

预售确权转现售签约 东莞楼市新政稳预期

本报记者 陈婷 童海华 深圳报道

继推出2022年首批集中出让土地,并调整供地相关规则与要求后,东莞在近期再次发布了关于楼市的新通知。

根据东莞市住房和城乡建设局(以下简称“东莞住建局”)官网发布的《关于调整商品房预售转现售合同文本有关事宜的通知》(以下简称《通知》),自2022年4月1日起,取得预售许可证的楼盘项目,在完成不动产首次登记(即“确权”)以及房产交易平台可获取不动产实测权籍数据后,需使用“现售”合同成交。

交易规范化

调整的目的在于“进一步规范商品房交易行为,保障交易当事人的合法权益,维护商品房交易市场秩序。”

《通知》显示,此次调整的目的,在于“进一步规范商品房交易行为,保障交易当事人的合法权益,维护商品房交易市场秩序。”

东莞住建局方面对记者进一步解释称,由于该局在2014年6月已取消办理《商品房预售许可证》延续和商品房预售转现售手续,但在实际操作中,部分预售商品房项目在未完成确权手续后仍有少量房屋未完成销售,又无法办理预售转现售手续,只能继续选择预售的合同模板。

按有关法规,预售资金须进入监管账户,而本身项目确权后即可申请解除监管,故导致房地产交易管理部门在系统监测到无首期款进账记录后,需人工核实项目是否已完成确权,存在业务流程衔接不畅、降低工作效率的问题。

根据《通知》要求,开发商在进行合同签订环节时,使用《商品房买卖合同(现售)示范文本》(GF-2014-0172)的前提条件是房地产项目“取得商品房预售许可证”“完成不动产首次登记”“东莞市房产交易平台可获取到不动产实测权籍数据”。

东莞住建局方面称,为减少此次业务调整对购房人及开发企业的

值得注意的是,按照此前规定,开发商须将商品房预售资金等全部存入预售款专用账户,否则将面临行政处罚等后果。有市场观点认为,上述新规实施后,开发商对收入将拥有更大的支配权。

对此,3月30日,东莞住建局方面向《中国经营报》记者表示,自商品房买卖合同网签备案相关职能划转到该局后,为理顺实际操作过程中出现的业务流程衔接不畅、降低工作效率的相关问题,该局从系统建设和业务衔接方面着手加快解决,“因此,本次调整商品房预售转现售合同文本属于正常业务优化范畴。”

影响,该局主要采取两点措施,一是为确保系统运行顺畅,提前对有关业务调整进行试运行,根据运行情况马上改进;二是为加快存量项目业务申请办理,该局已调配相应工作人员专门协助处理,对于开发企业提交的业务承诺接收1个工作日内完成,并安排一条专线由专人接听,对企业、群众来电咨询进行解答。

记者注意到,2021年9月,东莞住建局发布的《关于加强商品房预售款收存管理的通知》要求,开发商须将商品房预售资金,包括购房人按照认购协议、合同等约定支付的全部房价款(含定金、首付款、分期付款、全款及按揭贷款等所有预售款)全部存入预售款专用账户,否则将面临被暂停监管资金拨付和商品房网签,以及被依法依规作出行政处罚处理的后果。

东莞住建局方面表示,根据《广东省商品房预售管理条例》相关规定,实施商品房预售资金监管的主要目的是为了保障房地产项目竣工交付,维护购房人合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。实行现售的商品房项目,因已完成竣工验收备案,故按相关法规无需对其销售资金进行监管。

实行综合施策

通过精准调控、综合施策,实现稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。

事实上,在此次调整商品房预售转现售合同文本之前,东莞在土地市场方面也迎来了新变化。

3月13日,东莞市自然资源局官网一次性发布8宗集中出让商住用地,东莞在2022年启动了“双集中”供地模式。

所谓的“双集中”,即“集中发布出让公告,集中组织出让活动。”东莞此次首批集中供地涉及道滘、塘厦等6个镇街,将于4月19日至4月20日进行集中竞价出让。

东莞市自然资源局方面此前对记者表示,根据上级要求,东莞作为全国29个重点监控城市,今年住宅用地需实施“两集中”供地。

记者注意到,相比2021年的土地出让规则,东莞此次集中供地除塘厦地块外,其余7宗土地均取消了无偿配建安居房的要求,同时出让条件中不再约定地块的住宅售价。这也就意味着,相关地块在未来入市的价格将结合实时的备案政策。

不过,与此前规则相比,上述集中挂牌的8宗土地仍沿用“最高限价+终次报价”的出让方式,

需求有待释放

进入3月份,东莞的住宅成交出现上涨趋势。

一系列调控组合拳措施背后,东莞当地楼市也出现明显变化。

根据东莞住建局发布的数据,2022年2月,东莞全市一手商品住宅的成交量为873套(其中地面建筑层数超过4层的有851套,均价为23055元/平方米);二手住宅成交量为405套,面积合计4.49万平方米,均价为18008元/平方米。

上述成交的一手商品住宅中,成交数最高的集中在城区片区的石碣镇,其次为滨海片区的厚街镇。二手住宅中,成交数最高的集中在城区片区的南城街道,其次为东部产业园片区的常



自2022年4月1日起,东莞取得预售许可证的楼盘项目,在完成不动产首次登记以及房产交易平台可获取不动产实测权籍数据后,需使用“现售”合同成交。

采用“终次报价”形式确定最终竞买人。另外,本次竞买条件仍对开发资质进行要求,并禁止马甲参加。

对于此次《通知》出台的时点与内容,是否与上述东莞市自然资源局发布的集中出让土地中相关规定的变化有所关联?

