

“一趟不用跑” 漳州市新建商品房合同网签备案实现“全市通办”

12月17日起,全市新建商品房合同网签备案“线上办理”全面替代“线下申请”,实现“全市通办”,流程更简化、材料更精简、效率再提高。这对广大购房者和开发企业来说,是一项重大利好,简化了交易合同备案的手续,为老百姓和企业节约了宝贵的时间。

那么,什么是“全市通办”?实现“全市通办”之后,购房者能享受什么便利?未来还有什么房屋交易方面的便民举措?对此,漳州市房产交易中心相关负责人给出了权威解释。

什么是商品房合同网签备案“全市通办”?

漳州市房屋交易中心副主任肖水斌说:“房屋交易合同网签备案‘全市通办’,是指住建部门通过信息化技术手段,优化办事流程,形成本市行政区域内房屋交易合同网签备案就近申办、异地受理、跨县(区)属地办理的‘全市通办’模式,实现线下‘就近办理、只跑一次’和线上‘不见面’服务。”

比如,市民购买一手房(新建商品房),只需在开发企业处完成网签手续,网签后,开发企业经办人员从企业端提交合同备案申请,全程线上审核,无需到窗口办理;市民办理房屋租赁备案,只需选择就近的行政服务中心交易合同备案“全市通办”窗口,就可以办妥相关事项,在诏安的房产也能在市区办理备案,不必担心跨区、跨县的问题。

以前办件“大包小包,跑来跑去”,现在办件“线上办公,省心省力”,这是许多开发企业经办人员最深切的感触。肖水斌介绍,此前,新建商品房合同网签备案需由开发企业在企业端提交网签,再凭纸质合同和预售资金到账清单等材料到窗口申请备案,“线上提交+现场申请”的方

式,虽能有效保障交易安全,但程序较为繁杂。

近年来,市房产交易中心大力推行一手房合同网签备案“全程网办”。通过办事材料无纸化提交,首期款到账情况“线上核验”,一对一短信提醒交易安全等方式,进一步优化服务模式,开发企业无需到窗口申请,无需提交纸质材料,“一趟不用跑”即可完成业务全流程。

漳州保利世茂璀璨滨江项目开发部负责人郑少彬长期从事相关工作,对具体流程了如指掌。现在实现“全程网办”,她觉得很赞:“现在备案24小时都能提交办理,客户办理落户、银行按揭这些手续也快多了。”

一些细节的优化,也大大便利了企业、提升了效率。比如首期款到账凭证,联发漳州公司拓展部总经理朱文华认为,有时候银行复杂的盖章程序会拖后腿,按照银行内部规定,交行的到账凭证盖章得跑到福州总行,一手房又都是批量件,有时一等就是十天半个月,时间拖得长了,很多客户不理解。新模式推行后,取消了纸质到账凭证收取,监管银行直接在网签备案系统录入资金到账情况,并确认资金由购房人直接存入,不必再走盖章流程,即简便快捷又免去奔波劳累,效率高了不少。



市民在“全市通办”窗口办理业务 本报记者 张 吟 摄

我市探索升级“互联网+政务服务”

正常来说,一手房交易合同网签备案作为契税申报、公积金审核、银行按揭、户籍落户等手续的前置环节,备案速度快慢直接影响了后续一系列业务的效率。

为进一步深化“互联网+政务服务”,充分运用信息化手段解决企业和群众反映强烈的办事难、办事慢、办事繁的问题,漳州市房产交易中心先行先试,自8月20日起正式推行“跨区通办”和“全程网办”。一方面,对市区网签备案系统进行优化升级,利用大数据、身份验证、人脸识别等技术,完善交易主体核验的各项功能,对2021年7月15日起网签的新建商品房合同,由开发企业上传合同签字页等必要材料扫描件,由监管银行将首期款到账信息直接录入网签备案系统,并确认“首期购房款由购房人直接存入监管账户”,以“线上审核”替代原“纸质申请”,开发企业无需到窗口申请,无需提交纸质材料,“一趟不用跑”即可完成合同网签备案全流程。另一方面,对新建商品房合同网签备案(含备案、变更、注销)、房屋租赁登记备案(含首登、转租、变更、注销、补证)等8个服务事项在芗城、龙文、高新区、台商区及常

