合肥出台新政鼓励现房销售

专家：此举可以有效避免纠纷，有利于购房者维护自身权益



日前，合肥市房地产管理局出台了《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》（下称《通知》），鼓励房地产开发企业实行新建商品房现房销售，并对新建商品房现房销售作出了具体规定。

目前合肥市场上现房销售的总体现状如何？关于此次新政应怎样解读？带着这些问题，记者走访了合肥市的房产中介机构，并采访了相关工作人员与专家。

□ 唐朝

合肥目前在售的现房项目并不多

“如果条件允许的话，我肯定会选择购买现房。”市民金小姐对记者说道。作为一个普通购房者，她认为现房的优势主要是体现在交房时间上。“现在的房子基本都是期房，买下来等交房还得一两年，期间又要付房租又要还房贷，开支方面的压力有些大。”金小姐说。

与需要等待交房的期房不同，现房指的是购房者在购买时已经通过交付标准的各项验收，可以“即买即住”的商品房。而购房者与开发商签订现房买卖合同后，很快可以取得房产证。也就是说，现房可以让购房者省去等待的时间，购买后就可以直接入住或装修。

在此次合肥市房产局发布的《通知》中指出，房地产行政主管部门应当优化、简化备案手续，鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。同时，房地产开发企业进行新建商品房现房销售前，应当到房地产行政主管部门办理新建商品房现房销售备案手续。

在走访几个房产中介门店后，记者了解到，目前合肥市场上在售的现房只占了很小的比例。“在合肥和我们合作的新房楼盘有二百多个，基本都是2020年交房，最快的交房时间也是明年。”一位链家的工作人员对记者说道。据她介绍，目前在链家能够找到的新房房源大部分都是期房，现房项目寥寥无几。“现在合肥具备条件的现房项目只有5个左右，平时来看房的客户也都是关注期房，很少有购房者提出想买现房的意愿。”

鼓励现房销售政策是一个阶段性成果

“鼓励现房销售可以有效的避免纠纷，购房者对于项目的整体情况可以很好的了解，有利于购房者维护自身权益；同时也可以防止开发企业盲目开发，减少房地产市场的乱象。”合肥市房产局行政审批处处长钱朝武对记者说道。“不同的房地产开发企业开发速度不同，鼓励现房销售也可以为有些开发企业提供更便利的条件。”钱朝武表示，对于已经具备现房验收资格的项目来说，此次的《通知》中提到，相比较期房预售，现房销售备案材料减少八项，时限由7个工作日缩短为3个工作日。

在《通知》出台后，网络上出现了各种各样的声音，其中包括合肥将全面实行现房销售。对此钱朝武表示，鼓励现房销售并不意味现有预售制度的改变，这种说法并不属实。“合肥也是参照了其他城市的做法，结合自身实际情况，做出了这次的政策。”钱朝武说。

钱朝武表示，此次《通知》的出台是合肥市房产局一个阶段性的成果，在楼市调控的大环境下，将对市场产生一个信号作用。“这次的鼓励现房销售政策也是为了下一步做准备，为后续的措施打好基础。”据他介绍，下一步合肥市房产局将分析市场情况，预判市场的整体形势，“如果这次的政策整体效果良好，以后会逐步推进现房销售的进程，推动打造合肥市房地产市场的长效机制。”

专家：鼓励现房销售对购房者有利

“现在的期房预售制度，相当于开发商加了杠杆，在建设成本只要支付一部分情况下就可以进行销售回款。”安徽清源房地产研究院院长郭红兵认为，目前现房项目之所以很少，是因为其开发总资金成本较高。“所以一般在有预售许可的情况下，开发商都会选择销售期房。”郭红兵说道。

“现房销售对于开发商来说，可能意味着开发资金成本的增加。”郭红兵说道。同时他认为，这样的新政策也会让开发商在拿地时更加谨慎。“如果后期推出了专门开发现房的土地，那么开发商的出价也会仔细斟酌。地价如果降低了，相应的土地成本也会降低，这样就可以和现房的建筑成本实现对冲。”郭红兵说。

