

2021全国两会

全国政协委员周世虹这个建议引发关注

取消商品房预售 你支持还是反对?

近年来商品房预售和以建筑面积计价销售备受争议,因事关广大购房者切身利益和房地产市场健康发展,引发社会各界高度关注。记者注意到,全国政协委员周世虹曾在2018年、2019年的全国两会上分别提出取消商品房预售制、改革商品房销售计价依据的提案。今年两会上,他再次将目光聚焦这一热点话题,提交提案,建议实行现房销售制度,同时以套内建筑面积计价销售商品房。

建议

取消预售制度 推行现房销售

“商品房预售制度已弊大于利,商品房预售改为现房已经水到渠成。”周世虹表示,在商品房预售制度下,开发商将经营成本和经营风险转嫁给了购房者,先预付房款后交房,不仅让购房者承担了本应由开发商承担的资金成本,还有开发商挪用、占用资金等人为因素导致的违法违规风险。而且,由于信息严重不透明、不对称,近年来,预售商品房工程烂尾、商品房交付后实况与预售承诺大相径庭等乱象频发。经济风险+房屋质量不过关导致的纠纷,严重损害了消费者权益。

周世虹: 商品房预售制已无存在必要

记者了解到,《云南省商品房预售款监管办法》2009年10月1日起实施,目前大部分商品房都采用预售制度。这一制度最初的宗旨是解决部分房地产企业开发资金不足的问题,以加快城镇住房建设。据不完全统计显示,目前商品房开发资金中,约40%来源于预售获得的资金。与此同时,由于商品房预售价较现售价约低10%,为消费者接受。

周世虹认为,目前我国房地产开发企业大多已完成了资本积累,具备了较强的资金实力和市场竞争能力。同时,金融体系和资本市场发展也为开发商提供了多元化融资方式,商品房预售制

度存在的历史条件已不复存在。

中梁昆明区域公司营销副总张鹏介绍,目前,房地产行业的集约化程度正在逐渐加强。从规模上说,2020年千亿元级别的房企已经达到了43家,一线、二线、强三线城市基本上已经没有非规模型房企的生存空间。但房地产行业快速发展进程中仍然隐藏着金融危机,所谓的较强原始资本积累在超大规模的扩张下,仍然危如累卵。

支持者与反对者各有理由

尽管商品房预售制度在促进住宅产业发展过程中发挥了积极作用,但随着时间的推移,它所存在的弊端也浮出水面。如预售商品房的销售行为与房屋实际交付行为之间存在一定时间差,给部分开发商虚假宣传、改变规划等不

规范行为留下了空子,使消费者的合法权益得不到应有的保障。

商品房预售制度是否还有存在的必要?支持取消的人表示,取消商品房预售制度、禁止期房销售,对于促进优胜劣汰,提高房地产行业集中度,规范市场行为,维护购房者权益等会起到积极作用。消费者徐女士表示,如果没有期房销售,她就不会陷入两难境地,“开发商让我接的房跟事先承诺的不一样,公共设施和绿化与购买时宣传的完全是两码事……”

反对取消的人则认为,一旦取消商品房预售制度,市场供应规模将较大幅度地萎缩,从而影响房价的稳定和市场的平稳发展。刚参加工作不久的刘先生认为,一旦取消预售制,留出的开发资金缺口将进一步转嫁到消费者身上,房价势必走高,要买房就更难了。

释义

商品房预售制度

俗称“卖期房”,指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并且由买受人支付定金或是房价款。

套内建筑面积

套内建筑面积指的是套内房屋使用空间的面积,以水平投影面积计算。其是由套内房屋使用面积,套内墙体面积,套内阳台建筑面积三部分构成。

套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积,以水平投影面积按以下规定计算:

- a. 套内房屋使用面积为套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、储藏室、壁橱等空间面积的总和。
- b. 套内内部楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积。
- c. 不包括含在结构面积内的套内内部烟囱、通风道、管道井均计入使用面积。
- d. 内墙面装饰厚度计入使用面积。

