



两会连线

本报讯(株洲晚报融媒体中心记者/胡文洁)3月9日,人民论坛“两会国是厅”推出了对全国人大代表、市委书记曹慧泉的全媒体视频采访报道。曹慧泉表示,株洲将紧密对接用好国家有关政策,加大基础设施和民生领域投资力度,全力开创幸福株洲新局面。

3月5日上午,十三届全国人大五次会议开幕,国务院总理李克强在政府工作报告中提出,要围绕国家重大战略部署和“十四五”规划,适度超前

曹慧泉代表:加大基础设施和民生领域投资力度 开创幸福株洲新局面

前开展基础设施投资。

在接受采访时,曹慧泉说,立足株洲实际,紧密对接国家部署和规划,全面贯彻落实全国两会精神。在产业发展方面,株洲提出了要全力培育制造名城,我们将着力在轨道交通装备、中小航空发动机、先进硬质材料等优势领域发力,加快打造更多国家级、世界级产业集群;在基础设施领域,株洲将进一步对接国家有关政策,加大项目储备和投入,适度超前

推进基础设施建设;在民生建设方面,株洲将一如既往地突出抓好岗位、学位、床位、梯位、厕位、车位等民生六位领域,扎扎实实解决老百姓的烦心事、揪心事,让老百姓实实在在地感受到党中央政策的温暖,加快开创幸福株洲新局面。

“两会国是厅”是中央重点理论网站、人民日报社旗下人民论坛每年全国两会期间,围绕两会热点邀请代表委员与各界领军人物访谈对话、纵

论国是的权威品牌栏目。栏目融合图文音视频传播优势,凸显理论特色、突出思想优势,被有关部门高度肯定与媒体广泛报道。节目开播以来彰显了一系列有价值的理论观点,提出了一系列有针对性的对策建议,形成了一系列有影响力的智库报告。自2018年以来,《人民日报》“两会特刊”连续四年推荐“两会国是厅”,进一步凸显了该栏目的权威性与影响力。

为株洲交通发展鼓与呼 驻株全国人大代表提了这些建议

本报讯(株洲晚报融媒体中心记者/邓伟勇)交通完善,事关城市发展和民生改善。作为“火车拖来的城市”,株洲的交通发展备受社会各界关注。十三届全国人大五次会议期间,多名驻株全国人大代表聚焦交通话题,提出建议。

在湘赣边区重点推进打造最美农村路

实施乡村振兴战略,交通是基本要素。2021年,单晓明代表参与央企帮扶革命老区行动,曾多次到醴陵、攸县、茶陵走访乡村教学点,对湘赣边区的交通情况有直观的了解。“湘赣边区域位于湖南、江西两省交界地带,该片区多为革命老区,自然条件多山多岭,交通十分落后,严重影响了湘

赣边区域发展。”

单晓明建议,结合两省发展实际,编制高质量的省际对接通道规划,在湘赣边区交通基础设施项目、资金等方面给予大力支持,积极构建“快进慢游”红色旅游交通网络,在湘赣边区重点推进打造最美农村路(旅游路),在全国争创1-2条全域旅游公路推广示范公路。

将长株潭城际铁路延伸至醴陵

国家“十四五”规划明确提出,推动长江中游城市群协同发展,加快武汉、长株潭都市圈建设,打造全国重要增长极。《长株潭区域一体化发展规划纲要》提出,要完善长株潭交通网络,加快建设“轨道上的长株潭”。

黄小玲代表认为,醴陵在株洲发展版图中占有重要地位。将长株潭城际铁路延伸至醴陵,将进一步加快醴陵融入长株潭步伐,助力株醴新城建设,对于促进醴陵产业升级发

展和方便群众出行具有重要意义。

结合醴陵实际情况,黄小玲建议,国省发改、交通主管部门将长株潭城际铁路(株洲至醴陵段)建设纳入到“十四五”规划实施范围,加快醴陵融入长株潭步伐,助力株醴新城建设。另外,恳请相关部门加大政策、资金支持力度,支持项目各专项审批工作,加快推进项目建设,推进长株潭一体化取得更大成效。

