

土地审批“放权”三问

土地要松绑吗,耕地红线还要吗,城市要重走“摊大饼”老路吗? 3月12日,国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》引起强烈关注。

自然资源部有关负责人及土地问题专家15日接受新华社记者专访表示,土地审批放权目标是“增效”而不是“增量”,不是建设用地“松绑”,城市土地供应不可能进入“宽松时代”,但改革考验着管理部门及地方政府政策监管水平、风险防范能力。

松绑了吗:“放权”非“放水”

“客观上讲这次放权力度确实较大。”中国人民大学国家发展与战略研究院执行院长、土地问题专家严金明教授说,但十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策没有改变,土地管理要求没有放松。

土地审批放权,将给省级政府更多自主权,因地制宜、因城施策以破解项目用地“落地难”“落地慢”难题。省级政府将有更大权力自主调整土地利用空间布局,提高审批效率,项目落地效率和土地利用效率,从而改善营商环境、服务产业发展,同时解决农村建设项目落地难、农村土地利用低效浪费等问题。

“然而增效并非增量。”严金明说,决定没有对建设用地规模“松



绑”。审批权下放,重在调整布局,提高效率,而非用地规模增加。“部分媒体解读颇多偏误,认为改革将‘增加各省及直辖市、省会城市等建设用地规模’‘三大核心城市群、成渝都市圈建设用地指标数量增加’‘土地供应将进入大宽松时代’等都是误解。”

红线还要吗:“三条线”碰不得

土地审批放权,体现了新的土地管理法要求,深化了“放管服”改革,赋予地方更大自主权。但最严格的耕地保护制度和坚决守住耕地保护红线的要求没有丝毫放松。委托试点省份必须按要求遵循严格保护耕地、节约集约用地原则,按法律政策规定及审查标准规

范进行用地审查。

三条红线没有放松,用途管制要求不会放松。生态保护、永久基本农田和城镇开发边界三条控制线仍然是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。在各级国土空间规划、土地供应计划、用途管制约束下,建设用地供应重点仍然是挖存量,控增量。

规划建设用地总量调控没有放松。国家仍从严从紧控制建设用地总量。如北京实行减量发展,严守建设用地规模底线,至2035年城乡建设用地规模实现减量发展。上海仍然践行“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”调控思路。地方上要做的是

“盘活存量”,而非“盘算增量”。

又要“摊大饼”吗:土地风险如何防?

用地审批权改革首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆。这8个省份经济社会发展较快,人地矛盾较突出,改革有望缓解项目“落地难”问题,但对土地管理部门与试点省份都是一场“大考”。

自然资源部有关负责人表示,改革过程中深层次矛盾、问题和风险可能暴露,比如在落实省级政府责任、统筹城乡建设用地、确保耕地占补平衡等要求方面,地方能不能“接得住、管得好”,要拭目以待。

要赶考的,还有土地管理部门。比如改革会不会造成城市周边耕地加快减少,占而不补、占优补劣?会不会被误读为“鼓励省级中心城市扩张”“鼓励土地财政”“鼓励房地产业发展”,使城市特别是省级中心城市重回“蔓延扩张”老路?

“任何政策的认知、扩散和实施都可能面临诸多风险。”严金明说,必须以严格规范和督察监管为基础,建立规则明晰的责任追究机制。要加紧制定完善负面清单、权力清单、责任清单,防止寻租行为发生;同时要进一步关注农民权利,切实防止减少农村建设用地、农民被迫“上楼”等现象。

[据新华网]

房产新闻

前2月房地产投资和商品房销售额同比双下降

3月16日,国家统计局公布2020年1—2月份全国房地产开发投资和销售情况。其中,房地产开发投资同比下降16.3%。全国商品房销售面积8475万平方米,同比下降39.9%;商品房销售额8203亿元,同比下降35.9%。

房地产开发投资完成情况,1—2月份,全国房地产开发投资10115亿元,同比下降16.3%。其中,住宅投资7318亿元,下降16.0%。

房地产开发企业房屋施工面积694241万平方米,同比增长2.9%。其中,住宅施工面积487654万平方米,增长4.6%。房屋新开工面积10370万平方米,下降44.9%。其中,住宅新开工面积7559万平方米,下降29.3%。房屋竣工面积9636万平方米,下降22.9%。其中,住宅竣工面积6761万平方米,下降24.3%。

数据显示,1—2月份,房地产开发企业土地购置面积1092万平方米,同比下降29.3%;土地成交价款440亿元,下降36.2%。

商品房销售和待售情况,1—2月份,商品房销售面积8475万平方米,同比下降39.9%。其中,住宅销售面积下降48.4%,商业营业用房销售面积下降46.0%。商品房销售额8203亿元,下降35.9%。其中,住宅销售额下降34.7%,办公楼销售额下降40.6%,商业营业用房销售额下降46.0%。