“对于购房者而言，鼓励现房的销售是有利的，毕竟是‘所见即所得’。”在郭红兵看来，现房销售可以让购房者对项目看的更清楚，也能避免后期的许多纠纷。但同时他也对记者表示，在同一时间段内，现房相比于期房由于总成本较高，价格也会较期房贵一些。

合肥现房销售政策并非首例

记者了解到，除了合肥之外，近期也有其他城市开展了现房销售的相关工作。

据了解，深圳的首个现房销售项目——深圳金茂府预计年底开放展示中心，而开盘时间定在了2019年上半年。同时，广东省中山市通过推出要求现房销售的地块的方法开展了商品房现售试点工作。根据相关数据显示，中山市在今年10月10日到11月14日期间推出的15宗居住用地全部要求现房销售。

而早在2016年8月，南京就曾推出现房销售政策，其中首次将土拍价格与现房预售的条件相挂钩，其目的是为了给过热的土地市场降温。根据规定，当网上竞价达到最高限价的90%时，该地块所建商品住房必须现房销售。有专家表示，现房销售目前来看是大势所趋，但不宜以“一刀切”的形式即刻迅速推广。

□地产动态

今日合肥拟出让土地1019亩

星报讯（唐朝） 记者从安徽合肥公共资源交易中心了解到，根据其在网站上发布的公告，今日下午14点30分合肥计划将出让10宗地块。根据公告，这10宗地块总出让面积为1019.2亩，参考总价约为53.31亿元。拟出让地块的位置分布为：滨湖区1宗、包河区2宗、高新区1宗、新站区3宗、肥东县1宗、巢湖市2宗。

从规划用途来看，计划出让的10宗地块中有8宗为居住用地。其中，滨湖1宗、包河1宗、高新1宗、新站3宗、肥东1宗、巢湖1宗，居住用地出让面积达到990.15亩。按照2.0的平均容积率以及1套商品房平均100㎡来计算的话，这些居住地上市后预计将为合肥新增约1.32万套新房。

据了解，本次的拍卖将为本月合肥土拍的“收官之战”。在此前10月11日与10月17日进行的两场土拍中，合肥共有6宗地块成功出让，总成交面积为461.63亩。

合肥9月新房价格环比上涨0.9%

星报讯（唐朝） 近日，国家统计局发布了9月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。根据数据，9月合肥新建商品住宅价格环比上涨0.9%，同比上涨2.9%。安徽省内的安庆、蚌埠两市，9月新建商品住宅价格环比分别上涨1.6%、1.8%。

在二手住宅方面，根据国家统计局发布的数据，9月合肥二手住宅价格环比上涨0.8%，同比上涨2.7%。安庆、蚌埠两市二手住宅价格环比分别上涨1.4%、0.8%，同比涨幅分别为5.5%、5.3%。

针对9月份全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据，国家统计局城市司高级统计师刘建伟也进行了解读。“9月份从环比看，31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.1%和0.8%，涨幅比上月分别回落0.2和0.5个百分点。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.8%，涨幅比上月分别回落1.1和0.6个百分点。”刘建伟解读称。

刘建伟表示，9月份二三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨9.6%和9.1%，涨幅比去年同月分别扩大4.0和1.2个百分点。二三线城市二手住宅销售价格分别上涨7.3%和7.2%，涨幅比去年同月分别扩大1.6和1.3个百分点。除此之外，9月份全国15个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有2个、持平的2个、上涨的11个，其中最高涨幅为1.3%。

我省将开展政府购买公租房运营管理服务试点工作

星报讯（唐朝） 10月23日，国家住建部等部门根据地方自愿原则以及公租房发展情况，确定将在包括安徽在内的8个省份开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。

住建部在近日公布的《推行政府购买公租房运营管理服务的试点方案》中明确，试点地区要全面梳理现行属于政府职责范围、由财政支出安排的各类公租房运营管理内容，凡适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项，可通过政府购买服务方式实施。

根据试点方案，购买内容主要有：入住和退出管理事项，主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续；不得包括对保障资格的准入和取消。租金收缴和房屋使用管理事项，维修养护事项及综合管理事项。

据了解，本次试点工作开展的区域为：浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西省。