



楼市聚焦

泉州出台不动产新规

二手房“带押过户” 交房交地即交证

业界：有利活跃房地产市场

日前,泉州市资源规划局印发《进一步提升不动产登记便民利企服务的通知》(以下简称“通知”),包括二手房可“带押过户”、交房交地即交证等方面的内容。

业界人士表示,此次新规的出台,有利于提升不动产办证体验、办理效率、查询便利,进而巩固提升泉州不动产登记便民利企服务水平。

值得关注的是,二手房“带押过户”和交房交地即交证的新规,将让更多市民获益,有望进一步活跃晋江房地产市场。

新规： 提升便民利企服务水平

据了解,通知共包括抵押登记探索跨省通办、二手房可“带押过户”、推行非公证继承告知承诺制、交房交地即交证四方面的内容。

通知要求各地各有关部门进一步深化不动产登记便民服务,进一步优化不动产登记流程衔接,进一步改进不动产登记信息利用,提升办证体验、办理效率、查询便利,进而巩固提升泉州不动产登记便民利企服务水平。

抵押登记探索跨省通办:有条件的县(市、区)积极探索抵押登记跨省通办服务,探索与合作的不动产登记机构签订跨省通办合作协议,在合作的地区设置受理延伸服务点代为收取抵押登记申请材料,通过国家政务服务平台的“跨省通办”服务专区“不动产”专栏进入全国不动产登记网上“一窗办事”平台,向不动产所在地网上办事服务平台进行抵押登记申报。

二手房可“带押过户”:联合银行机构加强业务协同,灵活开展登记业务合并办理,实现企业群众办在押不动产转移登记时,无须提前归还旧贷款、注销抵押,即可一并完成过户、新设抵押和发放新贷款等手续,进一步减少办事成本和时间。

高频事项设立“企业专窗”:针对企业办证高频事项开辟“绿色通道”,设立“企业专窗”,由工作人员专门负责对接,提供事前咨询、事中速办、事后回访的全程跟踪服务,并根据企业需求,提供预约办、协助办、上门办、专场办及容缺预审、告知承诺等服务,做到提前介入、全程指导、精准服务,最大限度地缩减办证时间,降低企业办事成本。

推行非公证继承告知承诺制:申请人因特殊原因难以获取被继承人父母死亡证明、亲属关系证明的,符合条件的可以书面承诺方式代替。对未提交公证文书或生效法律文书的继承登记,有遗产管理人的,可以由遗产管理人和继承人或受遗赠人共同到登记机构进行材料查验。

交房交地即交证:对新建商品房由开发企业申办“交房即交证”服务,购房业主在交房现场即可领取到不动产权证书,同时将不动产权证书电子证照推送至闽政通。在企业缴清土地出让金和相关税费后1个工作日内核发不动产权证,缩短企业办理不动产登记时间。

业界： 有望进一步活跃房地产市场

在当前市场回暖的背景下,新规的出台对于晋江房地产市场来说是一大利好。

晋江家兴房产负责人曾思程介绍,以往的二手房交易,若卖方按揭贷款(含住房公积金组合贷款)未结清,交易房产尚处于抵押状态,此时不具备过户条件,需要买卖双方其中一方出寻寻求第三方“过桥”资金结清原贷款,注销抵押后才能过户,不仅交易环节多、流程长,还需支付额外购房费用。

“二手房带押过户如果得到普及,既减轻了‘过桥’资金烦恼,降低了再入市门槛,又增加了买卖双方更多的可选择性,降低二手房在市场上的流通成本,有望进一步活跃房地产市场。”曾思程表示。

此外,交房交地即交证新规的推行,将大大节省购房者的办证时间,有力保障购房者的合法权益。

“对于业主而言,解决了房屋交易、落户、孩子上学及银行贷款等一系列问题,充分保障了购房人的权益,免除后顾之忧,一步到位。对项目而言,则代表着施工进度建设按时保质完成,并且按照国家规范通过各类专项验收。”晋江华樾·江璟营销负责人刘文锋表示,此项新规节约了企业的时间成本和财务成本,实现了行业的监管前置,倒逼房地产行业切实履行各项主体责任,促进房地产行业规范化运营。



二手房市场触底回升

4月晋江成交套数同比增长471.94%



在经历了“小阳春”之后,4月份二手房的成交数据显示晋江二手房市场正逐渐回暖。

来自晋江市房屋交易中心发布的统计数据显示,4月份,晋江二手房共成交795套,成交套数与上年同比增长471.94%。

业界人士表示,去年,晋江二手房市场触底。从今年的成交数据来看,市场已经回升。随着利好政策逐步发酵,叠加近期以来信贷环境相对宽松等因素,下半年成交还有望攀升。

数据►成交套数同比大幅增长

数据显示,今年4月,晋江二手房共成交795套,成交套数与上年同比增长471.94%;成交面积9.39万平方米,成交面积与上年同比增长553.79%。

其中,二手住房成交600套,成交套数与上年同比增长476.92%;成交面积7.61万平方米;成交面积与上年同比增长535.19%。

至此,今年1—4月,晋江二手房共成

交3991套,成交面积33.28万平方米。其中,二手住房成交2064套,成交面积24.92万平方米。

按此计算,今年前4个月,晋江月均成交量为1000套左右,已经超过2019年的月均成交套数。

“其实,去年,晋江二手房市场已经触底了。”晋江二手房业内人士认为,从今年的成交数据来看,市场已经触底回升了。

观察►市场信心逐步恢复

今年以来,楼市整体政策面偏宽松,调控主基调维持稳定。

“首先是信贷政策的调整,降低了购房成本。目前,晋江首套、二套房贷利率均已降至下限,同时银行放款速度也加快。此外,楼市支持政策加码,效果持续释放。”业内人士表示。

业内人士分析,今年以来,晋江二手房成交量增加的主要原因是前期积压的购房需求在春节后得到充分释放,叠加“卖一买一退个税”的政策,很多置换群体也在加紧换房。

值得关注的是,5月8日,住建部、市场

监管总局又联合发布了《关于规范房地产经纪服务的意见》,明确多方面的监管措施,包括房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,引导由交易双方共同承担经纪服务费用等,进一步规范中介市场,呵护二手房市场的复苏态势。