公摊建筑面积

公摊建筑面积是指由整栋楼的产权人共同分摊该栋楼公用部分的建筑面积。包括:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整栋楼服务的公共用房和管理用房的建筑面积。还包括套内建筑与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)以水平投影面积一半的建筑面积。

本报记者 阿芳

取消公摊面积计价 推行以建筑面积计价

周世虹提交提案,建议取消公摊面积计价,推行以建筑面积计价。“由于公摊面积存在缺少限制性标准,由开发商委托房产商测绘面积,容易产生暗箱操作等原因导致公摊面积无序增加和不断上涨;另外,公摊面积计算不透明,购房人毫无知情权和救济权,公共部位(公摊部分)的使用和收益归属存在争议。”他表示,以实用面积计算房价是国际上大多数国家的通例,也是发展趋势。“以套内建筑面积计算销售价格,让购房人看得清楚,买得明白,既能避免购房人利益受到损害,又能促进房地产市场交易公平、公正,铲除房地产领域的制度性腐败。”

取消公摊 开发商可能提高单价

周世虹建议以套内建筑面积计价销售商品房,这对购房者来说是一件好事吗?消费者白女士认为,一大堆的公摊面积无疑给购房者增加了负担,购房者所购买和使用的是套内建筑面积,也就是实用

面积,很合理。消费者云先生也认为,公摊是开发商的义务和责任,但羊毛出在羊身上,就算取消公摊,开发商可能会提高单价或者在其他方面来实现变现。

针对套内面积销售还是建筑面积销售的问题,张鹏认为,如果以套内面积计算,按现有的房地产单价计算

方式来看,公摊部分组成的销售总价势必会折算至套内单价上,那么市场销售单价必然整体上涨。这与政府要求的房地产行业的稳定发展是相违背的。按照市场发展的规律来说,并不能更好、更平稳地对房地产行业进行调控。

提升老酒交易行业标准 金钱葵、中宝酒业齐发力



金钱葵杨总经理

茅台酒回收价格表

年份	收购价	年份	收购价	年份	收购价
2020年	2500	2012年	3750	2004年	5850
2019年	2560	2011年	3850	2003年	6450
2018年	2900	2010年	4300	2002年	6550
2017年	2950	2009年	4450	2001年	6750
2016年	3100	2008年	4850	2000年	7850
2015年	3150	2007年	5000	1999年	8650
2014年	3250	2006年	5450	其他年份茅台 原箱原件价格更高	
2013年	3400	2005年	5650		

公司要持续发展必须要有诚信经营的基础和雄厚的实力,十余年来,金钱葵酒业以良心换得广大名酒爱好者的信任和喜爱,公司规模也日益壮大,成为市民交易老酒的首选之地,树立起行业的标杆。近日,金钱葵酒业的原班经营人马再次发力,打造中宝酒业,专业收购销售各年份的品牌名酒,与金钱葵一起,努力为昆明市民提供放心、安心的买卖场所。

现在街头上不乏各种老酒收购的广告,然而与那些街头小店、不定期回收点不同,金钱葵和中宝图的是公司长期持续的发展,都是正规注册,并拥有长期固定经营场所的企业。他们所给出来的价格也非常实在公道,一定是让消费者满意而归,也绝对不会恶意压价收购或者发生其他期诈行为。

为祝贺中宝正式营业,双店大幅提高各年份茅台酒的收购价格,欢迎市民到店参观选购。

品藏馆:滇池路蓝山数码国际公寓3幢9号商铺(青少年活动中心斜对面) 乘坐160、44、73、89、91、93、106、120、152、K25、Z13、A1、Z12路到老年活动中心站
宝中门店:金广路幸福花园小区(省高院斜对面)乘坐160、K50、199路到省高院南门口站
杨总24小时咨询服务电话:13888 311919、13888 251919

长期高价回收茅台、五粮液、董酒、汾酒等十七大名酒、高档普洱茶

广告