

广州试行的商品房预售“告知承诺制”续期

房企虚假承诺或被列入不诚信名单公示

新快报讯 记者王彤报道 3月30日,广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室在广州市住建局官网公布了关于《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案(试行)》(下称《方案》)续期的通知。《方案》提出,主管部门主要审查企业的要件是否齐备,原则上不再要求纸质原件;房企可书面承诺取得配套小学规划条件核实意见书、联合验收意见书的时限。

原则上不再要求纸质原件

《方案》提出,实行告知承诺。申请企业及其法定代表人对网上申请项目概况、预售填报或上传的数据、材料真实性、准确性负责,住房城乡建设主管部门应审查法定要件是否齐备,原则上不再要求企业提供纸质原件。

申请企业填报数据及申请材料如有虚假,由住房城乡建设主管部门或其他有关部门依法处理,企业及法定代表人承担由此引起的法律责任。

可书面承诺配套小学相关时限

居住项目首期住宅工程办理预售时,对居住区内独立设置的配套垃圾压缩站、变电站、公共厕所、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、公交首末站、老年人福利院、幼儿园、小学(含九年制学校)等公共服务设施,在已取得建设工程规划许可证的前提下,房地产开发企业可书面承诺取得规划条

件核实意见书、联合验收意见书的时限,由住房城乡建设主管部门按照《广东省商品房预售管理条例》规定核发预售证。

采取承诺制的配套公共服务设施,属于首期住宅工程的建设内容之一,应先于或与首期住宅工程同时取得联合验收意见书。未取得联合验收意见书的,房地产开发企业不得交付使用首期住宅,不予办理商品房预售款专用账户销户手续。

房地产开发企业应在项目销售现场向社会公示承诺书内容,在商品房预售款专用账户中预留配套公共服务设施建设资金。

不得分层、分单元办理预售许可

商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋,不得分层、分单元办理预售许可。参照《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》(国发〔2021〕24号)关于建筑工程分部验收和投入使用的试点措施,对同一个建设工程规划许可证内包含2栋以上(含2栋)独立楼栋,以及不同的建设工程规划许可证批准建设的由裙楼相连的2栋以上(含2栋)塔楼,在各楼栋、塔楼相对独立并具备独立使用功能的前提下,房地产开发企业可就各单独楼栋、塔楼和裙楼(含住宅用途和非住宅用途)分别申报项目概况和预售许可。

房地产开发项目在完成竣工联合验收后、首次登记前需销售房屋的,参照预



消费者在查看楼盘资料选房(资料图片)。

新快报记者 李小萌/摄

售模式管理,房地产开发企业可按照《广东省商品房预售管理条例》第六条规定申请核发商品房预售许可。

精简审批,加强事中事后监管

《方案》精简了审批材料。据悉,项目概况和预售许可申请材料分为申请说明类、主体资质类、项目情况类、销售情况类四大类别,申报材料从18项精简到12项,其中取消5项(改为企业承诺),合并1项。

精简后如何加强保障?据悉,各房地产开发企业要在履行承诺的验收等事项后,及时反馈住房城乡建设主管部

门。住房城乡建设主管部门依法加强承诺制审批的事中事后监管,发现房地产开发企业存在提供虚假承诺或逾期未履行承诺的,根据实际情况处理。

其中,可将该企业列入不诚信企业名单,推送“信用广州”网站向社会公示。另外,自审批部门确认并推送公示之日起1年内,取消该公司通过承诺制模式办理项目概况、预售许可的资格,其正在开发建设的其他商品房和后续项目按原规定进行审查。还可依法撤销预售许可,并追究其他相应法律责任。

据悉,《方案》试行期一年,届满后根据执行情况另行评估实施。

特别报道

购房信心渐恢复,广州一二手成交均创新高

今年以来买家入市积极,据广州中原研究发展部数据,重要节点的3月成交创自2022年1月(9256宗)以来,近15个月新高,在诸多利好因素的叠加之下,今年小阳春成色十足,市场比去年出现明显“暖意”。

咨询量达峰值,购房者信心逐步回归

国家统计局发布的数据显示,1-2月份,全国商品房销售面积同比增速为-3.6%。另据易居研究院信息,3月份全国50城新房交易数据继续拉升。今年一季度全国房屋交易数据将正式由负转正,是楼市复苏的最大标志。

