扫一扫,关注“江南晚报购房团”

热点聚焦

现房销售再成“两会”热词,无锡离此还有多远?

在刚刚结束的全国“两会”上,多位全国人大代表、政协委员聚焦房地产领域建言献策,其中,建议“彻底废除商品房预售制度,在全国范围内全面实行商品房现房销售”,引起了网友广泛关注与讨论。无锡市民也纷纷关注现房销售离无锡还有多远?

“取消预售制,实行现房销售”引发热议

今年全国“两会”上,全国政协委员、安徽省律师协会监事长周世虹与全国政协委员、四川省工商联副主席、明宇集团董事长张建明均提出全国范围内取消商品房预售制度,实行现房销售的建议。

周世虹表示,预售制度的实质是购房人预先付款,开发商后交房,中间交房等待期一般两年左右,这期间购房人不但要承担银行贷款利息和首付款的收益,还要承担逾期交房或不能交房的风险;同时,助推了开发商盲目扩张,形成高周转、高负债,极易引发开发商资金链断裂、项目烂尾闲置等一系列风险和社会稳定问题。

张建明也指出,中国房地产市场经过20多年的迅猛发展,预售制这项原意在于扶持房企的政策也到了退出历史舞台的时候,实行现房销售制度,有助于坚持住房的消费属性,抑制其资本属性过热带来的泡沫。

众所周知,由预售制引发的种种争议在商品房买卖市场中屡见不鲜。因商品房实行预售制度引发的质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实等一系列问题,导致房地产行业投诉和纠纷频发。而“现房销售制”在这种情况下很好地充当了购房者和开发商之间的黏合剂。所以委员们的提议,获得了买房人的一致赞同。

无锡早在2015年就首提“现房销售”

记者了解到,2015年,无锡出台了《关于进一步加强商品房销售管理的通知》,首次提到要在无锡实施商品房现售备案制度,即鼓励和引导开发企业进行现房销售。无锡倡导的现房销售制度,是指房地产开发企业将已通过竣工验收、完成房屋初始登记以及符合交付条件的商品房出售给购房人。现房发售,购房者可以请人具体查验施工质量、园林绿化、周边配套等方面,尤其是非毛坯房,合适就买,不合适就不买,这样可以避免很多矛盾。

2020年,位于滨湖区渔港板块的太湖如院迎来了首次开盘。作为首个“现房销售”的项目,从2017年拿地开始就受到市民关注。项目推出的户型相对实用,从经典小户型到叠墅大户型,可满足不同购房者的“胃口”。

去年8月,无锡第二批次集中供地土拍中,新吴区锡义路一地块被新发锦湖竞得,由于出让要求规定地块将现房销售,吸引了不少购房者的关注。该地块是无锡第二次集中出让土拍中唯一一宗“双限地块”,根据出让文件显示,未来房价将采用限价模式,且需现房销售。

“现房销售,能很好地避免销售后期出现的问题。”业内人士指出,由期房预售制转向现房销售制肯定是一个趋势,而且不仅仅是现房,还是成品现房。

能否铺开还要“因城施策”

近些年,全国已经有多个城市开始尝试现房销售。2020年3月,海南省率先出台了一系列政策。在通知中明确要求实行新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度;杭州在去年第二批集中土拍时,试点的10宗地块全部实行现房销售……除此之外,深圳、苏州、南京等地也在积极探索“取消预售制”。

在无锡,“现房销售”能否铺开?“现在房地产行业处于一个调整阶段,资金面比较紧张,不可能那么快全部取消预售制度,后续怎样开展还是一个漫长的过程。”市住房城乡建设局相关人士称,与其他国家相比,我国一些楼盘开发规模较大,再加上有开发期限限制等原因,很难慢慢开发再现房销售。不管是现售还是预售,都得根据无锡的实际情况来判断,这也符合目前房地产市场调控因城施策的要求。

易居研究院智库中心研究总监严跃进接受记者采访时分析,全面实行现房销售制度要避免“欲速则不达”,留够窗口期,给相关市场主体评估、调整、转型等充分准备时间,确保新政有序、稳健、高效实施。 (葛惠)

