

4月70城房价延续微涨态势

房地产市场加速回暖

房·热点

国家统计局近日发布的“2020年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示,4月份,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均与上月相同或略有扩大。专家表示,各地坚持“房住不炒”定位,房地产市场价格延续微涨态势,但总体仍较为稳定。

“随着我国新冠肺炎疫情防控向好态势进一步巩固,经济社会秩序进一步恢复,因疫情积压的住房需求进一步得到释放。”国家统计局城市司首席统计师孔鹏分析说。

根据国家统计局数据,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅与上月相同。其中,北京下降0.3%,上海上涨0.6%,广州和深圳持平。二手住宅销售价格环比上涨1.1%,涨幅比上月扩大0.6个百分点。

记者近日走访北京、上海等地发现,4月份以来,一线城市二手房市场稳步复苏,因疫情积压的刚性购房需求集中释放。“五一”期间,楼市成交量有所上升,中介带看量明显增加。在上海,多个中介门店的二手房挂牌价格出现上涨趋势,刚需客户群体是购房“中坚力量”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,近期房地产市场逐渐走出了2月份的低谷,随着复工复产复市的不断推进,潜在购房需求较为充足,房地产市场已基本恢复交易常态。

国家统计局数据显示,二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均比上月有所扩大。其中,31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.4%,涨幅比上月均扩大0.2个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比上月扩大0.4个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。



碧桂园沪苏区域负责人认为,2月份疫情对房地产市场交易影响较为明显,3月份以来逐步恢复,4月份市场出现回补性购房需求。二三线城市商品房销售行情持续向好,各地楼盘供应节奏加快,中高端改善项目积极入市。

记者梳理发现,4月份新建商品住宅价格环比上涨的城市数量达50个,比3月份多12个;下跌的城市有11个,比3月份少11个;9个城市房价环比持平,比3月份少1个。其中,环比最高增幅为南京的1.8%,最高降幅为牡丹江的-0.6%。

从同比来看,4月份,一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅继续全线回落;二手住宅销售价格方面,仅一线城市同比涨幅扩大,二线城市连续12个月回落,三线城市连续13个月相同或回落。

中央和地方层面针对房地产行业的纾困性政策和保持房地产市场健康稳定发展的政策逐渐发力。日前,中国人民银行发布报告强调,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

在地方层面,各地因城施策更加

灵活,地方针对房地产行业的调控政策包括调整商品房预售条件和预售资金监管、调整土地出让竞买保证金比例、简化公积金贷款程序、实施购房补贴、加大对企业的信贷支持、对企业实施税费支持政策以及加大土地供应等。

国家统计局近日发布的数据还显示,4月份多项典型指标降幅收窄,房地产投资逐渐复苏。1月至4月,全国房地产开发投资33103亿元,同比下降3.3%,降幅比一季度收窄4.4个百分点。

对于疫情后的房地产市场,业内人士普遍认为,“房住不炒”仍是房地产市场调控的主基调,热钱难以集中流入,投机炒房势力加速离场。各地房地产市场的分化也会与城市管理水平、医疗资源配置等因素联系更加紧密。

中指研究院分析人士认为,未来仍将有更多地区优化调控政策,以稳定市场预期。预计二季度受疫情压制的置业需求仍将逐渐释放,房地产市场将逐步恢复,但短期需求释放动力的强弱仍跟疫情发展态势密切相关,一二线城市房地产市场整体恢复可能相对更快。

(据新华社电)

最高法：受疫情影响的商品房交易可变更期限

房屋买卖合同流程复杂,疫情期间办理贷款、办理过户、支付房款、房屋交割等各个交易环节都可能受到影响,怎么办?