将吉邵高速公路列入国家高速公路网规划

吉邵高速公路东起江西省吉安市,往西经株洲市攸县黄丰桥镇、宁家坪镇、酒埠江镇、网岭镇(与平汝高速S11相交)、丫江桥镇、株洲县龙潭镇、朱亭镇(与京港澳G4相交),止于邵阳市,全长430公里。

目前,吉邵高速公路纳入了市、县两级城市发展总体规划,并安排咨询单位对项目可行性进行专题研究。“吉邵高

速建成后,江西吉安市通往邵阳方向的通行里程缩短150公里,成为沪昆高速公路新余至邵阳段重要的分流通道。”吴端华代表建议,将吉邵高速公路列入国家高速公路网规划,加快推进步伐,从而加强湘赣两省区域经济协作和互联互通,以及长株潭城市群区域经济发展和两型社会建设,进一步推进交通强国战略的实施。

骄傲!她主创的瓷板画成了两会“明星”

株洲晚报融媒体中心记者/旷昆红



▲全国人大代表黄小玲主创的巨幅双面瓷板画。受访者供图

长3米,高1.5米,厚0.8厘米,醴陵本地生产的最大的釉下五彩瓷板画,摆放在了十三届全国人大五次会议湖南代表团驻地大堂。

“你看这梅花开得多艳,看起来和真花一样!”“摸上去就像镜面一样光滑,又像玉石一样莹润!”“还是双面的!一个叫《喜上眉梢》,一个叫《金玉满堂》,名字取得好,寓意也好!”……从此经过的代表们,无一不称赞。这幅巨幅双面瓷板画成为两会“明星”,引起代表们驻足,并合影留念。

经过三年多研究和创造

“釉下五彩瓷能够进入代表驻地大堂摆放,我很高兴!对釉下五彩瓷文化进行大力推广也是我作为人大代表履职的一部分。”瓷板画的主创者,是此次出席全国两会的全国人大代表、中国陶瓷艺术大师、醴陵市醴泉窑陶瓷有限公司总设计师(艺术总监)黄小玲。

作为国家非物质文化遗产“醴陵釉下五彩瓷烧制技艺”代表性传承人、醴陵籍中国顶级陶瓷大师,黄小玲虽早已对釉下五彩技法操作娴熟于心,但这幅瓷板画是他们经过3年多的不断研究和创造、不停实验才最终成功的。

业内人士介绍,大尺寸的作品,能够烧平已属成功,能够让构图、花鸟、人物、色彩、色泽都令人满意,更是难上加难,“更具挑战性的是,这幅作品还是双面的瓷板画!”

推动釉下五彩“走出去”

醴陵是釉下五彩瓷原产地,也是我国最重要的陶瓷生产和出口基地之一。当全国人大代表的这些年,黄小玲感觉自己肩上的责任更重了。她始终致力于推动釉下五彩“走出去”,她整合资源从各方面积极向国内外宣传推介釉下五彩,印刷了50万册形象宣传画册,在五大洲的270多个驻外机构驻所内陈设宣

传,奔赴南太平洋岛国瓦努阿图的孔子学院传授画瓷技艺,向世界人民充分展示了醴陵釉下五彩瓷的艺术风采,为中国陶瓷宣传作出实质性推动。

黄小玲说:“作为醴陵陶瓷界走出去的第一位全国人大代表,我有责任和义务把醴陵陶瓷带出来,宣传出去!”

