

预售款专项账户监管全国铺开

收紧开发商资金

□季晖

有媒体报道称北京拟出台“商品房预售资金监督管理暂行办法”,记者从多个开发商及业内人士处求证到,他们确实从银行等部门了解到此消息。其中一位业内人士透露,他在三周前已得知此消息,估计近期就会颁布实施。这位业内人士表示,该办法一旦实施,就意味着开发商的“活钱”将变为“死钱”。为了继续购地、盖房,不得不加快售房速度,降价将是开发商不得不考虑的选择之一。

这或许并不是单在北京实施的一项地方政策。据分析,类似政策无疑将大大提高房企资金使用成本,或将迫使资金链紧张的开发商降价销售。

购房款直接存入监管账户

据开发商介绍,按照正在研究的北京商品房预售资金管理办法,未来北京开发商不仅将

不能直接收存商品房预付款,即房地产企业不能直接收存预售资金,由购房人到监管银行付款或通过专用POS机刷卡直接存入监管账户。同时,在使用商品房项目预售资金时也将受多方钳制,用款计划需经施工单位、监理单位加以确认,按基础完成、结构封顶、竣工验收、登记申请等四个资金使用节点申请用款。

“绝不北京一地”

有房地产开发商向记者透露,正在酝酿类似制度的地区绝不止北京一地。据悉,苏州房地产管理部门正在酝酿类似措施。据称,根据苏州方案,有关“监管”将直接升级至账户由政府“托管”,楼盘预售款将由当地房地局在银行开设的指定账户进行“托管”,而开发商在任何情况下要使用这笔资金都需要经过房产监管部门的审批,资金将只能用于指定楼盘的后期建设。

商品房预售款监控,2006年5月30日,广州市商品房预售款监控全额全程系统启用,16家商业银行与该系统联网,对广州市商品房预售款进行实时监控。

此后,深圳在2006年11月23日出台《深圳市房地产条例》,《条例》第95条规定:预购人交付的定金、保证金、预售款等各种款项均应当由房地产预销售人委托一家金融机构收取,预销售人不得自行收取。

上海方面,虽然开发商还没有接到类似通知,但各家地产商对于预售款政策并不陌生。记者了解到,目前沪上房地产开发商在办理预售许可证之前,都必须提交专项账户资金证明,以保证预售工程能够顺利完成而不至于产生项目烂尾等风险。只是,往往资金进入专项账户后,开发商依然可以通过各种手段对资金支取。

“收紧”开发商资金链

一旦上述类似监管措施在全国范围内执行,开发商的资金将遭到进一步限制。

中国房地产联盟秘书长、华业地产副总经理陈云峰说,实施该办法的主要目的就是防止开发商携款潜逃,保证这部分资金的安全。我爱我家副总裁胡景晖说,目前房地产市场正处在僵持阶段,开发商账趋紧张,同时,土地市场价格下降,又正是拿地的好时机。若该办法实施,开发商希望进一步发展,就必须加快销售速度,以求获得可支配的资金。“那么降价是最重要的选择之一。”胡景晖说,这个办法实施后,囤地、捂盘的问题也将自动解决。

有开发商表示,类似政策对于本身资金链相对紧张的开发商将会产生很大负面影响。由于开发商往往追求资金滚动开发,一旦预售回款被锁定,很有可能出现开发商无力支付新拿土地的土地款等情况。实际上,一个楼盘从项目预售到最终竣工验收的持续时间往往在一年以上,类似监管措施将使得开发商资金利用率大幅度降低。

近期披露的多家房企中报均显示,上半年业绩良好,但受房产交易低迷的影响,房企资金链普遍紧缩,现金流量呈大幅下滑趋势。(据《京华时报》)



楼市·家装

投诉热线: 18603978885

□余丰慧

7月份,36个城市房价环比上涨1.61%。为此,国家发改委提醒:从7月份的房价变化看,一线城市房地产市场量跌价滞。但近期部分二线城市新建商品房房价有所上涨,部分城市涨幅较大,“各地应继续做好稳定房价工作。”(《扬子晚报》8月18日)

4月中旬,新“国十条”强悍出击,被称为史上最严厉的楼市新政。然而,人们完全轻看了围绕楼市调控博弈的激烈程度。一些地方政府消极对待中央楼市调控政策,公开声言本城市不属“部分城市房价上涨过快”之列;开发商凭借积累的雄厚资金,死扛高房价而不动,造成市场交易量下降的假象;一些专家及其开发商代言人不断放出楼市调控走不远,过不了满月,走不到百日的言论,动摇楼市调控政策和决心,扰乱百姓市场预期,以达到长期维护其特殊利益的目的。新国十条出台后,在舆论上已经几次波动和反复,造成包括资本市场在内多层次出现起伏。这种状况已经在严重干扰楼市调控进程,削弱楼市调控效果。

