

多名政协委员对珠海房地产发展提出建议

便利港澳人士在珠海购房 优化商业地产预售证办理手续

文/图 何叶舟

珠海“两会”已经结束，但“两会”的“声音”还在延续。两会期间，不少政协委员的提案对珠海房地产发展提出了

看法与建议，其中包括便利港澳人士在珠海购房、优化预售证办理手续、整治房地产市场乱象等。



不少政协委员希望港澳人士珠海购房能更便利

希望提高澳门居民在横琴居住意愿

“两会”期间，民建珠海市委提出了《关于提高澳门居民居住横琴意愿的建议》。

该建议提出，2019年初澳门居民在横琴购置的各类物业累计5346套，约占横琴累计出售物业总套数的三分之一。但在横琴居住的澳门居民仅349人，参加社保的澳门居民311人，在横琴就读的澳门籍学生38人，相对而言，现在横琴实际工作生活的澳门居民占比还比较低。

民建珠海市委员会表示，澳门政府官员曾公开表示，横琴不单在经济、旅游发展方面为澳门提供了更大空间，也提供全方位全面的合

作空间。如澳门大学横琴校区已是两地文化和教育的共同发展；横琴的地产项目或住宅区建设，将成为澳门部分居民的居住空间，使澳门居住环境扩容；新小区的建设，可能有更多居民在横琴寻求就业及服务机会，提供工作空间。

民建珠海市委员会认为，横琴发展十年，澳门的参与度依然不够。《建议》指出，横琴现在的生活环境并未完全得到澳门居民的认可。原因主要有两个：第一，从产业就业和经济收入来说，大多数澳门人选择留在澳门本地，横琴目前未有产业能吸引大量澳门人就业，也未有横琴企

希望优化商业地产预售证办理手续

珠海市政协委员李焱生提交了《关于商业地产优化预售证办理手续的建议》的提案。

该提案指出，随着中国城市化进程与经济的飞速发展，城市人口激增，商务活动频繁，办公地点聚集，城市综合体应运而生，逐渐成为房地产业重要模式之一。珠海的城市规模和建设面临着升级和扩张及发展的需求，城市新区规划建设及城市商业综合体的开发进入增量发展的新阶段。未来的30年城市综合体在珠海市的发展前景将非常可观。

李焱生也指出了目前该行业面临的困难。他表示，疫情对

地产的开发建设及销售运营都有巨大的冲击，企业对资金的需求变得更加迫切，相对于大型地产企业而言，中小房企受影响非常严重。

一般而言，房地产企业收入结算和签约销售是同步的，签约销售是房地产预售的过程，后续房子要继续建设，满足交付才能结算到收入，获得利润，还有一个时间差，相当于今年结算的项目可能是前一年签约的。所以中小房企对资金的需求和敏感性非常大。

李焱生提出建议，希望办理流程能更加优化，提高加快办事

效率；加大对企业的扶持力度，银行根据扶持政策，加大放贷与资金支付力度，推迟还款时间，给予企业利息优惠等措施。他还提出了测绘作业与银行解押的关键环节解决措施，“这其中关键环节是银行的解押，银行从自身资金安全保证出发，在企业未还清贷款前不能解押也是可以理解，关键在于，如果保证银行的资金安全的情况下提交解押证明手续，能让住建局办理预售证手续，企业可以提前预售让资金回笼还贷，形成良性循环，盘活企业、银行、社会投资人的良性发展。”

希望港澳人士珠海购房更便利

款/首期款前，仅与开发商签订预售协议，需要缴纳全款/首期款后，房产开发商才能出具商品房销售合同或预售合同，通过网签后，房地产主管部门才能出具“该非居民在所在城市购房的商品房预售合同登记备案表等相关证明”，即从境外汇入外汇结汇缴纳首期款/全款时，境外个人无法提供上述资料进行结汇，政策与实际操作存在矛盾，造成港

澳人士在珠海购房不太便利。杨以斌建议，希望在港澳人士首期款/全款结汇时，仅凭预售协议、有效身份证明、在境内工作、学习和居留的证明以及在境内无其他住房的书面承诺先办理结汇划出首期款，待网签后再补充销售合同以及登记备案证明至银行。明确外汇按揭贷款购房的相关审核要求，以便操作执行。

