

我市商品房预售资金全部纳入监管账户

□记者 王河长 曹丹

本报讯 我市是省内较晚实施商品房预售资金监管的地市，经过学习借鉴省内多个地市的经验，有针对性地到外地市进行学习，《周口市商品房预售资金监管实施细则》(试行)(以下简称《细则》)2月1日起实施，试行时间暂定1年。

疫情缓解后，市商品房预售资金监管办公室(以下简称“监管办公室”)已对银行分批召开座谈会，学习《周口市商品房预售资金监管办法》《细则》，8家银行的20个营业网点已申报，积极参与商品房预售资金监管业务；已对26家开发企业分两批进行操作流程培训，对两个项目办理了备案手续。

市住建局房地产开发管理科科长刘自杰介绍，房地产开发企业资金来源中，多数资金源于其银行贷款、预

售资金。收取了购房者大量预售资金后，有的房企并未将资金用于项目建设，极易造成资金链断裂，导致工程质量下降甚至出现烂尾楼。《细则》试行后，开发企业使用预售资金不再随意。开立监管账户、到监管办公室办理《监管协议》备案，成为办理《商品房预售许可证》的前置条件。《商品房预售许可证》上还会注明监管银行、监管账号。未开立监管账户并签订《监管协议》的房地产开发企业，住建部门将不予核发《商品房预售许可证》。

刘自杰说，对商品房预售资金实施监管，目的在于维护商品房交易双方的合法权益，保障商品房预售资金安全，确保商品房项目正常建设并按时交付，任何单位和个人都无权私自挪用商品房预售资金。监管办公室会对预售资金收入和使用情况进行监督检

查，结合《细则》实施过程中发现的问题，对《细则》适时提出修改意见。

《细则》中指出，开发企业在预售商品房时，须将商品房预售资金监管相关规定告知购房者，监管账户等信息在售售楼部显著位置公示，并在商品房预售合同中予以明确。

开发企业应按照商品房买卖合同约定的付款方式，向购房人开具缴款单，购房人凭缴款单到监管银行付款入账，开发企业凭购房人提供的缴款凭证为购房人开具购房收款凭据。开发企业不得通过预售资金监管账户以外的任何形式收款。对于使用商业贷款或住房公积金贷款的，由贷款银行或住房公积金管理机构将购房贷款直接划入监管账户。

这也就意味着，今后购房者无论全款还是分期购房，都要将购房款存入指定的监管账号，开发企业不得私自

提取使用。

而对2月1日前办理《商品房预售许可证》的，仍按原有规定执行。

开发企业在销售过程中出现退房的，监管办公室在3个工作日内审核退房资料，出具审核意见。开发企业和购房人凭审核意见和相关手续(指退房人当时的购房缴款凭证、身份证明等资料)到监管银行申请办理退款，监管银行应在1个工作日内办理退款。

《细则》中指出，开发企业应根据项目建设方案及施工进度编制预售项目用款计划，用款计划应按照建设工程形象进度完成情况或建设工程施工合同约定的付款节点编制，合理确定每个节点的用款额度。资金使用计划周期应与建设工程形象进度挂钩，资金使用计划可按照建设工程形象进度设定划拨周期，也可分层拨付。

我市对商品房预售资金实行监管后

市民购房应注意这些重点事项

《周口市商品房预售资金监管实施细则》(试行)2月1日起实施，试行时间暂定1年。为了规范房地产市场销售行为，维护买卖双方的合法权益，促进公平交易，减少买卖纠纷，推动全市房地产市场持续健康发展，周口市住房和城乡建设局提醒广大购房者在购房时重点关注以下事项：

“一看”。首先查看楼盘“五证”。所谓“五证”就是指《国有土地使用权证》《建筑用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。“五证”中最关键的是《商品房预售许可证》，购房者务必看清所要购买房屋是否在预售范围内、所售房屋的预售资金是否被主管部门监管(预售证上标有预售资金监管银行及账号)，不在预售许可范围内的房屋请不要购买或缴纳任何形式的费用。我市从2020年2月1日起对商品房预售资金实行监管，所售房屋资金被监管的，不允许开发商以任何形式(微信转账、POS机刷卡等)收取购房人的任何费用(定金、订金、押金、保证金、排号费等)，购房人须凭开发商开具的缴款单把购房款存入监管银行账户，而后凭监管银行出具的缴款证明签订购房合同。最后看开发商公示的“一房一价”楼盘表，查看所要购买房屋的公示价格及是否出售，以防日后房屋无法交付等损害自身利益的情况发生。

需要特别注意的是，按照相关规定“房地产开发企业在未取得《商品房预售许可证》前，不得以认购、预定、排号、售卡等方式向购房者收取或变相收取认购金、预定金、排号费等任何形式的费用”。各位购房业主请不要在房地产项目还未取得预售许可证之前缴纳认购费、预定金、排号费、会员费等任何形式的费用，此类收费行为属违规行为，购房者缴纳的费用将存在极大风险，合法权益可能受到损害，建议广大购房者理性消费并积极举报。

“二辨”。学会辨别销售人员的说辞，识别广告的真假，了解房子实际情况，避免冲动消费。对于开发商销售人员提出的诱导和优惠，要多打听、多分析、多判断，不要轻信口头承诺，对承诺事项和内容要求写入购房合同，写入合同的承诺和内容才具有

