

明责任控风险 保障购房人利益

——聚焦商品房预售资金监管新规“五大亮点”

商品房预售资金监管新规于日前出台。新规有哪些亮点?出台背景如何?对房地产市场发展将产生什么影响?针对这些问题,新华社记者采访业内权威专家学者,对新规进行深度分析解读。

为何出台监管新规

中国房地产业协会会长冯俊说,商品房预售资金监管新规首次在全国层面作出统一安排、确定监管机制,能够维护购房人合法权益,规范开发商行为,促进房地产市场平稳健康发展,为房地产市场探索新的发展模式创造条件。

商品房预售资金是指购房人按照商品房预售合同约定支付给开发商的购房款,一般包括定金、首付款、后续付

款、银行按揭付款等,是商品房预售的全部销售收入,在商品房竣工交付前,属于房企预收账款性质的负债。

记者梳理发现,自1994年城市房地产管理法出台,从立法上确立商品房预售制度以来,我国相继出台商品房预售管理办法等文件,从国家层面提出商品房预售资金监管原则和要求。但涉及监管额度、监管方式、资金拨付等具体监管规定则由地方自行决定,各地监管标准和提取规则差异较大。

但在实践中,部分城市商品房预售资金监管不到位,一些房地产开发企业违规挪用预售资金,延迟交房、烂尾楼等现象时有发生,严重侵害了购房人的合法权益,有必要在全国层面规范预售资金监管。

保障预售资金安全

新规应时落地。专家表示,相较于以往,新规在完善规范商品房预售资金监管措施上有五大“亮点”值得关注:招标确定监管银行、合理确定监管额度、明确各方监管责任、建立信息共享机制、确定首末拨付节点。

新规明确,市、县住房和城乡建设部门应当会同有关部门通过公开招标方式,综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平等因素,确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。

同时,市、县住房和城乡建设部门,房地产开发企业和商业银行应当签订预售资金三方监管协议,明确预售资金

收存和使用方式、监管额度、违约责任等内容。

国务院发展研究中心市场所副所长邓郁松说,目前,许多居民仍需通过购买商品来解决居住问题或改善居住条件,但担心付款后,房企不能如期交楼,从而不敢出手买房。保障商品房预售资金安全,确保专款专用于项目建设,保障房地产项目竣工交付,居民买房就吃了一颗“定心丸”。

合理确定监管额度

清华大学建设管理系教授、房地产研究所所长刘洪玉指出,在一些地方,预售资金监管也存在政府部门、银行为防范风险,过度提高监管额度,放慢放款拨付进度的情况。“这些做法出发点是好的,但大多缺乏科学依据,结果是降低了预售资金合理利用效率,增加了企业风险。”

在地方实际监管操作中,监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度,即监管额度如何确定非常重要。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说,此次完善规范商品房预售资金监管,很好地把握了原则性与灵活性,松紧适度。

比如,监管额度根据商品房项目工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定,而不是简单地按房屋销售总额的比例确定;在确保房地产项目竣工交付所需资金后,超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

以制度力量保交楼

“新规还从有效控制预售制度带来的潜在风险的角度,规范管理其融资功能,防止房地产开发企业无序扩张。”刘洪玉说,“保障资金专款专用”可防止监管额度内的资金被房企违规挪用或抽调,也可避免预售资金被随意冻结或擅自扣划。

新规对资金拨付节点也有明确安排,规定监管额度内的资金应按照工程建设进度予以拨付,首次拨付节点不得早于地下结构完成,最后拨付节点为房屋所有权首次登记。

邓郁松说,建立统一的监管规则有利于更好地保护各方利益、稳定各方预期。新规明确了各方监管责任,商业银行要依约履行账户管理责任,有发现、报告预售资金被违规挪用情况的责任。房地产开发企业按照拨付节点申请使用监管额度内资金的,经住建部门核实同意后,商业银行要及时拨付。商业银行擅自拨付监管额度内资金的,要承担违约责任。