回到广州市场,2023年开始,市场呈现出明显好转迹象,多家机构监测显示,购房者咨询量暴涨,实际市场成交好于去年同期。从1月开始,市场已呈现出恢复态势。根据贝壳平台数据显示,无论是新房还是二手,在春节后广州客户对购房的咨询量呈现快速回升,一度达到2022年以来最大值。

黄埔表现亮眼,3月成交环比增幅近一倍

广州中原研究发展部数据显示,2-3月广州一手房网签量实际增幅达10%~15%。其中3月实际网签量在7500~8500宗,实际环比增幅增加15%左右。“3月成交表现是市场温度的‘探测器’,1-2月部分楼盘成交变好,主要原因为去年第三、四季度积压的客户所致,而能否吸纳新一波客户入市,3月成交表现是最好反馈。”

二手房交易方面同样活跃,据广州市房地产中介协会统计,3月广州市二



铁铮学校西校区实景图,预计今年开学招生。

手住宅整体共网签12260宗和119.33万平方米,环比大幅增长23.36%和24.02%,单月网签宗数创下2021年5月以来的新高。

叠加区域定位、旧改推进加速等多重因素,黄埔近期表现亮眼。据广州中原研究发展部监测,黄埔3月成交1393宗,环比增幅近一倍。其中巨无霸大盘万科黄埔新城3月中解筹,推出超过400套单位,据悉开盘前诚意登记就超过了700人,目前正陆续成交网签。

黄埔一跃成为全市去化周期较短的区域,去化周期13.9个月,仅次于海珠的11.3个月。

大城配套更懂生活,黄埔新城成坚定选择

作为黄埔成交主力之一,黄埔新城今年以来多次上榜市场机构克而瑞广州重点项目来访量和认购量TOP10。据该机

构数据显示,黄埔新城连续几周周末来访量达七八百组,周认购量一度达110套。

自去年创下全国首开销售套数纪录后,目前黄埔新城阅海和观澄两个组团基本售罄,已推出全新组团“中央公园”建面约75~142㎡园景三至四房。

区位是每一个热销项目的基因,黄埔新城所在的临港经济区,定位为全球智慧创新港城,是广州城市东进的重要脉搏。项目所在的核心区——穗港智造合作区,将随着出入境大楼、高架直升机场、游艇自由行码头、元宇宙数字试验点等项目的建设,有效推动穗港两地大力合作。“广州过去十年看天河,未来十年看黄埔”。

大城配套更懂生活,让黄埔新城成为众多人的坚定选择。

优质教育是美好生活的重要内容,黄埔新城优先落实教育资源。铁英教育集团落户万科黄埔新城,规划九年制公

立学校三个校区,提供近万个优质学位;2022年6月,市属唯一一所艺术高中——广州市艺术中学签约入驻万科黄埔新城。

今年以来,各项配套都在加速兑现。2月,黄埔区青少年宫(南岗宫)提前4个月在黄埔新城融德里启动春季班招生;第一所公立幼儿园也已开园。同时,万科在黄埔新城发布了“学习盒子”社区大课堂,真正在社区内打造无边界的学习场景、自然课堂。

开窗见绿,出门即景,生活在公园里。黄埔新城的公园理想是,通过约4万㎡绿核公园、3条水系串联20个口袋公园,整体公园、水域、古街面积超过10万㎡,在山水人城和谐相融中构建共生社区。

在焕新城市活力的同时,黄埔新城打造了历史文化保护街区——融德里,让沙步历史文化与现代交融,以嫁娶文化、龙舟文化、粤剧文化的传承与体验为核心记忆点,真正让历史文化融入新广州人的生活。

社区配套日益完善的同时,黄埔新城目前在售的“中央公园”组团,户型亦进行了迭代升级,居住舒适度进一步提升,部分户型实用率超95%。其中75平方米三房,南向望园林,产品舒适度接近中大户型;105平方米三房单位,实用率超95%,是所有户型中得房率最高的,五开间朝南,空间设计极致……

“位于地铁5号线沿线,社区配套齐全,还兼顾了我和父母的居住需求,这是我选择这里的理由。”在珠江新城上班的杨小姐今年入手了“中央公园”组团的一套三房单位。据悉,“中央公园”组团占据项目最好位置、享受最优景观,目前首推楼栋货量已不多,未来上车门槛或有所提升。