2月末,商品房待售面积53004万平方米,比2019年末增加3184万平方米。其中,住宅待售面积增加3224万平方米,办公楼待售面积增加31万平方米,商业营业用房待售面积减少282万平方米。

房地产开发企业到位资金情况,1—2月份,房地产开发企业到位资金20210亿元,同比下降17.5%。其中,国内贷款4547亿元,下降8.6%;利用外资12亿元,下降77.2%;自筹资金6161亿元,下降15.4%;定金及预收款5603亿元,下降23.9%;个人按揭贷款3030亿元,下降12.4%。

当天,国家统计局国民经济综合统计司司长、新闻发言人毛盛勇在2020年1—2月份国民经济运行情况发布会上表示,房住不炒的定位没有改变。近年来,房地产市场总体平稳,这样一种局面已经基本形成,特别是稳地价、稳预期、稳房价的局面已经初步形成。另外,房地产的发展政策还是要按照推动高质量发展的要求,不把房地产作为短期刺激政策。

毛盛勇说,中国投资的领域和空间非常巨大,包括制造业、基础设施,还有其他领域。从下一步来看,要继续加大政策的支持力度,既要扩大有效投资,也要努力推动消费提质扩容,更好地在促进消费扩大投资的结合点上发力,使经济运行保持总体平稳。

[据新华网]

以案说法

一房二卖 房子该给谁



【案情】李某与房地产公司签订商品房买卖合同,约定购买一套商品房,约定付款时间为当年11月。

不久,李某向该房地产开发有限公司交纳房款、物业费、水费等费用并办理了进户手续。

同年10月,该房地产开发有限公司又与冯某签订了合同,将该商品房以较高的价格卖给冯某。之后,冯某以更换门锁的方式进入争议房屋。李某认为冯某是非法侵占的行为,而冯某则认为自己签订合同后交付了购房款,依法占有使用房屋是合法有效的,不侵犯任何人的权利。双方产生争议,遂诉至法院。

法院审理后认为,案件中的争议房屋进行了商品房联机备案,权利人为李某,联机备案的合同的效力优先,因此判决冯某从诉争房屋迁出,将房屋交付李某,并支付占用房屋期间的损失4万元。

【说法】李某与房地产开发有限公司签订商品房买卖合同在先,诉争房屋交付给李某在先,且李某与房地产开发有限公司签订的商品房买卖合同是商品房住宅部门联机备案的合同,诉争房屋的权利人是上诉人李某。

审理法官表示,商品房买卖合同进行联机备案虽然只是一种行政管理行为,但进行了联机备案的商品房合同,其房屋权利人是确定的。在出卖人一房二卖,两个买受人都没有取得房屋产权证书或进行预告登记的情况下,联机备案的合同效力优先。

一房数卖的情形下,谁的权利得到优先保护?北京市京师(大连)律师事务所安顺律师表示,如果数份合同均为有效且各买受人均要求履行合同,一般应按照已经办理房屋所有权变更登记、合法占有房屋以及买卖合同成立先后等顺序确定权利保护顺位。对于未取得房屋的一方,可以根据合同法相关规定,依法要求卖方承担违约责任。同时,安顺律师提醒,房屋买受者在签订房屋买卖合同后,应及时办理过户登记,完成产权变更手续,防止产生纠纷。

[据人民网]

多地出台新政保障房地产市场平稳发展

今年以来,为应对疫情对房地产市场的影响,截至目前,地方政府接连在供给侧和需求侧密集出台房地产行业扶持政策,以提振市场信心,保障房地产市场的平稳运行。

3月份以来,海南省、广州、深圳等多个省市陆续出台提振房地产市场相关扶持政策。例如3月9日,深圳市住建局发布政策,针对当前包括房地产在内的工程项目给予了费用分摊的指导,使得房企和施工方后续能够更好地理顺成本费用关系。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,深圳此次发布的政策,主要是针对国有资金投资的项目,但预计其对于一些民企的地产项目等也有较为积极的指导作用。“尤其是政策中提及的三种费用关系的处理原则,值得房企的关注。”

当前,从中央到地方普遍加大对房地产市场的逆周期调节力度。一方面,“房住不炒”定位不变,强调不将房地产作为短期刺激经济的手段。与此同时,各

地施策更加灵活。

日前,海南省针对当前房地产市场政策进行了一些改革,尤其是在预售制度、购房政策方面,以期进一步稳定当地房地产市场。江门市发布的稳定房地产市场政策同样提出了很多创新内容,体现了政策灵活性。严跃进分析认为,“这也从侧面说明当前地方政府的调控心态,即在‘房住不炒’的大框架下,给予楼市进行调控。”