指导保税区内项目合理合规发展

珠海保税区商办项目也有政协委员重点关注。珠海政协委员邝键濠提出了《关于珠海保税区内购房不能住宿过夜问题的提案》。

邝键濠表示，目前，珠海保税区内部分地产项目将商业项目包装美化成“公寓”“住宅”项目出售，成为保税区内购房纠纷频发的主要原因。而在这些楼盘的实际销售过程中，销售人员对土地和项目性质含糊其辞。如某项目，其销售人员称该项目是“保税区内唯一在一售4.2米层高的LOFT公寓”，并表示公寓都是复式，交楼时开发商会直接隔成两层，业主可以拎包入住。而另一个项目，一位购房者反映，购房时销售人员明确表示，房

子可以用作住宅，也可以出租做宿舍，还可以出租给酒店管理方用作酒店经营并享受返租。该购房者于2018年1月交付了55万元首付签署了认购书。2019年7月该购房者经向政府部门咨询才得知，该项目为商业性质，属于海关监管区内，因此这里的房子不能住，也不能出租作为酒店。该购房者拿着政府的回复找开发商要求退款却遭到拒绝。

邝键濠指出，将商办项目包装成商住公寓对外宣传，是目前保税区内各家地产商的宣传常态。另外，针对投资型购房者，“酒店式公寓”及“酒店返租”式诱导销售也比较普遍。目前保税区内存在的购房纠纷，主要矛盾是地产商虚假宣传和消费者

退款难。对此，邝键濠建议，为保障购房消费者权益，杜绝虚假广告，有效解决购房者退房难、退款难等问题，首先，强化政府的监管作用，严厉打击地产品商偷换概念误导消费的虚假广告行为；其次，要发挥政府的主导作用，依法完善退房退款机制，对已购房发现上当受骗的消费者，应积极开展与地产商的协调处理，帮助购房者维护正当权益；第三，要积极探讨海关监管区内管理制度优化事宜，借鉴其他保税区成功经验，通过制度改革、优化管理，指导保税区内现有商业地产项目合理合规发展，共同促进“保十琴”一体化发展规划的落实和完善。



建发珠海落三子
斗门再现新中式

日前，建发在珠海落下的第三子——位于斗门的珠海建发·悦玺揭开面纱，依然是新中式风格，与相距不远的建发玺园异曲同工。“这几年新中式风格比较受欢迎，尤其在斗门颇为少见。”一位业内人士表示。

珠海主城区土地稀缺，城市发展西进，也让斗门新楼盘遍地开花，而西部利好消息的不断涌现，产业崛起、配套完善、人居环境的持续升级，也让斗门进入了很多置业者的考虑范围。

建发·悦玺项目位于斗门湖心路的西部中心城A片区，是建发房产在珠海市面的第三个项目。项目延续了建发房产的新中式美学设计风格，每个细节中都蕴含浓郁的中式建筑美学的魅力。

走进建发·悦玺，新中式的大气扑面而来，下沉庭院、苏式园林齐聚眼前。悦玺项目占地约4.7万平方米，总建筑面积约12.2万平方米，首批将推出的是建筑面积约85-97平方米户型，纯板式楼栋格局，配置南向采光大阳台。装修方面，项目将引入智慧科技，打造“健康家”理念社区，提供舒适安全便捷的居住体验。此外，小区绿化率约34%，虽采用纯中式亭台楼榭的园林设计，但也兼顾现代生活需求，在园林内配套了成人、儿童两个室外泳池和两个儿童乐园。

2018年，来自福建厦门的建发房产成立了珠海城市公司，相继在珠海开发了玺园、央璟，其第三个项目——建发·悦玺也将于近日对外开放。

(文/图 艾琳)



新中式风格楼盘在斗门较为少见

文/图 梅尔

来珠海斗门果园 享受“荔枝自由”

品种：御金球

推荐果园：李庄果园

采摘地址：斗门区斗门镇龙头山（乾务水库旁）

李庄果园，位于斗门镇八甲村龙头山，毗邻乾务水库北部，地处饮用水源二级保护区。这里依山傍水，环境优美，风光旖旎。走进果园，荔枝龙眼大道相迎，让人充满丰收的喜悦。硕果累累，鲜红的荔枝挂满了枝头，让人兴奋不已。果树不高，伸手可摘，恰到好处。