“商品房预售资金监管新规,是为保交楼和维护购房人合法权益作出的必要制度安排,既不是要刺激房地产市场投资或消费,也不是要控制或遏制房地产市场的发展,有利于促进房地产市场健康稳定发展,使治理方式更加现代化,更加符合市场化规律。”冯俊强调。

(据新华社)

个人收款码:

新码将启用 旧码也可继续用

2月21日,本报《财经》版关注了3月起个人收款码不得商用,各银行纷纷推出优惠抢滩收款码业务。2月22日,中国支付清算协会发布公告,进一步明确,3月起将新设“个人经营收款码”。微信支付和支付宝亦表示,将同步提供个人收款码升级过渡服务。

那么,个人收款码是否必须升级?升级需不需要费用?且看本报记者带来的解读。

不强制换码

“如果没有申请转为个人经营收款码,是不是原来的码就用不了了?”看到相关信息后,市区一干洗店店主提出了相关疑问。

中国支付清算协会明确,无论用户是否选择将个人收款码升级为个人经营收款码,现行个人收款码不关闭、不停用、功能不变,用户可自由选择使用。支付协会有关负责人表示,鼓励和引导“具有明显经营活动特征”的用户使用个人经营收款码,但绝非强制性的“一刀切”,绝大部分用户不受影响,特别是零星销售自己生产的季节性农副产品或手工小商品的乡镇居民、城市地摊流动商贩等用户基本不受影响。

业内人士表示,根据监管的要求,个人收款码不能接受信用卡、花呗等贷记产品付款,建议商户及时升级。

而对于需要换码的个人经营者和小商户而言,在配合相关机构完成商户入网程序后,相关机构就可以按规定建立商户与收单结算账户等要素信息关联对应关系,个人经营者和小商户便可以正常使用经营收款码。

赋码过程免费

23日,记者走访了市区胜利路沿街店铺,多数商户表示,暂未收到微信支付、支付宝的个人收款码商用升级的相关通知。

“换码是否需要费用?”新南丰便利店店主陈女士提出了自己的疑问。对此,中国支付清算协会公告显示,用户使用个人经营收款码,服务不减免、体验不变,赋码过程免费,并可享受更高效的交易对账等服务。

支付协会有关负责人介绍,充分考虑流动摊贩等客户的实际情况,对申请个人经营收款码的小微商户、个人经营者,按照“就低不就高”原则,参考个人收款码标准收费,减少商家财务成本。

有人担心,申请个人经营收款码手续繁琐。支付协会有关负责人介绍,支付机构将按照最少、必要原则精简提交的材料,并主要通过在线方式提交。有的个人商户仅需提供个人信息、店铺头像或摊位照片即可。

微信支付、支付宝也表示,将继续通过邀请的方式,在用户自愿的情况下,将个人收款码升级为个人经营收款码。此外,微信支付表示,用户可免费领取物料码牌,还能享受经营账本、经营分析等更多权益和服务;而支付宝则表示,升级后,用户原有的收钱免费、提现免费等权益将继续享有,还将享有更高的“敢收敢赔”保障额度等权益。

值得一提的是,在个人收款码得到广泛运用的当下,其带来的风险隐患仍然存在。有业内人士指出,个人经营者和小商户使用经营收款码是移动支付全面正规化中的重要一步,对商户而言,使用个人收款码虽然方便,但也存在资金不好管理、资金容易被挪用的问题,经营收款码不仅可以做到追根溯源,还能还原交易场景,更好地保障个人经营者和小商户的资金安全。不过,用户也要谨防有人打着“个人收款码升级”“更换码牌”等旗号进行诈骗。

■本报记者 王心如

当上班族遇到烘焙半成品

“早上吃什么?中午吃什么?晚上吃什么?”如今已成为上班族的“吾日三省吾身”。在忙碌的工作之余,在外卖都吃腻的当下,烘焙半成品成为上班族的新选择。

烘焙半成品包括冷冻面团以及只需解冻加热即可食用的冷冻预烘烤产品等,加工便捷类似于预制菜或料理包。下班回到家中,从冰箱里拿出烘焙半成品,自制一份热腾腾的烘焙美食,可以帮助你释放所有的疲惫和烦恼,好好享受热腾腾的美味时光。