国务院新闻办近日举行新闻发布会,最高人民法院发布关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见(二),其中规定,疫情或者疫情防控措施导致出卖人不能按照商品房买卖合同约定的期限交付房屋,或者导致买受人不能按照约定的期限支付购房款,当事人请求解除合同,由对方当事人承担违约责任的,人民法院不予支持。但是,当事人请求变更履行期限的,人民法院应当结合案件的实际情

况,根据公平原则进行变更。

同时指导意见还明确,承租房屋用于经营,疫情或者疫情防控措

施导致承租人资金周转困难或者营业收入明显减少,出租人以承租人没有按照约定的期限支付租金为由请求解除租赁合同,由承租人承担违约责任的,人民法院不予支持。

但在有些情况下,也允许解除合同。最高人民法院审判委员会专职委员刘贵祥介绍,“比如为了过春节,或者由于一定的季节性需求,办的展览、庙会预定的场地,这时候如果继续履行租赁合同,合同目的就不能实现了,这种情况下是允许解除合同的。”

刘贵祥表示,还有一种情况,受疫情影响已经完全确定不可能再交得起租金了,合同不可能再履行了,再延续多长时间也不可能交租金,这种情况应当允许双方当事人请求解除合同的请求,法院应当支持。

(据新华社电)

中消协：尽快将智能快件箱服务纳入公共消费范畴

针对近期丰巢快件箱超时收费问题,中消协表示,智能快件箱服务具有小区公共服务属性,应尽快将智能快件箱服务纳入公共消费范畴。

中消协有关负责人表示,智能快件箱服务是快递行业服务环节的细化和延伸,一定程度上满足了消费者对快递服务的多样化、个性化消费需求,但其设置是以消耗小区公共资源为代价,因而具有小区公共服务属性。智能快件箱服务涉及小区物业、智能快件箱运营者、快递公司、电商平台以及业主委员会、小区消费者等多方利益主体,要强化综合监管、共同治理,切实保障消费者合法权益和社会公共利益。在通过智能快件箱为消费者提供相关服务前,应当一对一明确告知消费者

免费保管期限以及服务收费标准等事项,并得到消费者同意。

2019年10月实施的智能快件箱寄递服务管理办法,就智能快件箱运营企业设置合理免费保管期限提出了相关要求。设立在小区内为消费者提供的智能快件箱服务,应当纳入小区物业服务业务范围,合理保管期限内不应单独收取服务费用,并妥善做好保管期外的服务衔接。对于确有需要超期限使用智能快件箱服务的,其收费标准宜参照公共服务价格管理方式,而不能简单通过市场化机制解决。

中消协建议,适当延伸或扩大公共服务领域和范围,提高公共服务设施建设标准,将小区内投递箱智能化升级改造,纳入公共消费范畴。

(据新华社电)

关于海南文昌清澜“中原人家二期工程”项目规划方案太阳能补偿建筑面积批前公示

中原人家二期工程项目位于文城镇清澜开发区新港东路南侧,建设单位为海南路路通置业有限公司,项目总用地面积12857.12平方米(折合19.28亩),属《文昌市清澜片区控制性详细规划》范围内。现建设单位向我局申请太阳能补偿建筑面积,经核查,中原人家二期工程项目规划指标为:总用地面积12857.12平方米(折合19.28亩),总建筑面积43639.67平方米(其中补偿前计容建筑面积32029.71平方米,不计容建筑面积11609.96平方米),容积率2.49,建筑密度24.96%,绿地率44.31%,建筑限高15层(43.5米),住宅总户数264户,总停车位280辆,根据《海南省太阳能热水系统建筑应用管理办法》,可补偿建筑面积为600平方米;以上内容符合规划要求。为广泛征求规划地段内利害关系人的意见和建议,现按程序进行该项目报建方案和太阳能补偿批前公示。1.公示时间:15天(2020年5月22日至2020年6月5日);2.公示方式:海南日报、市政府网、建设项目现场;3.公示意见反馈方式:(1)电子邮件请发送到:wcup089@163.com;(2)书面意见请邮寄到文昌市清澜经济开发区白金路2号文昌市自然资源和规划局规划管理室,邮政编码571339;(3)意见或建议应在公示期限内提出,逾期未反馈,将视为无意见;4.咨询电话:0898-63332018,联系人:周文丽。