业内人士表示,在当前房地产市场从强复苏切换到弱恢复之下,政策呵护、市场信心依然非常重要。

对于二手房市场下半年的表现,业内人士表示,随着利好政策逐步发酵,叠加近期以来信贷环境相对宽松等因素,市场信心逐步恢复,后续成交还有望攀升。

资讯

安海两宗安置房地块公开出让

本报讯 昨天,记者从晋江市自然资源局获悉,位于晋江安海龙山寺旁的安置房地块P2022—15号、19号国有建设用地使用权将于6月20日公开出让。

资料显示,P2022—15号地块面积33891平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅);商业服务业用地—商业用地(零售商业);土地使用年限:商业40年、住宅70年;主要规划经济技术指标:1.0<容积率<3.0、10%<建筑密度<35%、绿地率≥30%。P2022—19号地块面积30139平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业)、公共管理与公共服务用地—教育用地(幼儿园);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<3.0、10%<建筑密度<35%、绿地率≥30%。

根据公告,两宗地块均采用“限地价,竞定购总价”竞拍方式出让。其中,P2022—15号地块拍卖最高楼面地价设定为846元/平方米(即对应的最高总价为8600万元),P2022—19号地块拍卖最高楼面地价设定为807元/平方米(即对应的最高总价为7300万元)。

省住建厅发布通知 加强房地产项目预售资金监管

本报讯 为防范化解房地产市场风险,规范商品房预售行为,从严预售资金监管,保交房、保民生、保稳定,日前,福建省住房和城乡建设厅发布《关于进一步加强房地产项目预售资金监管的通知》(以下简称“通知”)。

通知要求规范资金缴存。商品房项目预售期间,房地产开发企业要在地产营销场所入口处、签约缴款处和其他显著位置张贴预售监管账户信息。落实房地产项目联系人制度,项目取得预售许可证至开盘前,以及销售期间,项目联系人应实地查看项目公示信息是否完整,抽查预售资金是否按监管要求到账。房地产开发企业应在合同签约前书面提示购房人,告知应该将定金、首付款等直接存入监管账户,并及时办理商品房买卖合同网签。房地产开发企业不得要求购房款存入非监管账户,严禁预售资金“体外循环”。各市县要建立预售资金监管信息系统,逐笔核查已网签商品房购房款项到账情况。加强对房地产营销场所的明察暗访,重点检查是否在醒目位置张贴预售监管账户信息,是否将POS机关联至非预售资金监管账户,是否有营销人员违规诱导购房者将购房款存入非监管账户。

通知强调强化风险防控。房地产管理部门要建立预售资金异动预警机制,对出现存在预售资金余额与工程形象进度不匹配、资金异常拨付等问题的房地产风险项目,要逐一梳理分析原因,实施清单式管理;对存在停工烂尾风险的,要加强实施应急处置。房地产开发企业及营销机构违规预售商品房,截留、挪用、违规使用预售资金的,立即暂停销售,暂停监管资金拨付,限期整改;限期未整改到位的,对违法违规行为处罚并予以公示,作为不良行为记入其信用档案,暂缓新办预售许可。对项目公司主要负责人、财务人员、销售主管及营销人员予以约谈问责。在售楼现场发布购房风险警示,增加日常监管巡查频次,每季度至少现场抽查一次。对涉及经济犯罪的,要及时移交公安部门处理。对商业银行未将预售资金监管账户作为按揭贷款到账账户的,未履行商品房预售资金监管协议违规拨付预售监管资金的,房地产管理部门应将该商业银行违规行为及时书面函告当地人行、银保监部门,追缴被违规划扣的资金;情节严重的,监管部门可暂停或者终止其监管银行资格,造成损失的,监管银行应当承担相应赔偿责任。

前四月我省商品房销售面积 同比下降10.2%

本报讯 日前,福建省统计局发布信息,今年1—4月,我省商品房销售面积1624.32万平方米,同比下降10.2%。其中,住宅销售面积1248.19万平方米,下降8.8%。商品房销售额1879.73亿元,下降3.0%。其中,住宅销售额1571.80亿元,下降2.7%。

数据显示,4月末,商品房待售面积2268.82万平方米,同比增长7.7%。其中,住宅待售面积830.75万平方米,增长13.2%。

在房地产开发投资完成情况方面,1—4月,全省房地产开发投资同比下降10.3%。其中,住宅投资下降11.0%,占房地产开发投资的比重为73.1%。

1—4月,房地产开发企业房屋施工面积25791.36万平方米,同比下降11.5%。其中,住宅施工面积17246.31万平方米,下降12.7%。房屋新开工面积1624.84万平方米,增长8.6%。其中,住宅新开工面积1112.63万平方米,增长6.3%。房屋竣工面积913.71万平方米,下降17.5%。其中,住宅竣工面积663.65万平方米,下降15.3%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—4月,房地产开发企业到位资金1714.12亿元,同比下降22.5%。其中,国内贷款187.29亿元,下降29.7%;自筹资金855.82亿元,下降12.2%;定金及预收款403.54亿元,下降25.3%;个人按揭贷款182.04亿元,下降43.3%;其他资金84.52亿元,下降22.4%。