2022年无锡首批拟挂牌地块信息曝光 共12幅地块 约83万方

3月14日,无锡市自然资源和规划局发布无锡市国有经营性建设用地使用权出让预公告锡经预告字[2022]1号,文中,预公告公示了今年无锡首批拟挂牌的12幅涉宅地块,共约83万方,含经开3幅、惠山4幅、锡山1幅、滨湖2幅、新吴1幅、梁溪1幅。

预公告形式为首次启用,要求意向参与这12幅涉宅地块竞买的在2022年3月23日17:00时前至无锡市自然资源交易和服务中心1413室提交预申请书等材料,承诺愿意支付的土地价格。地块竞买的在2022年3月23日17:00时前至无锡市自然资源交易和服务中心1413室提交预申请书等材料,承诺愿意支付的土地价格。同时,预申请人应提前就该价格与出让人进行衔接,出让人接受该价格的将向预申请人确认资格;预申请人于2022年3月25日17:00时前交纳预申请保证金。

此外,还要在预公告规定时间内,对地块提交预申请并按约定交纳用地预申请保证金的,在地块正式出让时,可以“现金+保函”的方式补足该地块剩余竞买保证金。 预申请人竞得该意向地块后,可按照出让金缴纳比例分期领取建设工程规划许可证。

值得注意的是,在地块发布正式出让公告时,预申请自动截止;正式公告时间及方式将另行发布,具体内容以正式公告为准。

编号	地块名称	地块坐落	出让面积(㎡)	用途	容积率	申请资质
锡国土(经预)2022-1号	吴都路与华谊路交叉口西北侧地块(位于太湖湾科创带内)	经开区吴都路与华谊路交叉口西北侧	112498.6	居住用地	>1.0≤2.0	申请人须具备房地产开发一级资质要求(含暂定)
锡国土(经预)2022-2号	清源路与信成道交叉口东北侧地块	经开区清源路与信成道交叉口东北侧	26518.6	居住用地	>1.0≤1.9	申请人须具备房地产开发二级资质要求(含暂定)
锡国土(经预)2022-3号	清源路与观顺道交叉口西北侧地块	经开区清源路与观顺道交叉口西北侧	43056.2	居住用地	>1.0≤1.8	
锡国土(经预)2022-4号	锦旺路与芙蓉四路交叉口东北侧地块	锡山区东北塘街道锦旺路与芙蓉四路交叉口东北侧	60615	居住用地	>1.0≤1.2	
锡国土(经预)2022-5号	政和大道与锡澄路交叉口西南侧地块	堰桥街道政和大道与锡澄路交叉口西南侧	23293.4	商业、办公、居住用地(其中商业、办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于69%,且增幅不大于1000㎡)	>1.0≤2.9	
锡国土(经预)2022-6号	凤华路与天丰路交叉口东南侧地块(位于梁溪科技城内)	堰桥街道凤华路与天丰路交叉口东南侧	24466.4	商业、办公、居住用地(其中商业、办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于60%,且不大于61%)	>1.0≤3.5	
锡国土(经预)2022-7号	纵一路与横一路交叉口东南侧地块(位于梁溪科技城内)	堰桥街道纵一路与横一路交叉口东南侧	39170	居住用地	>1.0≤2.2	
锡国土(经预)2022-8号	纵二路与横一路交叉口东南侧地块(位于梁溪科技城内)	堰桥街道纵二路与横一路交叉口东南侧	29439.6	居住用地	>1.0≤2.2	
锡国土(经预)2022-9号	笠泽路与安南路交叉口东南侧地块(位于太湖湾科创带内)	滨湖区笠泽路与安南路交叉口东南侧	77128.3	居住用地	>1.0≤1.6	申请人须具备房地产开发一级资质要求(含暂定)
锡国土(经预)2022-10号	峰影路与阎江路交叉口西北侧地块(位于太湖湾科创带创新单元内)	滨湖区峰影路与阎江路交叉口西北侧	273732.4	A区:商业用地;B区:居住用地	>1.0≤1.5	
锡国土(经预)2022-11号	新华路与锡贤路交叉口西北侧地块	新吴区新华路与锡贤路交叉口西北侧地块	105644.7	居住用地	>1.0≤1.9	
锡国土(经预)2022-12号	振达钢管厂B地块(位于梁溪科技城核心区内)	梁溪区全丰路与锡龙路交叉口西北侧	12430.1	居住用地(定销商品房)	>1.0≤3.0	申请人须具备房地产开发二级资质要求(含暂定)