对此,东莞住建局方面予以否认,并称,“我局自2021年11月18日起启用新的商品房网上

平镇。

2022年1月,东莞全市一手商品住宅的成交量为1774套(其中地面建筑层数超过4层的有1720套,均价为23696元/平方米);二手住宅成交量为791套,面积合计9.14万平方米,均价为17499元/平方米。

值得注意的是,东莞二手住宅的成交量在2021年10月触底后反弹,但截至目前连续五个月的成交量仍低于1000套。2021年8月及2021年9月,该数据分别为1682套、1516套。

东莞住建局统计数据 displays,

签约系统,其后持续对系统进行改造完善。本次业务调整时间主要是基于新系统开发完善已满足预售转现售合同文本的功能。”

值得注意的是,自2021年以来,东莞先后出台了“莞六条”“莞八条”,并首次制定和发布了二手房交易参考价格等。

东莞住建局方面此前对记者表示,“通过精准调控、综合施策,

较好地实现了稳地价、稳房价、稳预期的调控目标,房地产市场乱象明显减少,长效调控机制逐步完善,对规范市场秩序发挥积极的效果。”

据其介绍,该局下一步将根据有关政策实施情况跟踪进一步优化完善,提高对企业服务效率和质量。同时根据国家和省的部署要求,进一步加强商品房预售资金监管,更好保障购房人权益。

2021年12月底,东莞全市新建商品住宅库存情况为建筑面积389.48万平方米,住宅套数为32262套。

中指研究院分析认为,今年2月,东莞的商品住宅市场一方面受调控政策持续影响,市场购房信心尚未恢复,观望情绪较为浓厚;另一方面,受传统春节假期影响,购房者置业减少。

根据中指研究院统计,2月份东莞全市共新增商品住宅1104套,合计面积12.6万平方米。新增商品住宅套数、面积环比分别减少24.1%、19.8%。

不过,进入3月份,东莞的住宅成交出现上涨趋势。根据东莞乐居发布的数据,2月28日至3月6日,东莞新建商品住宅网签量为300套,环比增加约40%,连续4周回升,城区片区及松山湖等热点片区的成交出现回暖势头;二手住宅网签212套,环比增加16%,均价18232元/平方米。

东莞住建局近日发布的数据显示,3月21日至3月27日,东莞新建商品住宅网签数为1429套,环比增加约1187%;二手住宅网签203套,环比增加150%,均价19651元/平方米。

创建示范城市试点 河南探索民营经济发展新模式

本报记者 夏晨翔 北京报道

改革开放以来,民营经济蓬勃发展,规模从小到大、由弱变强,在稳定增长、促进创新、增加就业、改

政策红利不断释放

近年来,随着国家坚持鼓励、支持、引导非公有制经济发展,极大激发了民营企业的发展活力,民营经济已经成为推动社会发展的重要力量。

国家市场监督管理总局统计数据 displays,2012-2021年,全国民营企业数量从1085.7万户增长到4457.5万户,10年间翻了两番,民营企业在企业总量中的占比由79.4%提高到92.1%。

2021年,全国新设民营企业852.5万户,同比增长11.7%,增速重新回到10%以上。而当年全国注销民营企业390.0万户,新设退出比为2.2:1,每新设2.2户退出1户,继续保持了稳中有进的发展

探索“特色任务”

近日,河南省发布《关于公布河南省民营经济示范城市试点名单的通知》(豫发改体[2022]1号,以下简称《通知》),《通知》指出,为加快推进民营经济高质量发展,确定郑州市中原区等20个县(市、区)为河南省民营经济示范城市试点。

记者注意到,按照《通知》要求,各试点城市将重点探索两类任务,即统一任务和特色任务。其中,统一任务为全部试点县(市、区)均要探索推进;特色任务为各试点县(市、区)结合当地实际,突

出重点推进。

具体来看,统一任务要求按照省委创新发展综合配套改革要求,对标深圳相关做法,围绕“企业办事不求人”目标,积极探索所有涉企政务服务事项100%网上办、自助办、帮办、代办,力争做到简易办、快速办、免费办,不断提升企业获得感、满意度。