御金球是斗门特有的荔枝品

品种：玉荷包

推荐果园：东兴采摘园

采摘地址：斗门镇八甲村东兴里（御金山对面）

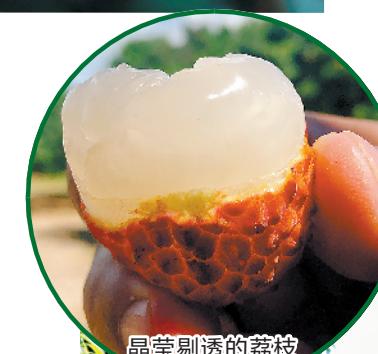
东兴采摘园位于斗门镇黄杨大道旁，交通便利，备有大型停车场，非常适合自驾人士前来采摘体验。采摘园依托东兴村千多亩荔枝园，集各种名优荔枝于一身，品种齐全，货源充足，为前来采摘的游客提供更多的便利和选择。东兴村荔枝园以玉荷包为主，大部分果树都种植在莲塘山一带，长年光照充足，果品质优良，多年来一直备受食客追捧。

品种：糯米糍

推荐果园：狮子头果园

采摘地址：斗门镇和风路狮子头村（排山村路口斜对面）

狮子头果园位于斗门镇八甲村狮子头，果园环境整洁，采摘非常方便。园内种植各种优质荔枝近百亩，其中以玉荷包居多，其他荔枝品种还有糯米糍等。



晶莹剔透的荔枝



今年是荔枝大年

品种：仙进奉

推荐果园：龙头山果园

采摘地址：斗门镇八甲村龙头山（乾务水库堤坝旁）

仙进奉是斗门荔枝的新贵，原产于增城仙村，5年前经龙头山果园引进嫁接，去年正式面世上市。

其手感重厚，外表霸气，形似糯米糍，但果皮特厚，不易裂果，保鲜性强，有利于快递物流。果肉鲜嫩饱满，口感丰富、味道独特。

龙头山果园位于斗门镇龙头山，地处乾务水库水源保护区，这里是斗门区名优荔枝培育示范基地

地，成功升级改造了多个低端荔枝品种。作为一名新农人，龙头山果园负责人在五年前便开始提升和优化斗门荔枝品种结构的布局，引入种植增城名优品种——仙进奉，填补了斗门仙进奉种植的空白。如今，仙进奉已成为龙头山的“镇山之宝”，并以斗门名优荔枝品种新贵的地位，将斗门荔枝品质推上一个新台阶。

品种：脆绿

推荐果园：有一间家庭农场

采摘地址：斗门镇斗门村网山岗（黄杨山下安鹅村内）

肉分离时干脆利落，果肉爽脆清甜，核稍大。

这个叫“有一间家庭农场”的果园，名字很普通，但该园主要特色荔枝产品——脆绿种植面积和产量居全区第一，并与其他果园形成差异化和互补优势。

这个关于荔枝的故事很励志

传农，却没有任何人支持。凭着传统的种植经验推断，果农们认为，嫁接胭脂红只会吃力不讨好。但是

多年前李先生结缘荔枝种植业，在八甲村的龙头山一带开荒，

开垦了一个风光秀丽的果园。七

年前的某一天，李先生突然回想起那

颗让他惦记多年的胭脂红。李先生

突发奇想，如果能实现大面积种

植，果园产值必将翻天覆地。

李先生把他要嫁接种植胭脂红

的想法咨询了业界经验丰富的

近七年来，李先生与妻子坚持不懈，尽管胭脂红一直少有收成，但他们信心从未动摇。前年，李先生终于守得云开见月明，果园迎来了首次大丰收，这也是斗门胭脂红历史罕见的丰产。

当年的李先生，如今人人称他为李叔，他的真名叫李国华。而胭脂红这种荔枝，经省农作物品种鉴定委员会审定已正式命名为：御金球。据悉，该品种在2018年成为了农业部门主推的水果之一。

□梅尔