两会再提取取消预售制:人大代表建议提高预售门槛直至现房销售

在去年多家房企出现债务危机,全国多地楼盘出现烂尾或面临烂尾风险的背景下,今年两会期间再次掀起对“取消商品房预售制”“实行现房销售”的讨论。

据不完全统计,2022年全国两会期间,全国人大代表、民进江西省委会副主委、江西省住房和城乡建设厅厅长卢天锡,全国政协委员、民革安徽省委会副主委周世虹,全国政协委员、南通大学校长施卫东,全国政协委员、四川省工商联副主席张建明等多位人大代表和政协委员均围绕商品房预售制度提交了相关建议提案。

1 多位全国政协委员连续多年提交围绕商品房预售制度的提案

据江西省住房和城乡建设厅官方微信消息,近日,住房和城乡建设部、人民银行、银保监会印发《关于规范商品房预售资金监管的意见》,在预售资金监管上提出了一些很好的政策措施,但预售制度的短板问题仍未全面解决,我国房地产业仍然面临着巨大风险。为此,今年两会期间,全国人大代表、江西省住房和城乡建设厅厅长卢天锡建议从完善商品房预售管理制度入手,有效防范房地产市场风险。

在卢天锡看来,商品房预售制度存在预售许可条件不明、门槛较低;预售合同的法律地位不明确;预售资金监管存在制度短板;购房人预付款支付方式不利于保障购房人权益;房地产开发企业违规成本较低等社会反映强烈、亟待推动解决的突出问题。

和卢天锡一样关注商品房预售问题的还有全国政协委员、民革安徽省委会副主委周世虹。据安徽网报道,关于废除商品房预售制度,实行商品房现房销售的提案,周世虹已经连续提了4年。

周世虹提到,专业机构数据显示,2021年全国有6300多万套商品房已售,但未竣工交付给购房人,有部分开发商的负债已经上千亿甚至达到万亿以上,随时都有引发债务危机的风险。

在周世虹看来,目前我国房地产开发企业大多已

经完成了资本积累,具备了较强的资金实力和市场竞争能力,金融体系和资本市场发展也为开发商提供了多元化融资方式,商品房预售制度存在的历史条件已不复存在。周世虹认为,如果没有预售制度,如果实行现房销售,房地产企业危机将不会涉及购房人,将不存在“保交付”等问题,更不存在社会稳定和系统性金融风险问题。

全国政协委员、南通大学校长施卫东也向全国政协十三届五次会议提交了《关于加强期房销售监管并逐步取消期房制度的提案》,施卫东建议加强期房销售监管,在银行设立专用监管账户或由住建部门成立第三方托管机构,管理期房销售定金,并按地区逐步取消期房制度。

全国政协委员、四川省工商联副主席张建明的观点是,中国房地产市场经过20多年的迅猛发展,预售制这项原意在于扶持房企的政策也到了退出历史舞台的时候,实行现房销售制度,有助于坚持住房的消费属性,抑制其资本属性过热带来的泡沫。他认为,房地产是民生问题,在中国家庭资产配置中,79%由房地产构成。房地产的健康发展,对提高人民生活的幸福感具有举足轻重的地位和作用。

据封面新闻报道,这也是张建明第三次把取消房屋预售制的相关建议带上全国两会。

2 商品房预售合同纠纷不断

我国的商品房销售主要包括商品房现房和商品房预售两种模式。

商品房现房是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房卖给买受人,并由买受人支付商品房价款的交易形式。商品房期房买卖即商品房预售是指房地产开发企业将正在建设的商品房提前出售给买受人,由买受人支付相应定金或者房款,并约定将来将预售的商品房卖给买受人的一种交易形式。

商品房预售是目前我国市场普遍认可的房屋交易形式,商品房预售制度的实施对于我国房地产市场的发展有着不可替代的推动作用。但因其预售的特殊形式及由此产生的交易标的物的不确定性,使得该交易在实践中极易产生纠纷。

按照北京盈科(杭州)律师事务所此前提供的数据,近十年我国以“商品房预售合同纠纷”为案由结案的民商事诉讼案件数量成倍增长。从2013至2017年平均涨幅达到每年

3 怎么办?

面对当前商品房预售制度突显的问题有何对策?取消商品房预售制度可行?