文昌市自然资源和规划局 2020年5月22日

海口市自然资源和规划局 碧桂园·翡翠湖项目变更方案规划公示启事

碧桂园·翡翠湖位于府城镇龙昆南路。项目于2018年11月通过规划许可,2019年6月变更,批建内容为12栋地上25层、地下1层商业、住宅楼,批建面积为地上180142.01㎡、地下42833.5㎡。现建设单位申请调整以下内容:一、1#楼电梯厅调整为门厅;二、2#、3#户型布局调整;三、2#、3#楼首层物业管理用房及消防控制室位置调整;四、4#、8#-12#楼首层大堂及过道部分调整。经审查,变更方案各项规划指标与批建方案基本一致。为广泛征求相关权益人意见,现按程序进行批前规划公示。1、公示时间:10个工作日(2020年5月22日至6月4日)。2、公示地点:海口市自然资源和规划局门户网站(http://zzgj.haikou.gov.cn);建设项目现场;海南日报;海口日报。3、公示意见反馈方式:(1)电子邮件请发送到:hksqh@haikou.gov.cn。(2)书面意见请邮寄到长滨路第二行政办公区15栋南楼2056房海口市自然资源和规划局城市设计管理科,邮政编码:570311。(3)意见或建议应在公示期限内提出,逾期未提出的,视为无意见。(4)咨询电话:68724370,联系人:赵浩。

海口市自然资源和规划局 2020年5月22日

海口市国有建设用地使用权挂牌出让公告 (2020)第16号

经海口市人民政府批准,海口市自然资源和规划局决定将海口市滨江新城片区控规Q03034004规划7块国有建设用地使用权分宗挂牌出让,现就有关事项公告如下:

一、挂牌出让土地的基本情况:本次挂牌出让的海口市滨江新城片区控规Q03034004规划7宗用地位于海口市新大洲大道南侧,总面积34596.24平方米,地块面积分别为5842.85平方米、733.47平方米、2993.40平方米、11511.21平方米、12175.59平方米、697.56平方米、642.16平方米,合51.89亩,土地用途均为商业金融用地(商业金融用地占比80%,零售商业用地占比20%),土地出让年限均为40年。目前地块安置补偿落实到位,地上附着物已清表,土地权利清晰,无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、土壤无污染,具备动工开发必需的条件。上述7宗用地规划条件均如下:用地性质为商业服务业设施用地(B1B2),容积率≤1.2,建筑密度≤40%,建筑高度≤30米(局部60米),绿地率≥25%,商务功能(B2)建设量不得低于商业服务业(B1与B2)建设总量的80%。

二、竞买人资格:除法律法规另有限制以及存在海口市行政辖区内容因自身原因造成土地闲置或拖欠土地出让金行为的以外(注:失信被执行人不得参加本次竞买),符合下列条件的中华人民共和国境内外的法人和其他组织,均可申请竞买。本次挂牌不接受联合申请。

非海口市注册的法人和其他组织,应在签署成交确认书后7日内在海口市注册成立法人项目公司(持股额50%以上,不含50%)或全资子公司,由项目公司(持股额50%以上,不含50%)或全资子公司与海口市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,办理土地使用权登记手续。

三、本次国有建设用地使用权挂牌出让设有底价并按报价高者得的原则确定竞得人,采取增价方式竞价,每次增价幅度为人民币1元/建筑平方米或1元/建筑平方米的整数倍递增。各地块的挂牌起始价、竞买保证金详见下表:

地块号	土地面积(㎡)	起始楼面地价(元/建筑㎡)	土地竞买保证金(万元)
1	5842.85	5000	3505.71
2	733.47	5000	440.082
3	2993.40	5000	1796.04
4	11511.21	5000	6906.726
5	12175.59	5000	7305.354
6	697.56	5000	418.536
7	642.16	5000	385.296
合计	34596.24(合51.89亩)	/	20757.744

四、竞买咨询及报名期限:有意竞买者请到海口市土地交易中心(地址:海口市国贸二横路国土大厦5楼)或海南省公共资源交易服务中心一楼3号窗口查询,凭有效证件到海口市土地交易中心索取《国有建设用地使用权挂牌出让手册》,并按挂牌出让手册的具体要求报名

参加竞买。报名时间:2020年5月27日9:00至2020年6月23日16:00(北京时间)。

五、挂牌时间、资格确认及挂牌地点:1.挂牌起始时间:2020年6月13日9:00(北京时间)。挂牌截止时间:2020年6月25日16:00(北京时间)。2.申请人按规定交纳竞买保证金,经审核具备申请条件的,我局于2020年6月25日16:00前确认其竞买资格。3.地点:海南省政府会展楼二楼省公共资源交易服务中心土地交易大厅。本次竞买活动挂牌报价阶段只接受书面报价,不接受电话、邮寄、电子、口头等其他方式报价。

