

防范楼市风险 规范市场行为

——写在《焦作市商品房预售资金监管办法》出台之后

本报记者 秦 秦

7月13日,《焦作市商品房预售资金监管办法》(以下简称《监管办法》)出台,业内人士认为,该《监管办法》使政府和开发企业明确了各自在其中的角色,明晰了管理细节,将对促使房地产开发企业规范经营、公平竞争,形成良好的市场秩序和环境起到积极作用。

据了解,该《监管办法》是为了规范商品房预售资金的管理,保障预售资金专款专用,保障预售商品房交易当事人合法权益,维护房地产市场秩序,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市商品房预售管理办法》等有关法律、法规的规定,结合我市实际情况出台的管理办法。

《监管办法》规定,商品房预售资金是指房地产开发企业依法将其开发的商品房,在获得预售许可证后竣工验收备案前出售,由承购人按合同约定支付的定金、预付款、房价款(包括预售商品房按揭贷款)、保证金等各种款项。

《监管办法》中,将本市行政区域内经批准预售的商品房纳入监管范围,这样会对预防风险、规范市场起到积极的作用,对目前的楼市热销产生一定的影响,开发企业将面临规划资金运作的新课题。

《监管办法》规定,我市将明确预售资金的缴存和使用预售资金的总体原则。《监管办法》明确预售资金的使用范围只限于购买该项目建设必需的建筑材料、设备和支付该项目建设的施工进度款及法定税费。《监管办法》规定,商品房

建设项目竣工交付后,商品房预售监管部门根据项目竣工验收备案手续,及时解除对商品房预售资金的监管,并书面通知房地产开发企业和监管银行,房地产开发企业接到通知后,按规定办理账户注销手续。

据焦作信网的数据统计显示,2016年1月1日至7月20日,我市共发放预售证16个,包含35栋商品房,而去年同期已达到27个预售证190栋商品房,预售证数量同比下降40.7%,获得预售资格的楼栋数量同比下降81.6%。“按照目前的情况来看,2016年预售证发放数量较少,在这个时候执行商品房预售资金监管,或许更便于开展工作。”我市一位专家表示,“对于开发企业而言,该《监管办法》的实施加强了对其资金的监管,确保预售项目建设完工和销

售;对于消费者而言,房价款是一个价值量巨大的财产,在主管部门的监管下,老百姓觉得安全放心,权利和权益都能得到充分保障。”

业内人士认为,目前市场上仍旧以期房销售为主导,期房预售制度存在一定的风险,对于这部分房屋前期销售款项进行有力的监管可以预防市场风险,夯实房地产开发企业的开发进程。

“我们项目目前主要是以消化库存为主,今年并没有新开工建设的项目,所以预售资金监管目前对我们项目影响不大。对于其产生的效果只能等制度运行一段时间之后再看,毕竟对于庞大的房地产市场来说,监管起来还是有一定难度的。”我市某房企负责人表示。在采访中,很多开发企业都表示一定会响应政府的号召,但对于实施资

金监管制度后的效果都表示出谨慎态度。

“其实《监管办法》的出台对于规模较大、实力雄厚的开发企业而言,影响不是很大,相反一些小企业却可能因为资金不能回笼而更加困难。”一位律师在接受记者采访时表示,“期待《监管办法》使市场更加规范,同时应重点把握好政策尺度。通过监管控制开发商的资金链,使房地产市场更加健康、有序。”

那么,上述政策何时开始落地实施呢?记者在市房产管理中心采访时了解到,相关部门正在研究预售资金监管办法的细则。“目前,执行细则正在紧锣密鼓制定中,有了细则才能开展下一步的工作,一旦敲定,我们会第一时间对外公布。”市房产管理中心工作人员表示。

玩集字游戏 领魔幻剧门票

大型魔幻儿童剧

《爱丽丝梦游仙境》下周末上演



图为《爱丽丝梦游仙境》剧照。 征 云 摄

本报讯(记者王玮萱)“爱丽丝剧”,选择“征云·悦城”“征云·领秀城”分别进入游戏平台,开始集字。

如果你在10次点击之内,集齐“征云悦城楼王入市”8个字或“领秀城5折购房”7个字,便可顺利获得价值398元的《爱丽丝梦游仙境》大型魔幻儿童剧门票1张。

可如果你在10次之内未能如愿,则可点击“好友助力”,在朋友圈分享你的游戏,邀请更多朋友为您助力,并再获三次集字机会,更快完成游戏。

顺利完成游戏后,游戏平台会自动提示。你可凭“获奖名单”在7月23日至8月5日、7月23日至8月6日时间段内,分别到位于解放路与东苑路交叉口向北400米的征云·悦城售楼部和位于武陟县新一中东临的征云·领秀城(武陟)售楼部领票,票数有限,每天限量30张,先到先得。⑨

