

市民在“阳光花墅”度过浪漫节日

体验指尖蝶舞的美好

□记者 王永剑

本报讯 端午节最浪漫的事，是我们一起去看蝴蝶；最浪漫的事，就是感受蝴蝶在指尖停留振翅的瞬间。6月1日，时值“阳光花墅”项目样板间开放之日，该项目放飞很多彩蝶，给市民一个节日的惊喜。

儿童节当天，一场小雨把“阳光花墅”项目售楼部前的花草植被清洗得满眼碧翠，趁雨停之际，营销人员和百余位前来参加活动的市民一起放飞数千只彩蝶，看到只只彩蝶优雅翩跹，曼舞嬉戏于花间草丛，大家非常开心。更让人惊喜的是，市民伸出手，就会有彩蝶停留指尖，人与这些精灵零距离互

动，把放飞活动推向高潮。满眼的彩蝶在舞，如画一般。

据悉，“阳光花墅”还为客户精心准备了蝴蝶DIY、幸运抽奖等活动，到访嘉宾还收到蝴蝶礼物，业主体验样板间奢装品质的同时，也体会到“阳光花墅”项目的用心与关怀！

参与此次活动的李女士表示，这次“阳光花墅”项目样板间开放的活动非常有意义，趁着小长假，父母带着孩子一起来参与放飞蝴蝶活动，让孩子们假期生活更加丰富，也让父母与孩子之间的亲情得到体现，感谢“阳光花墅”的工作人员，下次有活动还会参与。

“宽世界”举办节日冷餐会



冷餐会现场

追溯童年记忆 共享欢乐时光



石膏彩绘

时光匆匆，我们最无法追赶的总是时光，或许我们总会感慨，时间都去哪了？但是伴随朗朗的欢笑声，我们总会追忆心中的那片净土！5月31日至6月2日，在中国铁建·东来尚城营销中心，嘉年华活动华彩绽放，中国铁建·东来尚城项目工作人员精心准备了丰富多彩的活动内容，梦幻城堡让孩子们尽情玩耍；石膏彩绘让孩子在游戏中感受艺术的魅力；五彩棉花糖让人重新品尝儿时的甜蜜记忆……

王永剑 摄

市民在欣赏小提琴演奏



6月1日，宽世界项目中心景观区盛大开放，新加坡式的水景园林、叠水喷泉、休闲凉亭等美景元素，吸引众多市民到访。当日，该项目还为参观景观的市民举办名流冷餐会。

王永剑 摄



留住记忆

挂牌出让土地首次要求“现房” | 上海“试水”预售制度改革？

1994年我国出台《城市房地产管理法》，建立商品房预售许可制度，这项制度距今已实施近20年。尽管屡有存废之争，各地也一直在提高房屋预售的门槛，但并没有改革或取消这一制度。然而，上海5月30日出让的一块位于城市核心位置的地块，却让业界看到了未来国家变革这项制度的可能性。

德佑地产提供给记者的上述地块的预售出让合同显示，地块内建成房屋未来不得预售，须以全装修现房销售。世联行华东区域总经理袁鸿昌说，期房转现房销售，反映了行业未来的发展方向，不仅会令房屋质量变得更有保证，也将进一步汰弱留强，使市场份额更为集中。

首次规定全装修现房销售

被要求以全装修现房销售的这一地块位于上海市中心黄浦区的原世博会浦西场馆附近，南面紧邻黄浦江滨江绿化带，名为“黄浦区五里桥街道104街坊39/1宗地块”，出让面积6885.2平方米，容积率1.4，出让底价3.55亿元，为纯宅地地块，起始楼板价高达3.68万

元/平方米。

除了规定住宅面积必须100%全装修，且现房销售外，这一地块还规定要按照该建设项目住宅建筑总面积30%的比例配建保障性住房。

这些规定，在一定程度上增加了企业的开发成本。德佑地产研究部总监陆骑麟说，附近区域的新房目前销售价格在7万元/平方米左右。这一地块如果加工程造价、融资成本、税费以及配建30%保障房的成本，可能就要与周边的房价接近。

根据土地预售出让合同，这一地块在正式交付一年内要开工，开工后3年内要竣工。这意味着上述现房的最晚销售时间会是在4年后。

袁鸿昌说，这将对开发者的资金周转产生比较大的影响。根据世联行此前的调查，商品房的预售款要占整个开发资金来源的45%，银行贷款则占46%，地产信托、基金等只占开发资金的9%。在这个背景下，可以预见开发者的资金压力。

也许正是因为上述原因，上海才选择在这一块小面积的迷你地块上“试水”商品住宅现房销售。陆骑麟说，上述地块面积较目前出让的很多住宅地块都要小，而且总价也不高，

对开发者的自有资金占用有限。

根据上海业界人士的介绍，挂牌出让的商品住宅用地，规定必须以现房销售，这还是第一次。

提高门槛还是政策信号？

尽管只是个案，但多位房地产行业人士认为，这可能会成为商品房预售改革的趋势。

克而瑞研究总监薛建雄说，实施新房的现房销售是和欧美接轨，对房地产行业长远发展来说是福音。之前在开发商比较弱的情况下，为了促进行业发展，政府允许预售。开发商在房子没建好的情况下就销售房屋，房屋的质量保障和安全完全靠政府监管，实际上是把风险和责任转嫁给地方政府。在未来，这部分责任和风险将重新由开发商承担。

袁鸿昌进一步指出，现房销售将成为未来趋势。它不仅能够最大限度地规避“烂尾楼”风险，也使得更多的开发商为了多卖房子提升房屋质量。由于现房销售将增加开发者的资金周转压力，会使得行业的洗牌加速。那种只赚不赔的时代会就此结束。只有提供更高质量产品的企业，才有可能赢得未来。

不过，也有人不同意这种直接取消商品房预售的改革思路。对海外房地产有深入研究的房地产专家蔡为民就认为，应该效仿欧美的商品房预售规定，在合同签署时，同意购房者按照房屋的施工进度支付购房款。

据了解，欧美等国规定的购房款支付时间节点多达13个，购房者在这13个时间节点上如果对房屋的施工质量不满意，都可以按照合同规定要求退还购房款。蔡为民认为，由于购房按揭贷款要到正式交付后才会发放，保障了购房者的权力，同时也令开发商更为安心地盖好房子。

浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军认为，期房取消销售的可能性不大。因为这样会使供应量变小，老百姓更买不起房子。长期研究房地产政策，并为有关部门制定政策提供建议的上海易居房地产研究院副院长杨旭说，商品房预售政策，中央不会变化，上海也不会率先变化。克而瑞上海机构总经理李振宇则表示，这幅地块的现房销售规定，应该更多是为了提高门槛。

(据《每日经济新闻》)