六、其它注意事项:(一)挂牌成交后,土地竞买保证金自动转作为出让地块的土地出让金,土地出让金按《国有建设用地使用权出让合同》的约定支付,定金为成交价的10%。(二)竞买人竞得土地后,应当与挂牌人签订《挂牌成交确认书》,并在10个工作日内与海口市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内一次性付清全部土地出让价款。(三)上述7宗用地按现状出让,因地块形状不规则,应与周边地块整合开发。(四)根据海住施施[2020]227号文,上述项目应采用装配式建筑实施,单体装配率不得低于50%。(五)根据《海南省建设用地使用权出让合同(试行)》规定,鉴于上述7宗用地均不在省级六类产业园区范围内,且规划用地性质均为商业服务业设施用地(B1B2),均属于房地产业中的商业金融用地和零售商业用地,拟设定上述地块的投资强度指标设定为不低于500万元/亩,年度产值及年度税收不设指标。以上出让控制指标按规定列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。土地竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时须与海口市商务局签订《产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。(六)本次挂牌出让国有建设用地已具备开发建设条件。竞得人应在按现状交付后6个月内动工,2年内完成项目建设。超出出让合同约定动工开发日满一年未动工开发的,按土地出让价款的20%征收土地闲置费;满二年未动工开发的,无偿收回土地使用权。涉及水务、绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理等的设施施工,应符合国家、海南省和海口市的有关管理规定。(七)税金由竞得人按税法规定交纳,挂牌交易服务费按规定收取。(八)受让人凭土地出让金发票及完税证明等材料办理土地登记手续。

七、本公告未尽事宜详见《国有建设用地使用权挂牌出让手册》,该手册所载内容为本公告的组成部分。

八、联系方式
联系单位:海口市土地交易中心 咨询电话:(0898)68531700
海南省公共资源交易服务中心 咨询电话:(0898)65303602
网上查询:www.landchina.com http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ http://lr.hainan.gov.cn

海口市自然资源和规划局 2020年5月22日

海口市秀英区人民法院公告

(2020)琼0105 执1100号

本院在执行申请执行人海口晨韵科技有限公司与被被执行人张勇合同纠纷一案,本院作出的(2017)琼0105民初2813号民事判决书及海口市中级人民法院作出的(2018)琼01民终4198号民事判决书已经发生法律效力,被执行人张勇不主动履行生效法律文书确定的义务。依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第九条规定,公告如下:一、本院已被被执行人张勇(公民身份号码:460100197609306310)名下位于海口市海盛路1-1号标准新置业广场505房(不动产权证号:HK3049221)房产进行查封;二、本院将依法拍卖上述查封的房产;三、相关权利人可于公告之日起十五日内向本院申报权利,逾期不申报的,自行承担相应的法律后果;四、未经本院准许,任何人不得有占据被查封的财产、设定权利负担或者有其他妨碍执行的行为,否则,本院将依法追究其法律责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。特此公告。

联系人:杨法官 联系电话:0898-68659205

本院地址:海口市秀英区海盛路68号 邮编:570311

海口市秀英区人民法院 二〇二〇年五月十三日

海口市国有建设用地使用权挂牌出让公告 (2020)第15号

经海口市人民政府批准,海口市自然资源和规划局决定将市江东新区起步区CBD地块A02-20地块国有建设用地使用权挂牌出让,现就有关事项公告如下:

一、挂牌出让土地的基本情况:本次挂牌出让的宗地位于海口市江东新区起步区CBD地块A02-20,土地总面积为11295.66平方米(16.94亩),土地用途为商务金融用地(含地下空间商务用途4000建筑平方米),土地出让年限40年。目前地块安置补偿落实到位,地上附着物已清表,土地权利清晰,无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、土壤无污染,具备动工开发必需的条件。江东新区起步区CBD地块A02-20的规划情况详见下表:

地块	土地面积(㎡)	土地用途	规划指标			
			容积率	建筑高度(M)	建筑密度(%)	绿地率(%)
江东新区起步区CBD地块A02-20	11295.66(16.94亩)	商务金融用地	≤7.5	≤150	≤50	≥15
含地下空间商务用途4000建筑平方米						