《爱丽丝梦游仙境》是英国作家路易斯·卡罗尔在1865年出版的儿童文学作品。这部儿童作品讲述了一个名叫爱丽丝的女孩追赶一只揣着怀表、会说话的白兔,掉进了一个兔子洞,由此坠入了神奇的地下世界。自1865年出版以来,《爱丽丝梦游仙境》一直深受不同年纪的读者喜欢,先后被翻译成至少125种语言。

好戏即将上演,千万别等待。现在,就请你打开河南征云置业有限公司微信公众平台,在该公众平台右下角点击



征云·领秀城

征云·悦城

不动产登记收费范围明确

财政部、国家发改委近日发布《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(以下简称《通知》),对不动产登记收费范围加以明确。

《通知》指出,国土资源部和县级以上地方不动产登记机构办理下列不动产权利的首次登记、变更登记、转移登记、更正登记、异议登记时,收取不动产登记费,包括:房屋等建筑物、构筑物所有权及其建设用地使用权、宅基地使用权或海域使用权;无建筑物、构筑物的建设用地使用权或宅基地使用权;森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或国有林地的使用权;耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权;地役权;抵押权。

《通知》同时对免收、减收不动产登记费的条件加以明确。其中列举八种情形可免收不动产登记费,包括:申请与房屋配套的车库、车位、储藏室等登记,不单独核发不动产权属证书或登记证明的;因行政区划调整导致不动产坐落的街道、门牌号或房屋名称变更而申请变更登记;小微企业(含个体工商户)申请不动产登记的;国家法律、法规规定予以免收的其他情形等情况。

新 华

租售购信息 欢迎刊登二手房信息 联系电话:8797333 13323915705

●中站区1路公交车终点站西征云·玫瑰苑有二楼、三楼两套房,面积各108.56平方米,均为三室二厅一卫,毛坯房,楼层佳,位置好,户型合理,价格从优。
电话:13603915136

●人社大厦南侧丰祥花园高层现房,建筑面积172平方米,四室二厅二卫,两梯两户南北通透,双气,水电已走好,直接改名无过户费,价格面议。
电话:13903918299

●云河丹堤,太行路和岭南路交叉口北500米处,2号楼东单元东户14层,建筑面积133.5平方米。
电话:15978799998

●中海·左岸5号楼住宅一套,建筑面积146平方米,平层,准现房,价格面议,非诚勿扰。
电话:13613911699

●万方嘉园电梯房,建筑面积274平方米,11~12层复式结构,毛坯房,水电暖齐全,有车库,可以办过户手续,价格面议。
电话:13839112898

●中海·左岸8号楼住宅一套,建筑面积148平方米,平层,准现房,价格面议,非诚勿扰。
电话:13613911699

●山阳路焦作日报社家属院,三室一厅住家一套,6楼(共7层),建筑面积80平方米,房屋证照齐全。该房屋水电暖家具齐备,上学、购物、出行方便,个人房产,对外出租。
电话:13939170006

●亿祥·东郡焦作大学斜对面,C-8号楼16层89号,88.48平方米,无装修,二室一厅。
电话:18439115777

●电建北院,园林美墅西边,100平方米左右,4楼两室一厅一厨一卫,新房,双气,精装修,证件齐全,价格面谈。
电话:13017517599

●峰华御苑,多层复式结构(6~7层),建筑面积152平方米,毛坯房,配套设施好,位置佳,直接改名过户,价格面议。
电话:13939199668

●卫校西街化一家属院6楼,楼顶做过隔热层,简单装修,两室一厅,一厨一卫,建筑面积55平方米,证件齐全,价格面议。
电话:13939187081

推进“以房养老”应重视政策配套

□房 言

中国保监会近日印发《关于延长老年人住房反向抵押养老保险试点期间并扩大试点范围的通知》,将试点期间延长至2018年6月30日,并将试点范围扩大至各直辖市、省会城市(自治区首府)、计划单列市以及江苏省、浙江省、山东省、广东省的部分地级市。

两年前,国家推行“以房养老”试点,目的是让保险业更多地参与到保障老年人生活质量的工作中来,使房产这一老年人主要的存量资产在不转移使用权的前提下转化为养老资金,满足老年人希望居家养老、增加养老收入、长期终身领取养老金的三大核心需求,但最终试点成效并不乐观。大部分普通民众对住房反向抵押养老保险仍持谨慎态度,作为承保方的保险公司,目前也仅有幸福人寿一家推出了相关产品。

究其原因,与“养儿防老”的传统观念依然是社会主流有关,绝大多数老人希望把房子留给孩子。同时,“以房养老”涉及金融业、社会保障、房地产等多个行业,相关政策的执行不仅需要顶层设计、统筹规划,更需要全社会的理解与认知。目前,我国大中城市的房价波动较大,导致保险公司与“以房养老”客户在房屋未来价格走势上出现认识差异,成为我国“以房养老”试点运行不畅的又一因素。

好的想法,需要好的落地机制。为此,国家应加快出台配套法律法规和政策措施,填补现有法律体系的空白,为

每周一楼景 猜猜它是谁

前三名答对者将赠送精美礼品

《每周一楼景,猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与,前三名猜中照片所在楼盘,即可获得精美礼品。读者请将答案发往13782723956手机。

阿 东 摄

以未成年孩子名义买房应注意啥?