特色任务则要对照“河南省民营经济示范城市重点试点领域”要求,紧扣本地区发展基础和发展特色,坚持问题导向,用创新的思路、改革的办法和超常规的举措,努力

破除制约民营经济健康发展的体制机制性障碍,探索形成具有地方特色的民营经济发展新模式。

记者发现,针对各地区发展基础和特色,上述“重点试点领域”从进一步放开市场准入、减税降费、加大融资支持、健全法治环境、构建亲清政商关系等多个方面给予了明确“分工”。

如《通知》要求,洛阳市洛龙区重点试点领域为加快市场主体培育,加大小微企业帮扶力度,推广供应链金融等融资模式,开展服务民营企业考核,促进政府部门提升

政商关系。

《中国经营报》记者了解到,近年来,河南省将优化营商环境作为发展的“命门之穴”,积极探索推动民营企业改革创新、转型升级、健

康发展的新模式。在河南省,民营企业贡献了接近90%的税收、50%以上的生产总值、80%以上的城镇新增就业,已然成为做好“六稳”工作、落实“六保”任务的重要力量。

一任务的基础上结合地方实际情况,分别给予特色任务,可以有效把握试点方向,及时总结成功经验,以示范县创建进一步带动全省民营经济工作的提升。”河南省民营经济经济发展服务中心一位负责人表示。

中国区域经济学会副会长兼秘书长、郑州国家中心城市研究院首席专家陈耀进一步分析称,在当前市场环境下,支持民营经济经济发展的政策通常是普惠性的。选择一部分县(市、区)作为试点,有助于了解到民营经济改革过程中,存在的体制机制问题,随之出台针对性的配套政策措施,进一步深化改革。

据了解,2021年,河南省民营企业百强入围门槛首次突破20亿元关口,较上年的18.99亿元增加了6.7亿元,达到25.69亿元,增长率高达35%,而这也是近几年提升幅度最大的一次。

此外,洛阳栾川钼业集团有限公司以1129.81亿元的营业收入规模,位居榜首,成为河南省首次营业收入达到千亿级的民营企业。而河南双汇投资发展股份有限公司、牧原实业集团有限公司、建业控股有限公司和天瑞集团股份有限公司四家民营企业营业收入总额也均超过500亿元。

民营企业逐渐壮大

随着改革红利不断释放,河南省的民营经济发展势头也更加强劲。

1月29日,河南省市场监督管理局发布《2021年河南省市场主体发展情况分析报告》显示,截至2021年年底,全省实有企业245.5万户,同比增长14.2%。而在一系列简政放权、减税降费政策激励下,全省民营经济发展势头迅猛。截至该年底,实有民营企业225.1万户,占企业总量的91.7%,在市场主体各细分类型中增速最快,成为带动市场主体增长的领头羊和支撑经济发展的中坚力量。

来自郑州海关的统计数据同样显示,2021年河南省进出口总值8208.1亿元,规模创历史新高。其中,民营企业进出口3694.4亿元,增长82.2%,占同期全省外贸总值的45%。

记者注意到,随着民营经济的快速发展,河南省民营企业特别是百强企业,也呈现出了营业收入逐年增加、盈利能力逐年增强、入围门槛逐年提高的良好态势。

据了解,2021年,河南省民营企业百强入围门槛首次突破20亿元关口,较上年的18.99亿元增加了6.7亿元,达到25.69亿元,增长率高达35%,而这也是近几年提升幅度最大的一次。

此外,洛阳栾川钼业集团有限公司以1129.81亿元的营业收入规模,位居榜首,成为河南省首次营业收入达到千亿级的民营企业。而河南双汇投资发展股份有限公司、牧原实业集团有限公司、建业控股有限公司和天瑞集团股份有限公司四家民营企业营业收入总额也均超过500亿元。

随着入围门槛的提升,河南省民营企业百强的整体盈利水平也实现提升,营业收入总额首次突破万亿元大关,达到11787.39亿元,较2020年增长了1904.55亿元,增速达19.27%;资产总额为15270.95亿元,较2020年增长了2146.1亿元,增长率为16.35%。

而作为河南省会的郑州市,则是民营企业百强的主要聚集地,共有25家百强企业,占全省四分之一,龙头带动作用尤为突出。不过,记者注意到,作为本次河南省探索民营经济发展的“先行区”,百强民企中有48家企业所在地为县或县级市,占据了百强榜单的“半壁江山”。

事实上,随着从中央到地方一系列惠及民营经济的政策措施陆续出台,多个县(市、区)级民营经济已经悄然具备了作为示范城市试点的“基因”。

如作为本次确定的试点城市,濮阳市濮阳县2021年民营市场主体达到54893户,占全县企业总数的98%,吸纳了85%以上的就业人员,贡献了全县75%的生产总值以及90%以上的税收。

濮阳市也紧紧抓住发展民营经济这条主线,在金融支持方面,近年来已为民营经济各项工作提供资金支持超过70亿元。全市各银行业金融机构贷款余额从2019年初的203.46亿元增加到2021年底的305.38亿元,新增超100亿元。