烘焙半成品受青睐

蛋糕、披萨、可颂、饼干、蛋糕……随着烘焙市场日益成熟,各类烘焙半成品层出不穷。

市民刘欣怡向记者展示了她最近购买的产品,半熟芝士、甜菜盘挞、燕麦饼干、熔岩蛋糕都是她在各大“种草贴”被“种草”的新品。“下班路上会路过一些烘焙店,现烤和冻品口感会有差别,但同样的产品烘焙半成品价格要低很多,而且存放更久。”刘欣怡说。

在天猫、淘宝、京东、拼多多等平台,记者发现烘焙半成品价格确实很实



市民在超市选购加热即食披萨

惠。一款在蛋挞回购排行榜上的蛋挞皮、蛋挞液组合装仅售24.98元,套餐包含30个蛋挞皮和一盒挞液,平均一个不到1元,比市面上的普通蛋挞便宜一半。一款销量很高的3分钟加热即食披萨售价在88元,内含8个7寸的不同口味披萨,每个披萨低至11元,而在外卖平台,一款做活动的7寸奥尔良鸡肉披萨也要32.9元。一款220g的红丝绒蔓越莓曲奇面团售价仅11.8元,同样规格同口味的成品曲奇价格为22元。

烘焙半成品销量好,而披萨饼皮和蛋挞套装在烘焙预制品成品的销售中占比较高。在淘宝平台,展艺蛋挞皮、

皇家小虎蛋挞月销量在7万以上,披萨快线成品披萨、小牛凯西成品披萨月销量在2万以上。不少消费者也热衷于在线下购买烘焙半成品,大润发导购员张女士告诉记者,这些烘焙半成品很好卖,更新换代也很快。

此外,创意食材也融入烘焙半成品,椰丝、芝士、芋泥、奥利奥碎等也为消费者带来更丰富的口味。

在家随吃随烤成时尚

烘焙半成品的崛起,源于其对繁琐烘焙工序的解放。从某种程度上说,上班族烘焙的不仅仅是食物,还有

心情,而烘焙半成品不需要购买过多的工具,也不会花费较多的时间,更不用经历无数次的失败,把烘焙门槛降低到大众可以接受的水平,让烘焙更有乐趣。

实际上,大多数烘焙半成品的操作如出一辙:解冻—摆好造型—开烤。这对于早上没时间做早餐的上班族来说很友好。“熔岩蛋糕这种杯子蛋糕类的烘焙半成品就很容易操作,将材料挤到纸杯中放入烤箱就可以。”刘欣怡把榴莲酥从袋中取出,把面饼放在油纸上并挤上馅料,接下来把榴莲酥合上,就能放进烤箱了。在时间允许的情况下,还可以尝试将其压边,使其呈现不同的形状,满足自制的体验。

“果酱千层酥的起酥程度让人很满意,口感也很好,只需平铺面饼,放进去烤,拿出来挤好果酱,是款绝对会回购的产品。”市民林嘉向记者展示了自己的朋友圈,“目前购买的几款烘焙半成品口味都很不错,不仅好吃,还非常适合拍照!”不过,市面上也有一些烘焙半成品配套不够完善,对于工具不全的新手来说成品品相不一定完美,但口感大多不会“踩雷”。

如果临时需要烘焙半成品,除了到家附近的超市购买,冷链运送也十分及时,不论用什么方式,都无需久等。“卖家寄的顺丰,箱子上还贴了加急标签,收到时真空包装大袋套小袋,冰都还没有化。”林嘉的果酱千层酥就是前一天在网上购买的,隔天已吃上可口的烘焙美食。

■本报记者 王心如 文/图

驴奶成为“奶中新贵” 你愿意为之买单吗?