山、古雷、漳州开发区推行无差别化“一网通办”,企业、群众可根据需要就近办理相关合同备案手续,新模式试行取得了显著成果,积累了有效经验。

有了数据支撑和经验积累,全面实行“全市通办”水到渠成。9月28日、11月25日,漳州市住建局先后印发《漳州市房屋交易合同网签备案“全市通办”工作方案(试行)》《关于进一步推进房屋交易合同网签备案“全市通办”工作方案实施的通知》,在市房产交易中心试点工作的基础上,推行全市范围内的房屋交易合同网签备案“全市通办”服务模式,着力打通服务群众“最后一公里”。试行阶段,全市通过线上办理完成了11145套商品房的合同网签备案手续,12月17日起,新建商品房合同网签备案“线上办理”全面替代“线下申请”。

肖水斌表示:“目前,我市推广的‘全市通办’主要围绕一手房和房屋租赁两个方面,思路是‘一手、租赁先行,逐步推广’。下阶段,我市将继续推动房屋网签备案系统与不动产登记、税务系统的数据对接,按照二手房过户‘一件事’一口受理”的工作要求,将存量房交易合同网签备案业务纳入“全市通办”范畴,推动存量房交易合同网签备案尽快实现“全市通办”。

■本报记者 张 吟
通讯员 严艺娟 宋海燕

漳州开发区双鱼岛拍出第一幅宅地 国内首个离岸式人工岛迈出新步伐

12月15日,位于漳州开发区双鱼岛的商住用地漳招2021P01成功出让,由招商以5.59亿元竞得,溢价率1.64%。同期发布公告计划出让的漳招2021P02地块因报名人数未达要求,于开拍前一日取消拍卖。

2021P01地块成功出让,不仅是漳州开发区近三年来首次成功出让住宅地块,更是双鱼岛启动二级开发后拍出的首幅地块。虽然,当前全国楼市处在降温期,漳州开发区也不例外,此次出让地块依旧是民企缺席、国企托底的情况。但双鱼岛近期启动开发、项目奠基、土地出让动作频频的节奏,的确为双鱼岛和整个漳州开发区赚足了眼球和热度。

双鱼岛再次闯入视野

在9月9日举办的福建省央(国)企招商对接活动(漳州专场)上,招商蛇口与漳州市签订了双鱼岛二级开发投资协议,标志着双鱼岛全岛二级开发正式启动。这是沉寂已久的双鱼岛再次闯入漳州市民视野的一件大事。很快,双鱼岛景观一期工程启动建设,施工内容主要包括入岛景观大道及展示中心配套设施。

11月18日,中国·双鱼岛开发启动暨项目奠基仪式在漳州双鱼岛上举行。仪式上,受邀的领导嘉宾将来自厦门湾的海水注入启动台,象征着双鱼岛将全力整合厦门湾资源,打造厦门湾新未来。

很快,漳州市发布公告,拟定于12月15

日公开拍卖出让双鱼岛两宗住宅用地建设使用权,拍卖方式采用限地价、摇号。其中漳招2021P01号地块用地总面积53635平方米,容积率≤2,建筑面积≤107270平方米。土地用途为商业、住宅用地,出让年限为商业40年、住宅70年,起始价55000万元,楼面起价5127元/平方米,挂牌上限价82000万元,楼面上限价7644元/平方米。漳招2021P02号地块用地总面积35980平方米,容积率≤1.9,建筑面积≤68362平方米。土地用途为住宅用地,出让年限为70年,起始价34500万元,楼面起价5047元/平方米,挂牌上限价51300万元,楼面上限价7504元/平方米。

12月14日,漳招2021P02地块因报名人数未达要求,取消拍卖。在12月15日的拍卖会上,漳招2021P01成功出让,竞得者为招商,竞得总价5.59亿元,成交楼面价5211元/平方米,溢价率1.64%。

作为百年招商局文旅产业的匠心之作,双鱼岛寄托了招商局耕耘海洋的新期望。此次土拍恰逢全国土地市场降温,漳州开发区受其影响在所难免。宗地一幅取消,一幅由招商托底,也是意料之中。万事开头难,首幅宗地成功出让,对今后双鱼岛的持续开发是利好。

依据《招商局漳州开发区双鱼岛控制性详细规划》,已经成功出让的漳招2021P01位于双鱼岛西岛,毗邻综合服务中心,周边有主题乐园、游艇俱乐部等项目。岛上还配套

有9班幼儿园、36班中小学以及健康颐养中心、社区卫生服务站、市民活动中心等项目。

启动城市“新名片”打造

双鱼岛的故事,要从十年前说起。

双鱼岛项目位于漳州开发区内,是国内首个离岸式人工岛,2010年正式启动填海工程,耗资35亿元完成填海造岛及市政配套,形成半径为840米,规划面积约2.25平方公里,岸线11.7公里的双海豚岛屿。