现如今的楼市,出现越来越多的“娃娃业主”,但未成年孩子买房,与成年人买房有很多区别,如果处理不恰当,有可能惹来麻烦。为此,专家支招以未成年孩子名义买房应注意的问题。

未成年人置业可少缴税费?

父母以未成年孩子名义买房,可以避免今后再次转让房产给孩子时需要缴纳的税费。专家表示:“如果父母买房,可以通过赠予或买卖的方式再将住宅转让给子女。若是父母赠予住宅给孩子,需要缴纳3%契税等费用。若是父母把住宅卖给孩子,住宅属于满五年,面积在90平方米以下,需要缴纳1%契税。而如果父母在购房时直接把房子产权办在孩子名下,就不存在再次转让房产的问题,所以可以省下这些税费。”

未成年人置业能亲自动手吗?

专家表示:“虽然未成年孩子可以单独购房,但他们往往没有债务偿还能力,而且银行发放贷款的对象是具有完全民事行为能力的人,因此未成年孩子购房不能进行银行贷款。”专家建议:“通常情况下,未成年孩子买房,父母支付全款。但经济实力有限的家长不妨尝试父母和子女作为共同购房人,一起买房。在这种情况下,父母可以向银行申请办理部分贷款。”

未成年人置业能亲自动手吗?

专家表示:“由于未成年孩子不具有完全民事

行为能力,他们没办法自行与卖房人签订购房合同,所以需要父母出面帮助未成年孩子与卖房人签订购房合同。”专家说。在签订购房合同之前,父母要提供未成年孩子的户口簿、父母本人身份证、监护公证书等相关材料,才能为未成年孩子签约。

未成年人置业能办理贷款吗?

专家表示:“我国对于未成年人财产的保护比较严格,父母作为监护人,出售未成年孩子名下的房产,必须出示是为了未成年孩子利益才出售房产的声明书,还要提供监护人签名保证其具有监护人资格的证明书,才能出售未成年孩子名下的房产。否则,父母随意出售未成年孩子名下的房产,有可能会引发诉讼,甚至被法院判处无效。”专家说。

父母可以处置孩子房产吗?

未成年孩子买了房,父母不能随意处置其房产。我国对于未成年人财产的保护比较严格,父母作为监护人,出售未成年孩子名下的房产,必须出示是为了未成年孩子利益才出售房产的声明书,还要提供监护人签名保证其具有监护人资格的证明书,才能出售未成年孩子名下的房产。否则,父母随意出售未成年孩子名下的房产,有可能会引发诉讼,甚至被法院判处无效。”专家说。

房 维

国土资源快讯

高新国土资源分局抓管理树形象

本报讯(通讯员赵艳)近日,高新国土资源分局从抓好“学习、执法、服务、管理”等方面入手,不断提升高新区国土单位新形象。一是抓学习,采取自学和集中学习相结合的方式,不断提高个人政治水平和业务素质;二是抓执

法,确保有效做好土地执法工作;三是抓服务,全面公开办事程序和要求,自觉接受群众监督;四是抓管理,每天上班前搞好卫生,营造干净整洁的办公环境,工作人员做到不迟到不早退,并实行微笑服务。

市地产交易中心多举措做好不动产登记工作

本报讯(通讯员王雪艳)自我市开展不动产统一登记工作以来,焦作市地产交易中心多措并举,确保相关工作有序衔接不断档,有效推进不动产登记工作。一是按照要求整合

公 示

焦作中弘卓越置业有限公司开发的中弘名仕城1#、2#、3#、5#商住楼部分在建工程(面积6705.84平方米),拟为河南瑞之非商贸有限公司在焦作市马村区农村信用合作联社借款提供抵押担保,如有异议者,请在7个工作日内向焦作市马村区农村信用合作联社提出异议申请。

特此公示

河南瑞之非商贸有限公司
焦作中弘卓越置业有限公司
焦作马村区农村信用合作联社
2016年7月29日

公 示

焦作中弘卓越置业有限公司开发的中弘名仕城1#、2#、3#、5#商住楼部分在建工程(面积10277.96平方米),拟为焦作市睿之元商贸有限公司在温县农村信用合作联社人民路信用社借款提供抵押担保,如有异议者,请在7个工作日内向温县农村信用合作联社人民路信用社提出异议申请。

特此公示

焦作市睿之元商贸有限公司
焦作中弘卓越置业有限公司
温县农村信用合作联社
2016年7月29日