

全国首个现房销售试点亮相?

专家:并非全国首例,但这种模式应是大势所趋

A “现房出售”不等于“现房销售试点”

看到这里,你可能会心生疑惑,平时经常听到开发商提到“现房出售”,怎么这个就成全国首个现房销售试点了?合硕机构首席分析师郭毅告诉记者,这个现房销售和平时我们所看到的开发商所打出的“现房出售”的广告,可不是一回事:“楼盘在前期会有相当大的一部分是预售的,销售进行到尾声时,部分的产品就已经进入到现房的状态了。但是像深圳这个试点项目的話,它应该是所有的产品、所有的楼栋都应该是以现房交付使用之后才能销售的。这两者概念还是有区别的。”

B 此次试点并非全国首例

弄清楚什么是现房销售,接下来要弄清楚就是——龙茂金府这个现房销售试点究竟是不是如媒体所说,是全国首例呢?中原地产首席分析师张大伟表示,该项目可以说是深圳进行的首次试点,但并非全国首个。

张大伟说:“这块地的实际情况应该是在2016年的时候,当时整个楼市比较活跃,所以当地也是从尝试的角度上推出了这个地块,当时的地价还是比较高的,超过了房价。这个是深圳的第一个试点,但是像其他城市,包括南京、长沙等很多城市过去也都推出过一些个案的试点。”

梳理公开报道可发现,在鼓励和推行“现房模式”上,深圳并非是第一个吃“螃蟹”的,在此之前已经有部分城市实行了住宅封顶销售、现房销售试点等。例如,2016年南京修改了土地拍卖的规则,当地价达到最高限价的90%时,开发商拿地后必须实行现房销售,不过,这一制度在今年8月被叫停。

2014年6月,上海也曾试水预售制改革,当时挂牌出让的黄浦区五里桥街道的某宗地块,就被要求地块内建成房屋不得预售,须以全装修现房销售。在更早的2012年,山东的《齐鲁晚报》当时报道说:我省同时将总结改善商品房预售管理办法,开展商品住房现房销售试点。

C 此前有关“将取消预售制”的消息并不准确

9月21日,一纸抬头为“广东省房地产行业协会”,标题为“关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知”的红头文件在网上流传。有媒体将该事件以“广东酝酿取消商品房预售制度”为题报道,让人遐想连篇。但当时记者向广东省房协求证,这并不是房协在给各房企发警报说广东就要取消预售了,只是当时住建部在就此征询多省意见,房协也是想“听听企业的意见”。

广东省房协相关负责人钟武贞当时说:“这个其实只是一个内部的征求意见,然后不知道谁把它传出去,一传出去大家可能觉得这个预售制度要取消了,其实也不是这个情况,现在是看到住建部有一个征求意见这么一个文件,我们省住建厅也起草了这个意见,那我们作为行业协会就想着站在行业发展这个角度多听听企业的意见,既然是研究论证那就应该是大家都可以各抒己见,我们就想多听听行业对这个制度调整的一个看法。”

我国的商品房预售制度起始于1994年通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》,并在随后的相关法律文件中进一步明确。它的好处是开发商能提前回笼资金,买房人也能得到一些优惠。但弊端也很明显——有不少分析认为,房屋预售制度是房价居高不下的重要原因之一,因为开发商不需承担房屋的存货成本,等到提前收回大部分乃至全部成本之后,就有条件囤积居奇、推高房价。更大的风险在于,一旦房企资金链断裂,那不但楼盘烂尾,买房人可能也会血本无归。



D “现房销售”是大势所趋

那么,抛开之前的种种是是非非,深圳龙茂金府这次的正式亮相,是不是意味商品房预售制度改革真的“箭在弦上”了吗?多位业内分析人士表示,现房销售是大势所趋,但不宜“一刀切”在全国即刻迅速推广,还是需要因地制宜进行试点,并且还可能面临相关法律法规的修正、调整等诸多问题。