任志强软了 楼市调控硬了

【楼市热评】

而从种种迹象判断,对本轮调控抱有走回头思想的人士应该打消幻想,顺应调控大方向,使调控政策尽快落地产生效果。

迹象之一,中房协“上书门”事件(中房协建议暂缓出台新的紧缩性房地产调控政策)遭到社会各界、百姓的强烈反对,说明楼市调控背后的强大民意基础。

迹象之二,这两天地产大鳄任志强劝开发商“从了吧”的消息见诸各路媒体网络,“政府有时候希望做事,你就得配合。你干吗非得让政府把‘核武器’都拿出来?”任志强上周在博鳌房地产论坛上向数位开发商发出呼吁:“我都‘从了’,你们也‘从了’吧。”作为一向对楼市政策把握准确的专家级开发商的任志强不到万不得已不会服软的。任志强服软,反证中央楼市调控决心之大。

迹象之三,最近中央一系列动作表明,楼市调控没有一丝毫松懈和动摇的征兆。日前,国务院副总理李克强在北京考察廉租房建设项目时重申严格楼市调控,称要积极贯彻国务院关于房地产市场调控的一系列政策措施,坚决抑制投机炒作等不合理需求。国土部、住建部、银监会等部门正在有条不紊地加大打击囤地的力度。17日,有消息说,北京正拟出台“商品房预售资金管理办法”,未来北京开发商预售资金直接存入银行监管账户。这意味着开发商可能被迫降价销售回笼资金。(据新华网)

国土部查处闲置地2044宗

通报7起违规案件

□李少威 代希奎

昨天上午,国土资源部举行新闻发布会,通报房地产用地整治工作的情况。会上公布的数据显示,截至目前,全国已开展查处的各类房地产违法违规用地共计2208宗,总面积约13.25万亩。

其中,闲置土地2044宗,面积12.35万亩;别墅用地74宗,面积7836亩;保障性住房用地改变性质83宗,面积943亩;违法违规转让7宗,面积290.04亩。

国土资源部土地利用管理司廖永林表示,从清理数据来看,在各类房地产违法违规用地中,闲置土地成为房地产用地违法违规的主要问题。各地上报的2815宗闲置土地中,因毛地出让拆迁难、调整规划等政府和客观原因造成闲置的约占六成以上。

公开通报7起违法违规案件

为震慑房地产用地违法违规行为,国土资源部对7起各地已经办结的典型案件进行了通报,分别是陕西省西安立丰御海置业公司

持伪造的公文骗取办理用地手续案、重庆协信润鼎房地产开发有限公司违反土地出让有关规定案、吉林省吉林君正房地产开发有限公司闲置土地案、黑龙江省牡丹江市绥阳广厦房地产公司闲置土地案、宁夏回族自治区宁夏银大房地产开发有限公司闲置土地案、江苏省江苏峰峰投资发展有限公司闲置土地案、上海市金山区亭林镇普通商品房地块闲置土地案。

挂牌督办6起违法违规案件

同时,国土资源部对6起案件进行挂牌督办,案件分别涉及改变保障性住房用地性质、违反合同约定开发利用、闲置等违法违规行为,包括:陕西省延安市宝塔区经济适用房建设项目改变保障性住房用地性质案、湖南省株洲协力房地产开发(集团)有限公司不按合同约定开发利用土地案、云南省大理论坛投资管理有限公司拖欠土地出让价款案、山东省滨州市鑫诚创业投资经营有限公司闲置土地案、广东省广州市番禺区香江房地产发展有限公司谢村地块闲置土地案、云南省腾冲县政府违规供地和云南世纪金源投资置业公司违规建别墅案。(据人民网)

【精品推荐】



五丰家具



年年红红木家具

□索有为

在中国“4·17”房产新政实施四个多月的涤荡下,楼市成交量大幅下降。而在此期间,置业者已然完成“疑惑——深度观望——择机入市”三阶段的心态演变。

新政后两月间,购房者逐渐看出端倪:中央抑制楼市的决心日益明朗,各地方政府配套出台实施细则,调控重拳轮番打出,房地产市场陷入“量减价滞”状态。于是购房者由初期的疑惑性等待转为更趋理性的深度观望,关注

中国房产新政下 置业者心态一波三折

着降价进度,等待新政效应进一步体现。

广州中地行市场研究拓展部18日分析说,新政差别化调控的实质性影响亦在此时充分体现,楼市中三类购房心态逐渐显现。

广州中地行指,第一类心态为刚性需求,择廉出手,这主要体

现在首次置业者身上。调控政策唯对首次置业者仍留有优惠的余地,并不对首次置业者构成购房障碍。他们将伺机选择性价比高或者价格支撑力较强的楼盘入市。从近期广州东湖映月、保利城花园等楼盘的热销就可以看出,集合了实用、经济等特点的中小

户型高性价比产品成为刚性需求的首次置业者的首选。

而改善型置业者则持第二类心态:门槛提高,择优入市。虽然改善型置业者并非新政重点打击的对象,却成为这场变革中最受伤的群体,购房成本大幅提高,实力较弱、只能通过贷款购房的置业者也只得