但招商和漳州开发区结缘则更早。招商局集团总经理胡建华曾在采访中表示,1992年12月,招商局在福建省政府和交通部的支持下,联合多家股东来到厦门湾南岸,成片开发漳州开发区。经过29年的艰苦创业,把昔日偏远荒芜的小渔村逐步打造成初具规模的宜业宜居滨海新城,成为福建省和漳州市创新发展的重要平台。

目前,双鱼岛由招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业——招商蛇口投资建设。双鱼岛不仅是国务院批准的国内首例经营性用地,还是招商蛇口实践“前港—中区—后城(Port—Park—City)”PPC综合发展模式、锻造综合开发运营能力的重要载体。

11月18日漳州双鱼岛启动全岛开发时,市领导明确指出,漳州市委市政府将提供全方位、高质量服务,全力以赴支持推动双鱼岛项目早日建成。希望招商局集团发挥央企优势,加大投资力度,继续支持漳州开发区高标准、高质量、高效率推进项目建设,把双鱼岛建设成百年精品工程,打造成漳州的“会客厅”、城市的“新名片”。

从此前招商披露的信息来看,双鱼岛项目全岛文度假产品用地超1800亩,投运后每年可接待游客约370万人次,投资强度为国内娱乐度假区“第一梯队”。双鱼岛的巧妙在于落位美丽的厦门湾南岸,毗邻鼓浪屿,有着良好的区位优势。届时,招商蛇口将联合多家国际文旅行业头部运营商,完成双鱼岛文旅项目建设,并开园运营。

按照规划,双鱼岛二级开发将按照“北动南静”的理念规划分为“一湾、两片、四区”,包括一个内湾水系,东西两片岛屿,通过主题娱乐街区、水上娱乐度假综合体、游艇荟运动中心三大文旅核心引擎,以及高端高星度假酒店、海岛民政局+艺术岸线、颐养基地等“浪漫+”产品体系,按照“心动双鱼岛——心跳双鱼岛——爱在双鱼岛”浪

漫三部曲的形式,力求打造全球顶级休闲度假目的地,推动漳州开发区特色文旅产业发展。

据招商透露,今年以来,国内外已有多家文旅、教育、体育行业龙头企业前来双鱼岛洽谈考察并达成合作意向。

区域楼市逐渐回归理性

事实上,双鱼岛周边不乏楼盘,目前漳州开发区乃至港尾片区活跃的项目超20个,知名度较高的有招商卡达凯斯、招商兰溪谷、新苏格兰、厦门湾南岸、永鸿鸿溪谷、阳光城丽景湾、鸿源海景城、望海悦城、永鸿悦海湾、三盛国际海岸、碧桂园山湖海、园博壹号院等。普通高层住宅价格在1万元/平方米左右,高端项目接近1.3万元/平方米。这个价格相比三年前有所下调,市场正在逐渐回归理性。

漳州开发区目前拥有一个商业综合体即永鸿商业广场,入驻的中闽百汇广场将于12月23日试营业,12月28日正式开业,营业面积达15152平方米。

教育资源,是漳州开发区主打名片之一。开发区拥有从幼儿园到高中的“厦大系”教育品牌,区内现有公办中学1所、十二年一贯制学校1所、小学4所、幼儿园4所,可满足区内不同年龄段的学生需求。“厦大系”教育品牌已成为开发区一张响亮的名片。

从交通来看,离厦门近是最大的特点,公交车从漳州开发区出发30分钟直抵厦门海沧,与地铁2号线无缝换乘;海上巴士15分钟直抵厦门市中心。不少置业顾问反映,购置漳州开发区房产的业主绝大多数来自厦门。大多数有自住需求的业主是冲着厦漳跨海大桥和规划中城市轨道交通能带来通勤便利而决定购房的。一部分投资客则是看中该位置与厦门相距不远,未来开发前景较好,且没有厦门城区那么拥挤,将该处房产视作资产保值和未来养老的保障。置业顾问透露,厦门之外,业主中还有不少是来自外地的投资者,“有钱有闲,喜欢南方,投资买套海景房对他们来说不是难事,组团过来的也不少。”

此次双鱼岛启动开发、土地出让,对将更多人的目光吸引到漳州开发区应该有一定的推动作用。

■本报记者 张 吟



楼市资讯

央行银保监会发文 鼓励优质房企兼并收购项目

据《上海证券报》报道,在房地产企业合理的融资需求持续得到满足的背景下,房地产企业的风险化解工作也迎来新的政策护航。人民银行与银保监会近日联合下发通知,鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。

通知称,银行业金融机构要稳妥有序开展并购贷款业务,按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序开展房地产项目的并购贷款业务。重点支持优质的房地产企业兼并收购一些出现风险和经营困难的大型房地产企业的优质项目。