二、竞买人资格:除法律法规另有限制以及存在海口市行政辖区内容因自身原因造成土地闲置或拖欠土地出让金行为的以外(注:失信被执行人不得参加本次竞买),符合下列条件的中华人民共和国境内外的法人和其他组织,均可申请竞买。本次挂牌不接受联合申请。(一)非海口市注册的法人和其他组织,应在竞得土地后5日内在海口市注册成立法人项目公司或全资子公司,由项目公司或全资子公司与海口市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,办理土地使用权登记手续。申请人竞得土地后,拟成立新公司进行开发建设的,竞得人在新公司中出资比例不得低于50%。(二)竞买申请人或其关联企业须为2019年《财富》杂志世界500强。(三)竞买申请人须承诺,自竞得土地之日起5年内竞得人及其关联企业应在海口市营业收入不低于100亿人民币,税收不低于5亿人民币,并出具承诺函。

三、本次国有建设用地使用权挂牌出让设有底价并按报价高者得的原则确定竞得人,本次挂牌地块起始价22049.7802万元,采取增价方式竞价,每次增价幅度为人民币10万元或10万元的整数倍递增。竞买人在报名时需缴纳土地竞买保证金22049.7802万元。

四、竞买咨询及报名期限:有意竞买者请到海口市土地交易中心(地址:海口市国贸二横路国土大厦5楼)或海南省公共资源交易服务中心一楼3号窗口查询,凭有效证件到海口市土地交易中心索取《国有建设用地使用权挂牌出让手册》,并按挂牌出让手册的具体要求报名参加竞买。报名时间:2020年5月27日9:00至2020年6月23日16:00(北京时间)。

五、挂牌时间、资格确认及挂牌地点:1.挂牌起始时间:2020年6月13日9:00(北京时间)。挂牌截止时间:2020年6月25日16:00(北京时间)。2.申请人按规定交纳竞买保证金,经审核具备申请条件的,我局于2020年6月25日16:00前确认其竞买资格。3.地点:海南省政府会展楼二楼省公共资源交易服务中心土地交易大厅。本次竞买活动挂牌报价阶段只接受书面报价,不接受电话、邮寄、电子、口头等其他方式报价。

六、其它注意事项:(一)挂牌成交后,土地竞买保证金自动转作为出让地块的土地出让金,土地出让金按《国有建设用地使用权出让合

同》的约定支付,定金为成交价的10%。(二)竞买人竞得土地后,应当与挂牌人签订《挂牌成交确认书》,并在10个工作日内与海口市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起30日内一次性付清全部土地出让价款。(三)本次挂牌出让的宗地主要用于开发建设能源贸易区域总部及跨境交易中心项目。(四)本次地块按现状出让。(五)该宗地项目建设应采用装配式方式建造,具体要求按海住施施[2020]109号文执行。(六)该宗地按照投资强度指标不低于2500万元/亩。以上控制指标按规定列入《产业项目发展和用地准入协议》,属于协议内容的组成部分。土地竞得人在竞得土地后5个工作日内须与海口市江东管理局签订《产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发建设,否则将承担相关违约责任。(七)本次出让宗地项目建成后,建筑自持比例30%,自持部分不得对外整体或者分割销售。(八)本次挂牌出让国有建设用地已具备开发建设条件。竞得人应在按现状交付后6个月内动工,动工后2年内完成项目建设。超出出让合同约定动工之日起满一年未动工开发的,按土地出让价款的20%征收土地闲置费;满二年未动工开发的,无偿收回土地使用权。涉及水务、绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理等的设施施工,应符合国家、海南省和海口市的有关管理规定。(九)税金由竞得人按税法规定交纳,挂牌交易服务费按规定收取。(十)受让人凭土地出让金发票及完税证明等材料办理土地登记手续。

七、本公告未尽事宜详见《国有建设用地使用权挂牌出让手册》,该手册所载内容为本公告的组成部分。

八、联系方式
联系单位:海口市土地交易中心 咨询电话:(0898)68531700
海南省公共资源交易服务中心 咨询电话:(0898)65303602
网上查询:www.landchina.com http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ http://lr.hainan.gov.cn

海口市自然资源和规划局 2020年5月22日