楼市破僵局有望

新严厉调控措施正在加紧推行中

□陈磊

最近已有消息透露,国土部将全国1457宗闲置用地详情交付银监会,国土资源部此轮清理出来的闲置土地要优先用于保障房建设。与此同时,监管部门近期也向住房与城乡建设部表示,希望该部能提供“好的”、“差的”两类开发商名单以便监管。

8月17日,又有消息称,北京市正在制定《北京市商品房预售资金监督管理暂行办法》,核心内容是:今后房地产企业申报项目总投资、用款计划及监管银行,将成为建委核发销售证的前提条件;房地产企业不能直接收存预售资金,由购房人到监管银行付款或通过专用POS机刷卡直接存入监管账户,已收定金、按揭贷款需及时转入监管账户;开发商有关商品房项目预售款用款计划需经施工单位、监理单位加以确认,分为基础完成、结构封顶、竣工验收、登记申请四个资金使用节点,每个节点用款额度不得高于重点监管资金总额的25%,每个资金使用节点只能提出一次用款申请。

“兜里有钱,心中不慌”,资金充盈是此轮调控中开发商能在长久观望中镇定自若、顽强博弈的根本所在。收紧预收款管理相当于开发商开发项目的自有资金比例上开超过

10%,这无疑导致开发商对此项政策出台很敏感。国内开发商开发资金包括自有资金、银行贷款、预售资金。2009年,为应对金融危机扩大投资刺激消费,国务院曾于5月27日公布普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%。然而,2010年4月房地产调控以来,金融信贷在开发商开发资金中的比例明显下调,贷款的占比在今年前7个月下降45.5%,已经少于自筹资金及定金预售的占比。利用定金及预售资金开发建房是国内大多数开发企业严重依赖的方式。如果将预售款纳入银行专户,并分节点使用,无疑“剥夺”了开发商长期以来对消费者预付款的“无偿占有”,专家分析,本轮楼市调控以来,开发商的多个资金来源均受到限制,除了房地产开发贷款,购房者按揭贷款和上市公司再融资也被收紧,由于4月中旬以来成交急剧下滑,多数开发商是依靠去年和今年4月中旬以前回笼的资金在支撑。而按照北京市的新规定,预售款专户监管,实际上又将开发商眼下回笼不多的资金在诸多时间节点被暂时冻结,做了再次分流。这一政策的执行,对于开发商无疑是“雪上加霜”,对资金本已紧张的开发商无疑是致命一击。(据《中华工商时报》)



诺贝尔瓷砖进入信阳市场

日前,笔者从我市一大型建材家装市场获悉,有国内十大品牌之称的诺贝尔瓷砖已经进入信阳市场。作为中高端瓷砖的代表品牌,诺贝尔凭借过硬的产品质量一直深受消费者青睐。

据介绍,杭州诺贝尔集团有限公司是一家外资企业,于1992年在中国浙江省杭州市成立,旨在推进中国整个瓷砖装饰事业的发展,以人性化的“诺贝尔”产品不断创造完美的品质空间,引领

更具品质的生活方式。该集团公司总投资2.15亿美元,占地2000余亩,厂房面积50万平方米,员工10000余人,年生产规模约4800万平方米。

诺贝尔瓷砖是中国瓷砖领域

的先导之一。该集团公司采用世界一流的生产线,意大利宽体进口窑炉、高能压机、ROTOCOLOR、ROLLFEED和意大利Kerajet数码喷印等代表世界领先技术的生产设备和工艺技术,依据完善的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系及ISO10012.1计量检测体系,为每一片瓷砖的卓越品质提供强有力的保证。旗下主要生产完全玻化抛光砖、亚光砖、欧式复古砖、微晶玻璃陶瓷复合板、陶质釉面墙地砖、瓷质釉面墙地砖及其各种装饰配件等“诺贝尔”和“塞尚·印象”系列产品。

多年来,该集团公司不断加强研发力量建设的同时,开展广泛的技术合作与交流,积极与世界顶级的工艺设备厂商、原材料供应厂商和知名的设计公司、陶瓷

研究院等进行广泛合作,在世界上率先开发出了众多创新的瓷砖产品,为人们提供了丰富多彩的居住享受。截至2010年4月,该集团公司共开展研发项目100余项,其中9项列为省级新产品,2项被列入省级新产品试制计划,1项进入国家重点新产品试制计划。

旗舰级的诺贝尔产品,已相继获得中国建筑装饰装修材料学会评定的“无毒害(绿色)室内装饰装修材料”、“百安居B&Q最佳服务奖”、“中国行业十大影响力品牌”、“十大网友喜爱的家居品牌”、“中国环境标志产品认证证书”、“消费者最信赖的首选品牌”、“中国行业最具价值品牌”、“中国瓷砖市场品质信誉消费者最满意首选品牌”等多项荣誉。(多北)