

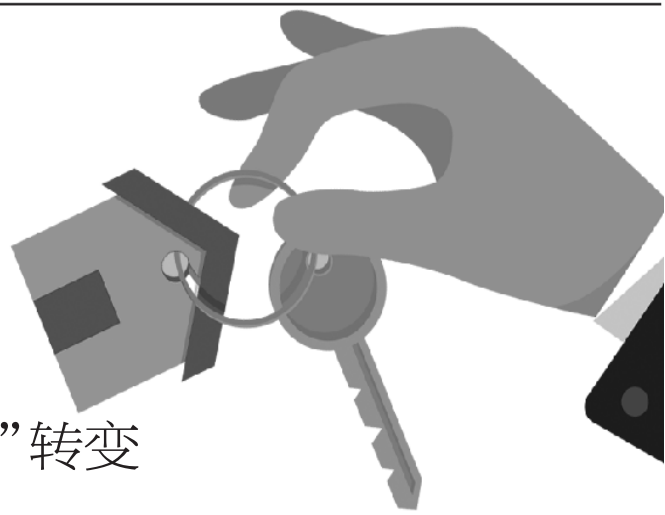


更多精彩内容
请登录本报新媒体平台
或拨打热线互动 爆料
0551 65179666

现房销售

专家认为,人民群众的住房需求从“有没有”向“好不好”转变,是现房销售成为趋势的根本原因

现房销售“顶层设计” 探索贡献“合肥经验”



专家认为:群众住房需求从“有没有”向“好不好”转变
是现房销售成趋势的主要原因

8月24日,合肥今年第三批集中供地名单出炉,政务区一宗70余亩地块明确实施精装现房销售(本报昨日报道)。25日,安徽商报融媒体记者采访了市民、房企、相关部门和专家,对于现房销售,受访者均认为是趋势,不过也有房企担忧未来资金压力会增加不少。专家认为,实施现房销售有利于保障购房者的合法权益,减少预售模式下的相关矛盾和纠纷,对房企的融资能力、成本控制、房屋质量提出了更高的要求。

A

[市民]

基本态度欢迎
也有别的顾虑

25日,就合肥将实施现房销售,安徽商报融媒体记者在街头随机采访了市民。

“政府的这个政策出得好。”合肥市民李志恒说,自己买房时也曾担忧预售房的质量和交付问题,“因为以前看过不少这方面的报道案例。”合肥以往一些烂尾的商品住宅项目,放大了预售制度给购房者心理认知方面的负面影响,成为市民购房时的一大顾虑。

“如果现房销售能够大面积实施,对我们买房人来说就太好了。”一位在采访中不愿具名的合肥市民

说,这样可以防止一些不良开发商卷钱跑路,造成烂尾和质量等问题。“现房销售后,房价会不会涨?”这位市民也说出了自己的小顾虑。此外,他也表示,现房销售是否毛坯房也一样执行还要看看,毕竟精装房买起来压力比较大。

16:45,合肥公交司机洪先生正在合肥潜山路轨道3号线政务区东地铁出口旁站牌等待发车,对现房销售他也是十分赞成,“就是不清楚房产证拿到手要等多长时间。”这是他的顾虑。

B

[房产商]

认为大势所趋
担心资金压力

25日,安徽商报融媒体记者联系多家在肥全国性房企以及安徽本土房企,对现房销售,大部分房企都认为是大势所趋,也是对购房者负责。但房企也从自身角度表达了行业发展的顾虑,“现房销售意味着企业前期投资收回的时间拉长,对企业资金是很大的考验。”一家全国性房企相关负责人说。预售制度下,房企只要建设达到主管部门要求的形象进度等标准,即可获得预售监管资金的拨付,对房

企持续建设和运作来说十分重要。如果实施现房销售,是否意味着小区建设要全部达到竣工验收标准,或者全部交付后才能拿到售房资金,需要进一步实施细则明确。而这,关系到房企前期投入自有资金以及融资等资金的体量。现房销售的趋势势必会给房企带来一定程度的前期运作资金压力,对房企自身资金流健康程度、融资能力、操盘水平等都是考验。

C

[相关部门]

需要政府统筹
多部门协作实施

带着市民、房企的疑问,安徽商报融媒体记者25日也联系了合肥市房产相关管理部门。该部门相关负责人表示,现房销售的前期工作并非该部门负责,“这是关系民生的大事,按照相关规定,应该由市政府统筹,多部门协作进行细则的制定和实施,具体的要等相关文件下发。”不过,该负责人表示,从全国范围看,现

房销售是未来国内房地产市场的新趋势,合肥作为新兴热点城市,在保障市民有房住的基础上,正在着手逐步规范和推进房地产市场健康持续发展,现房销售的实施将很大程度上减少因住宅质量、面积等问题带来的纠纷和矛盾,有利于维护普通购房者的合法权益,让市民安心购房。

D

[业界专家]

需求转变所致
贡献“合肥经验”

“现房销售是在商品房预售制度取得辉煌成就背景下的必然趋势。”合肥学院房地产研究所副所长凌斌25日接受安徽商报融媒体记者采访时表示。商品房预售制度,为人民群众解决了迫切需求住房的问题,让绝大多数城镇居民家庭拥有了自有住房。同时,商品房预售制度培育了一大批能够按照市场经济规律进行生产经营的房地产企业。但是,随着时间的推移,人民群众的住房需求从“有没有”向“好不好”转变,房地产市场从高速度发展向高质量发展转变,这个时候,商品房预售制度渐渐地已经不能满足新时代广大人民群众新的住房需求,也不能顺应高质量发展的时代要求。因此,必然要进行根本性的改革,向现房销售制度转变。当然,由于房地产市场的复杂性,预售的期房销售制度向现售的成品房销售制度转变不会一蹴而就那样简单,要一步步试点成功后才能推广。

对于现房销售后房企有可能面临的资金压力增大,凌斌认为,合肥试点现房销售,要求开发企业具有高超的融资能力、顶尖的产品设计能力、优质的质量控制能力、出色的销售服务能力,以及后期优秀的物业管理能力。从目前行业企业状况来看,央企、国企和部分头部民企都具有较好的前期融资能力,这也是国家深化房地产市场改革、对房企提出更高要求的导向。

从政策本身来说,需要注意的是,合肥市现在启动的现房销售试点,不同于国内一些城市取得预售许可证还没有售出的房子实施“现房销售”。合肥市试点的现房销售是顶层设计的、从土地拍卖开始的、新型的现房销售制度,探索实践将为全国房地产市场贡献“合肥经验”。

安徽商报融媒体记者 郢征 实习生 杨腾腾 / 文
周继龙 / 图