易居研究院方面认为,疫情对房地产市场带来不利影响,但主要作用于短期;长期来看,宏观经济形势、政策调控导向与需求仍是影响楼市的决定因素。

上海易居地产研究院副院长长杨红旭分析认为,当前处于楼市降温期,即使没有意外事件,2020年楼市大概率趋于下行。“目前来看,外部金融环境宽松,内部仍偏紧。此外,房地产开发投资增速高于固定资产投资增速,未到政策放松的时机。”

[据人民网]

大理经济开发区满江片区大丽铁路以南,320国道以北宗地竞价招租公告

受委托,拍卖人对以下标的面向社会依法公开竞价招租,现将有关事项公告如下:

一、招租标的概况(详细资料备索):

大理经济开发区满江片区大丽铁路以南,320国道以北宗地(不含宗地上简易建筑物仓库),宗地使用面积约为1762㎡。

二、招租起价:16.92万元/年

三、招租期限:5年,以签订的《租赁合同》为准。

四、优先权:同等条件下,现承租人有优先承租权。

五、租金递增:竞租人成功竞得标的,合同期内年租金在上一年基础上逐年递增5%。

六、合同履约保证金:竞租人成功竞得标的后,需向资产方交纳伍万元的合同履约保证金。

七、经营限制:不得从事易燃易爆、有毒、有害、农药等有刺激气味及易产生环境污染的经营活动和国家法律法规限制经营的活动。

八、竞租对象:

1.凡年满十八岁具有民事行为能力能力的中国公民或其他组织,意向竞租者,请携带有效身份证件,如系法人,须出具企业营业执照原件(需请人代理的还须出具法人授权委托书)均可报名参加竞租,报名时交纳20000元的竞租保证金。

2.在满足疫情防控的要求下,有效降低参会人员密度,原则上只

限报名者入场并签订《疫情防控承诺书》。

3.参会人员需全程佩戴口罩,自觉接受身份核验,体温检测正常(<37.3℃),方可入场。

九、竞租保证金交存账户:户名:大理中意拍卖有限公司开户行:大理市农村商业银行福星支行

账号:5000004898413012

十、标的展示时间、地点:公告之日起至竞价会前,标的物现场展示。

十一、报名时间:公告之日起至2020年3月23日下午4点前(节假日除外,以保证资金到达交存账户时间为准,竞租人必须在报名时间

截止前持银行进账单到报名地点办理报名登记手续)。

十二、竞价会时间:2020年3月24日上午10:00时整。

十三、竞价会地点:云南省大理白族自治州大理市下关镇漾濞路310号,云南省云台山林业局7楼会议室。

十四、报名地点及联系电话:报名地点:云南省大理白族自治州大理市下关镇泰安路泰安新城E幢2801号。

联系人:马先生

联系电话:13577210932

0872-2182616

大理中意拍卖有限公司

2020年3月17日

交房公告

尊敬的“金色佳园”业主:

感谢您对宾川县金色佳园项目的大力支持;我公司开发建设的宾川县金色佳园项目现已满足交付条件。我公司将于2020年3月15日至2020年4月15日内办理交房手续。届时,请您务必带好身份证、购房合同、发票等相关资料前往金色佳园售楼中心办公室办理交接手续。

联系电话:0872-7310086

地址:宾川县金牛镇金牛路东侧179号

祝您成为金色佳园业主!

祝您乔迁新禧、幸福安康!

特此公告

祥云县国宏房地产开发有限公司

2020年3月17日



房屋所有权证启动办理告知书

尊敬的泰悦·观沧海(外滩名著)项目业主:

衷心感谢您购买我司开发的泰悦·观沧海(外滩名著)项目的商品房,我司即日起启动办理该项目2栋、3栋、4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋房屋所有权证,请您准备好相关资料原件,以备及时、有序、尽快办理房屋所有权证相关手续。

注:如您尚未办理接房手续,请尽快到云南省大理白族自治州大理市大理创新工业园区满江北斗路“外滩名著”营销中心办理接房手续,以便后续办理房屋所有权证相关手续。

特此通知!祝您工作顺利!阖家安康!

云南泰悦集团(大理)置业有限公司

2020年3月17日



永亨办公家具

永亨科技集团有限公司(大理分公司)

微信扫描二维码



地址:大理市苍山路亦乐写字楼9号

服务热线:135 7788 1685

0872-2192009

公众号: yohn1995

广告