俗语云:“要长寿,吃驴肉;要健康,喝驴奶。”古往今来,不少人对驴肉情有独钟。

近年来,驴奶在“小众奶”浪潮的带动下,也成了“奶中新贵”,加速走向大众消费。

价格高概念多

在淘宝平台,输入关键词“驴奶”,一款规格为12瓶×250ml的富硒新鲜纯驴奶售价在360.9元,平均一瓶30元左右,而类似规格的鲜牛奶价格在几元到十几元不等。鲜驴奶贵,驴奶粉的价格同样不菲。一款330g的驴奶粉显示在搜索结果页面的首位,其价格高达599元,一款相似规格的知名品牌高钙脱脂奶粉仅售32.25元,而这些知名品牌奶粉价格普遍也仅在几十元到上百元不等。

在商家宣称的“驴奶比其他奶更好”的攻势下,消费者的热情没有因为不菲的价格而退却。不仅如此,“驴奶营养成分比例接近人奶的99%”“最接近人奶的奶中珍品”的标语还吸引了不少宝妈,甚至还有宝妈称“抗糖、抗肿瘤神器”,能“包治百病”。

在宝贝评价中,“奶香味浓,口感好,孩子十分喜欢喝”“易冲不结块”“营养价值高还不上火”“早晚都喝,喜欢这个味道”“粉末细腻,没有腥味,口感很好,会回购”等屡见不鲜,许多消费者还纷纷打出了五星好评。广告上这款奶糖尿三高放心喝,就买来给家人尝尝。”市民刘薇最近也购买了一款鲜驴奶,“是挺好喝的,但具体有啥功效就不确定了。”

到底值不值得买?

那么,好喝的驴奶真的有什么商家宣称的那么神奇?作为一种乳制品,驴奶及

其奶粉制品有自己的营养价值,但本质还是普通食品。

治不了百病。真正的抗癌药物需要异常严苛的临床试验来证明其有效性和安全性,业内人士指出,不管是驴奶还是其他奶粉,都没有包治百病的疗效,所谓的“抗癌”食品,大多是商业包装炒作,或者是牵强附会、生搬硬套的概念,其本质是没有任何神奇功效的普通食品。

比不人乳。驴奶与人乳都具有“低脂肪、高乳糖”的特点,但不替代母乳喂养婴幼儿。业内人士指出,驴奶蛋白质和乳糖含量以及乳清蛋白与酪蛋白的比例确实比较接近人乳,但脂肪含量远低于人乳,矿物质、微量元素和人乳也有较大差别。如果给婴幼儿喝驴奶,容易造成营养不良。依据标准,可以用来生产婴幼儿配方奶粉的基础原料只有牛奶、羊奶和大豆蛋白,而驴奶不在其中。

未必适合每个人。一般来说,驴奶乳糖含量达到6.3g/100g,而牛奶只有4.7g/100g。常喝牛奶的消费者有时会因“乳糖不耐受”产生腹泻、腹胀等症,因此,这些消费者喝驴奶或面临更高的风险。此外,驴奶在泡到同样浓度时,喝到的乳糖会更多。

那么,驴奶为什么这么贵呢?因为“物以稀为贵”,业内人士指出,驴奶没有像牛奶一样成熟的产业链,在养殖体量、产奶周期和产奶能力上,驴也难以与牛相提并论,另外,驴奶实际主要在新疆生产,这又增加了驴奶的保鲜和长途运输成本。对于有消费能力的人群来说,喝驴奶可以作为一种日常选项,但如果作为商家宣称的几类疾病的功效,大可不必多出这笔开支。

■本报记者 王心如

喝蛋白粉补充蛋白质? 怎么才能不花冤枉钱

随着消费者健康意识不断提升,喝蛋白粉已经不是健身爱好者的专属,一些普通消费者也开始每日一勺,希望通过蛋白粉增强免疫力、抗疲劳及补充营养。那么,什么品牌的产品更安全、质量更好、营养价值更高,消费者又该如何科学理性地挑选呢?