对此,卢天锡呼吁,逐步提高商品房预售许可门槛,建立商品房预售履约担保机制,同时调整购房款付款方式,从购房人“一次性全额”付款,变成按工程进度分期付款。

卢天锡表示,建议调整购房款付款方式,改变当前由购房人“一次性全额”付款(含按揭贷款)并由监管部门按进度拨付预售资金的模式,变为购房人按工程进度分期付款的模式,即在工程投资额或工程形象进度达到一定标准后,由购房人缴纳规定比例的首付款,剩余款项按预售合同约定的工程进度分期支付,项目达到竣工交付条件后支付尾款,其中一定额度转入由政府监管的质量保修金专户。申请银行贷款的,后续按揭根据预售合同约定的工程进度逐步发放贷款。

此外,卢天锡建议,尽快修订《城市商品房预售管理办法》。进一步细化明确全国统一的商品房预售许可条件,逐步提高预售许可门槛(如多层主体封顶、高层主体结构2/3,超高层主体过半),直至过渡为现房销售。

170.88%,在2017年全年涉诉案件达40137件。在随后的两年间,由商品房预售带来的合同纠纷案件的数量也只增未减。2020年度全国商品房预售合同纠纷涉诉案件虽较2019年度有所下降,但案件数也达81647件。

由于预售造成的维权案件也有所上升。根据中国消费者协会发布的《2021年全国消协组织受理投诉情况分析》中商品大类的投诉数据,2021年,房屋及建材类的投诉量为33328件,占商品大类投诉比重为3.19%,这一投诉量较2020年增加0.03%。

对于商品房维权事件,中国消费者协会官网公布的案例中曾这样评析道:商品房问题一直是消费调解中的老大难问题。开发商地位的强势,房屋建筑行业特有的专业性和购房合同中许多合同条款的预先设定等因素都导致这类投诉解决起来费时费力。

同时,尽快制定《城市商品房预售资金监管办法》,提高房地产开发企业违规使用商品房预售款项的行政处罚标准,增加金融机构违规扣划、施工企业和材料供应商等配合房地产开发企业违规套取商品房预售资金的处罚条款。

张建明则提到,“我们也要避免欲速则不达”,要留够窗口期,建议在政策公布和正式施行之间,留足一定时间窗口(比如三年),给相关市场主体评估、调整、转型等充分准备,以确保新政的有序、稳健、高效实施。无论是实施商品房预售还是现房销售,都应该以维护良好的市场秩序为根本。特别是实行预售制度时,开发商更应该秉承诚信原则,按照合同约定及时交付房屋,应趋利避害,维护市场稳定,促进市场平稳健康发展。

张建明建议,时机成熟时,取消预售制,全面实行现房销售制度。对于企业,可以促进其由“资本”驱动到“营运”驱动的切换。对于地方政府,可以摆脱经济对地产的过度依赖,促进高质量发展。

(据澎湃新闻)

株洲市住房和城乡建设局 购买新建商品房提示

广大的购房者:为维护您的合法权益,现将购买新建商品房过程中应注意事项提示如下:

- 一、要认真核查所购房源情况。要核实所购商品房《商品房预售许可证》及载明的预售资金监管账户。
- 二、要将购房款缴存至监管账户。应直接将定金、首付款、一次性付款等购房款缴存至《商品房预售许可证》上所注明的预售资金监管账户。
- 三、要及时网签《商品房买卖合同》。应通过株洲市房地产市场监管平台与房地产开发企业网上签订《商品房买卖合同》,以防出现监管漏洞,导致购房纠纷。
- 四、要警惕降价销售行为。对于大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售的楼盘,后续可能会出现房屋交付或质量风险。
- 五、要警惕销售陷阱。在购买新建商品房时,不要相信、认可销售商推出的定期向购房人返还购房款等促销活动或开发企业承诺在一定期限内承租或者代为出租所购商品房的行为。