一位接近监管人士表示,这其中有几个方面值得注意:兼并收购的主体是优质房地产企业,包括大型民营、国企和央企等。被兼并收购的对象为优质项目,而非过去大家所熟悉的企业股权。通过兼并收购房地产项目,可以促使一些经营不善,且尚未濒临破产的优质房地产企业“瘦身”,防范化解风险。

该人士说,此前一些银行有意向为收购优质房地产项目的企业发放并购贷款,但因具体操作细则、监管方向和要求等方面尚未明确,在具体实施落地过程中有所顾虑。而通知出台的,就是为了打消市场的这种顾虑。

相关工作已在积极部署与推进当中,据知情人士透露,央行与国资委已于近期召开会议,引导优质主体基于市场化原则做好项目并购工作。央行与银保监会也在近期就稳妥有序开展并购贷款业务召开会议,部分主要银行参会。会议要求,对于出现风险和经营困难的大型房地产企业,银行不要盲目抽贷断贷。

债券融资是房地产行业“补血”和化解风险的重要途径。通知要求,加大债券融资支持力度,支持优质房地产企业在银行间市场注册发行债务融资工具,募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。

为了配合发债融资,通知一方面鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务,提高发行效率;另一方面,鼓励其投资并购债券、并购票据等债务融资工具。

实际上,债券市场支持优质房地产企业发行债务融资工具用于房地产项目或资产的收购,已先行一步。

12月10日,中国银行间市场交易商协会举行房地产企业代表座谈会。据参会人士透露,交易商协会将重点支持符合房地产调控政策的企业注册发行中长期限的债务融资工具,募集资金优先用于补充已售在建项目的资金缺口,以及用于房地产项目或资产的收购,积极满足房地产合理融资需求,促进房地产产业健康发展和良性循环。

多重利好信号释放的背景下,房企债券融资步伐明显加快。12月以来,碧桂园、重庆龙湖等多家房地产企业宣布启动发行中期票据、供应链ABS等。12月8日,招商蛇口在交易商协会注册并购买票,募集资金用于房地产项目的兼并收购。

业内人士预计,随着政策回暖,金融市场将继续为优质房地产公司提供融资渠道,满足房地产合理融资需求,促进房地产和金融形成良性循环。

14个项目获评“水仙杯”奖

本报讯(记者 张 吟)日前,漳州市工程建设质量安全协会公布2021年度(上半年)漳州市“水仙杯”奖优质工程获奖名单,授予“漳州卫生职业学院体育艺术中心及地下人防工程”等14个项目工程(40个单位工程)为2021年度(上半年)漳州市“水仙杯”奖优质工程。

这14个项目既有漳州卫生职业学院体育艺术中心及地下人防工程、将军大道(丽都路至云漳北路)拓宽改造工程二标段及长泰新亭片区C1地块项目、漳州台商投资区创业中心、长福路(九龙大道至毅达新城)道路工程II标段、长泰县第五中学3#教学楼等市政公配套,也有一些知名楼盘项目,如中骏云景台、宏都尚城、漳州2018P04地块悦汇广场(漳州宝龙广场)、漳州市利民佳苑保障性住房、夏商水岸名都等项目的个别楼栋。

联发君樾西湖：院墅样板间开放

本报讯(记者 张 吟)12月18日,位于市区西湖生态园核心区的联发君樾西湖项目开放“如院”院墅样板间。

“如院”别墅产品有多重户型,建筑面积160~216平方米,西湖排院墅,户户湖山大院,独门独户,前庭后院,有天地有花园。此次公开的样板间为“如院”建筑面积约216平方米的别墅产品,地面上四层,附地下挑高空间。

据悉,联发君樾西湖“如院”采用了全新的美学视觉传达系统,汲取丰盛与简约的平衡哲学,匠造当代低密别墅,“LESS IS MORE”的极简风格,摒弃了影响体验感之外的规矩,用轻盈似梦的铝板玻璃幕墙取代传统墙体,勾勒出当代建筑的力与美。

在开放仪式上,开发商为意向客户和到访客户准备了丰富多彩的体验式活动。豪车品鉴会,兰博Aventador S、阿斯顿马丁敞篷、迈凯伦570、兰博基尼飓风等豪车“驾临”现场,彰显非凡魅力;西班牙国宝级5J火腿品鉴盛宴上,火腿中的“爱马仕”、分子料理为到访嘉宾打开味觉新世界的大门;湖畔声光影大秀以流淌的钢琴声奏响西湖旋律,模特走秀、外籍人士双人舞齐舞舞动西湖之夜。



双鱼岛鸟瞰 本报记者 张 吟 摄