中原地产首席分析师张大伟认为:“目前来看我认为不具备‘一

刀切’的市场基础,否则会造成供应的突然短缺,另外对企业资金压力也会有很大影响。如果是中小型企业或者民企,应该说对于这种土地的拿地意愿就不会很充足,供应的资金成本高,周期长,也会受到影响。从目前整个市场来看,预售依然是主流,现房还是再逐渐增加一些试点。”

合硕机构首席分析师郭毅也指出,现房销售制度如果实施,开发

商资金流转周期就会变长,而资金使用成本的上升最终必然会体现在房价上,也会影响地方政府的财政收入,“它的供货速度减慢了,那就意味着对于市场的供应环节会形成一个供应的空窗期,就会造成房价在这个阶段会有一个相对比较大幅度的上涨。再往前推进一步,那么就会影响到他再次去拿地,同时地方政府的财政收入也会受到影响。”

据新华网

湖南建立残疾儿童康复救助制度

将对残疾儿童给予三方面康复救助

湖南省政府近日出台《关于建立残疾儿童康复救助制度的实施意见》,从今年10月起,湖南全面建立残疾儿童康复救助制度,对有康复需求和适应指征的0至6岁残疾儿童,给予机构康复训练、辅助器具适配和手术三方面的救助。

该实施意见指出,救助残疾儿童为有我省户籍或有效居住证,有康复需求和适应指征的0至6岁视力、听力、言语、肢体、智力等残疾儿童和孤独症儿童,包括:城乡最低生活保障家庭、建档立卡贫困户家庭

的残疾儿童和儿童福利机构收留抚养的残疾儿童;残疾孤儿、纳入特困人员供养范围的残疾儿童;其他经济困难家庭的残疾儿童。

机构康复训练救助的救助内容和标准为:由定点康复机构为0至6岁残疾儿童和孤独症儿童提供视功能训练、听觉言语功能训练、运动、认知、沟通及适应性训练的全面康复,视力残疾儿童每人一次性救助1000元,听力、言语、肢体、智力和孤独症残疾儿童每人每月救助1500元。

辅助器具适配救助的救助内容

和标准为:为视力残疾儿童验配助视器;为重度听力残疾儿童提供基本型人工耳蜗(单耳),为听力残疾儿童验配助听器;为肢体残疾儿童装配假肢或矫形器,适配轮椅、坐姿椅、站立架、助行器等辅助器具,辅助器具适配免费。

手术救助的救助内容和标准为:为有手术适应指征的重度以上听力残疾儿童提供人工耳蜗手术,为有需求的肢体残疾儿童实施矫治手术,听力残疾儿童植入人工耳蜗每人一次性救助7.5万元,肢体残疾儿童矫治手术每人每次救助1.8万元。

据红网

我国 4G 网络覆盖率达 95%

96%行政村通光纤

记者日前从工业和信息化部获悉:我国行政村通光纤比例已从电信普遍服务试点前的不到70%提升至目前的96%,行政村4G网络覆盖率目前也已达到95%,极大提升了我国农村及偏远地区宽带网络基础设施能力,为乡村振兴和打赢脱贫攻坚战提供了坚实的网络保障。

工信部信息通信发展司有关负

责人介绍,电信普遍服务试点工作开展顺利,成效显著。光纤试点工作进入最后冲刺阶段。截至今年9月底,前三批试点13万个行政村光纤建设任务完工率已达98%。

4G试点正稳步推进。今年第四批试点支持4G网络建设,已于6月底前完成申报、评审、资金下达工作,后续由相关省份正式确定

具体实施企业并签订合同。

基础设施能力大幅提升。根据监测数据,试点行政村网络平均下载速率与城市达到同一水平。

助力脱贫攻坚效果明显。三批试点的实施,使贫困村通宽带比例提升至94%,已提前实现国家“十三五”规划提出的宽带网络覆盖90%以上贫困村的目标。

据人民网