市场规模持续扩大

市民“90后”林铭玮是位健身达人,平时注重营养补充,健身前后都会泡一杯蛋白粉用来“增肌”。

与也有着相同想法的消费者并不在少数。华经产业研究院发布的《2021—2026年中国蛋白粉行业投资分析及发展战略研究咨询报告》显示,中国蛋白粉行业持续向好发展。2015—2019年期间,中国蛋白粉行业市场规模从8.4亿元人民币增长至14.6亿元人民币,年复合增长率为14.7%。蛋白粉行业市场规模将持续扩大,预计到2024年中国蛋白粉行业市场规模将达到23亿元,年复合增长率为9.5%。

在市区新华都超市(胜利店)等商超以及康佰家大药房(漳州延安北店)、国大药房(胜利东路店)等药店,记者了

解到,蛋白粉品牌繁多,常见的有汤臣倍健、康富来、联合邦利等。康佰家大药房(漳州延安北店)的店员表示,蛋白粉属于膳食营养补充剂,具有补充能量、增强体质、健身增肌、便于补给蛋白质等特点。随着市民对蛋白粉的接受度逐步增加,越来越多的健身人群、术后病人、素食者、上班族等购买蛋白粉。

不同产品蛋白质含量差距大

近日,广西消费者权益保护委员会发布的15款蛋白(质)粉比较试验结果显示,不同样品的蛋白质含量差距较大,部分样品含量与一颗鸡蛋的水平相当;价格不能真实反映蛋白(质)粉的价值。

本次比较试验的15款样品,涉及康富来、艾兰得、艾申特、百合康、参加健、惠氏启能、金奥力、金日禾野、修正、汤臣倍健等品牌,价格从120元到320元不等。本次比较试验共测试大肠菌群、霉菌、菌落总数、蛋白质、铅等9项指标。测试结果显示,15款蛋白(质)粉样品总体卫生指标良好,仅称金日禾野牌金多蛋白(质)粉(固体饮料)的样品菌落总数测试项目不符合国家标准。

不过,15款样品的蛋白质含量差距

较大。其中,金奥力牌蛋白质的蛋白质含量最高,达到87g/100g;周氏牌牦牛加钙蛋白粉、惠氏启能牌无蔗糖高钙蛋白粉(固体饮料)2款样品的蛋白质含量较低,分别是12.5g/100g和14.2g/100g,这与鸡蛋的蛋白质含量(13.1g/100g)水平相当。

值得注意的是,价格不能真实反映蛋白(质)粉的价值。如周氏牌牦牛加钙蛋白粉的售价为159元/罐,惠氏启能牌无蔗糖高钙蛋白粉(固体饮料)的售价为280元/罐。另外,金日禾野牌金多蛋白(质)粉(固体饮料)的蛋白质含量也只有28.08g/100g,售价为260元/罐。

厘清三大误区避免被误导

市面上各种关于蛋白(质)粉的宣传中,“黑科技”卖点五花八门。相关专家提醒说,蛋白(质)粉并没有商家宣称的那么神奇,消费者在购买时应保持谨慎,并根据身体条件及专业意见服用。

同时,业内人士指出蛋白(质)粉消费存在三大“误区”。

认为蛋白(质)粉比蛋白粉好。实际上,蛋白粉和蛋白质粉只是名称不同,成分是不同的。蛋白质大致分两类:动

物蛋白和植物蛋白。动物蛋白常见的有乳清蛋白、酪蛋白等,植物类蛋白常见的有大豆蛋白等。在同等含量下,各个品牌之间并没有多大区别。

认为补充蛋白(质)粉当成一种重要的营养补充品,实际上,蛋白质并非服用越多越好,没有出现过营养不良的普通人群不需要额外补充蛋白质。如果长期过量服用蛋白质,会加重肝肾的负担,甚至影响肾功能。另外,过多摄入蛋白质也会加速钙流失,发生手脚抽筋、腿部轻微疼痛等症状。《中国居民膳食指南》提出的最高蛋白质摄入量是每千克体重0.92克,如果超过这个量,就有可能损害人体健康。

认为蛋白(质)粉有多重保健功能。我国规定一种保健食品最多只能宣称具有两种保健功能,且保健食品外包装上需标注“本品不能代替药物”。目前市场上出现的写着或宣传“增强抵抗力”“延缓衰老”“抗氧化”“帮助器官损伤修复,远离记忆力下降、胸闷、烦躁”等多重功能的蛋白(质)粉产品,建议谨慎购买。

■本报记者 林露