都周边的房源大多维持在9500—10000元/平方米,其中电厂东苑房价11000元/平方米、溢水园房价11000元/平方米、土地局家属院房价9892元/平方米、振兴园房价9482元/平方米……周边很多小区房价远低于恒大名都二手房成交价格。

对此,记者电话采访了邯郸某房产中介人员,他表示:“同样的地段,品牌房企的房源,一般价格要比周边贵出不少,主要原因在小区的物业服务质量,社区安全、园林环境包括硬件维护的水准,另外品牌开发商的产品更注重品牌口碑,许多购房者也是看中这一点,所以大房企开发的房源都是比较抢手,价格也相对要高一些。”

3 品牌房企发力邯郸土地市场

近年来,邯郸土地市场可谓“硝烟四起,刀光剑影”,各大品牌房企不断发力,土拍市场一次次传来成交创新高的消息。

2017年邯郸土地市场异常火爆,大部分房企拿地热情度较高。其中最高总价的地块是邯出告字[2017]05号-1号地块,整个地块146484.2平方米,美的置业最终以92050万元竞得;2017年11月24日,经过多轮激烈的竞价,保利地产最终以7.2亿竞得邯出告字[2017]05号-4号地块(棉三地块),土地单价达到邯郸史无前例的11292.87元/平方米,成为年度“地王”。

目前,邯郸市丛台区聚集了众多品牌房企。记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,目前丛台区共有5个大房企开发的8个新盘,其中包括孔雀城地产开发的梦湖孔雀城、美的地产开发的美的满庭芳、碧桂园集团开发的天汇湾、天悦湾、越溪湾这三个楼盘,恒大地产开发的恒大绿洲和恒大翡翠御庭,保利地产开发的保利堂悦。

2018年上半年邯郸土地市场,众多品牌房企纷纷发力。其中碧桂园集团、美的地产、荣盛地产再次发力各拿下一幅地块,新进驻的华冶置业斥资17.8亿元拿下东部新区4幅地块、泽信地产进驻邯郸以来的第二幅地块位于复兴区;雅居乐成功拿下北部新城地块、华夏幸福继孔雀城之后又拿下北部一幅地块。

对此,业内人士评价到:“许多在邯的品牌房企,资金的充裕和对未来市场预期的看好,是他们近期集中出手拿地的主要原因,伴随着土地的集中成交,房价也存在被继续推高的可能性。”