法律效力。

“三订”。分清“订金”与“定金”的区别，签订认购协议之前问清“订金”是否可以无条件退还、何时退还等，要在协议条款中具体体现。缴纳订金时一定要索要加盖开发公司公章的正规收据，以防日后产生纠纷，使购房者处于不利地位。

“四签”。签订购房合同时，要仔细阅读合同全部内容，查看合同是否网签，文本是否有漏洞，合同上的条款也要一条条理解，看是否与销售人员所说一致。在很多业主维权事件中，都会以“没看清合同条款”作为抗辩理由，但“没看清合同条款”这一理由在法律面前是不成立的。所以，购房者在签字前要慎重，仔细阅读理解合同条款。

签订购房合同需着重查看事项：

- 1.注意用地性质和使用年限；
- 2.认真核对所购房屋的坐落位置、房屋楼号、建筑面积(套内、公摊)、房屋价格(单价、总价)、付款约定(优惠条款)及违约责任等；
- 3.所购房屋的交付日期要明确体现，如有延期的违约责任要仔细理解，着重查看因延期交房所产生的违约金赔付方式及金额、解除合同等条款；
- 4.查看合同中房屋交付后不动产登记(房产证)办理的约定、办理日期、办理方式、是否收费及收费标准等；
- 5.查看合同约定的物业管理服务等。

“五验”。接到房屋交付通知时，首先查看《竣工验收备案表》(房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表)，表上的每一项都必须有相关主管部门备案，开发企业还应提供《商品房住宅质量保证书》和《商品房住宅使用说明书》，并实地查验配套设施(水、电、气)的正常使用，房屋是否有明显质量问题等。收房过程中必须要掌握一个原则：“先验后收”，即购房者一定要先验收房屋(包括验收交房的文件)，确认无误后再签署收房文件，交接房屋钥匙。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十七条规定：“房地产开发项目竣工，验收合格后方可交付使用。”交付房屋如未通过主管部门验收合格，购房者可拒绝收房并向当地主管部门反映。

(记者 王河长 整理)

疫情过后 市民该如何安全置业

本报综合消息 2020年，一场席卷全国甚至全球的新冠肺炎疫情，成为了所有开发商的一次“大考”，也让所有购房者放慢脚步，开始静心思考。

当世界按下“暂停键”，各个行业被迫停工的当下，全国房地产市场也如履薄冰，直接引发了房地产开发行业的一轮大洗牌。房企们所面临的资金链紧绷、资金压力，正变得愈加频繁，这些房企绝大多数为中小房企。

回顾2014年前后，受市场环境因素影响，大量担保公司倒闭，房地产企业资金链断裂，多个烂尾楼出现，至今尚未解决。疫情过后如何安全置业，将是客户面临的首要问题。

疫情下的中小房企

对房地产行业来说，新冠肺炎疫情是一次突发的现金流“事故”。疫情之下，房地产行业销售处关闭，建设、投资等暂停，疫情中断了房企高周转，现金流压力大增，负债率上升。

而中小房企，因自身抗风险能力、开发能力、销售能力无法和大型房企相抗衡，中小房企的生存空间也将越来越小。部分中小房企想要在夹缝中生存下去，不排除选择压缩成本、项目减配等损害业主利益的方式来缓解资金压力的可能。

底蕴深厚的大型房企

受疫情影响，品牌实力雄厚的大型房企虽然也受到了冲击，但并不至于像中小房企一样那么艰难。

疫情期间，大型开发商不约而同选择了自救——线上卖房，与此同时，“低首付”“无理由退房”“免费转房号”等一系列优惠政策也纷纷上线。

在这轮此起彼伏的“线上卖房”大促销中，大型房企不仅增加了自己的现金流，也绕开了传统的

中介渠道，借此省下一笔不菲的渠道费。而且，很多真实潜在客户提前进行了线上注册，后面可以线下慢慢转化。如果推进顺利，大型房企甚至还可以借此抢跑。

这就意味着，疫情过后，楼市再次“大放水”的几率微乎其微。因为大型房企最艰难的时刻已经过去，在楼市回温时期更不可能自降身价。而中小房企产品质量没有保证，工程难以按时间节点推进，交房时间当然也难以遵守合同，即便降价再多，你敢买吗？

不同房企业主的待遇差距

疫情期间，除了对各个房企的实力进行验证，对于房企的服务能力也有着巨大考验。而购房者则真切地感受到了作为不同房企业主的待遇差距。

首先，中小房企很少有自己专属的物业团队，即使有，也存在着人员短缺、管理机制不严密、服务体系不完善等问题；其次，还是资金问题，中小房企没有足够的财力、物力、人力投入到物业服务上，因此，疫情期间，他们饱受业主诟病。

反观大型房企，从疫情暴发的那一刻起，就开启了全方位防控措施：所有小区实行半封闭管理，24小时对进出社区的人员、车辆进行登记、测量体温等，对社区内每一个角落进行全面多频率消杀，为业主代购、上门配送新鲜瓜果蔬菜，为业主提供24小时上门服务……

虽然没有轰轰烈烈，但却处处是人情味，通过自己的行动，体现出了一家企业的担当，不仅是对业主，也有对社会。

综上所述，疫情过后准备买房的市民，安全置业是首要考虑的因素。在这里，祝愿每一位追求美好生活的周口市民，都能有一套适合自己的房子。(娄知君)