我市严管商品房销售认筹行为
存抵金、意向金、认筹金、预订款……看看买房者到底交了多少钱？

记者　钟婷婷　文/摄

17日，市住建局出台《关于进一步规范商品房销售行为有关事项的通知》，明确未取得预售许可证的商品房项目，房地产开发企业或者其指定的第三方不得向购房意向人收取认筹金、定金、预订款、茶水费、信息服务费等任何费用。

该《通知》发布后，瞬间刷爆了朋友圈——地产人在转发，正在或准备买房的人也在转发。

只是，关注点各异。

开发商、房产销售机构等，多少有些忧心于此前通过收钱来提前圈定购房客户、营造“抢购”范围、促进销售的一些“玩法”，今后怕是不能再玩了。购房者，则多少还有些疑虑——规定虽好，能否不折不扣地得到贯彻执行？能否真正成为可用以维护自己购房权益的有力武器？

事实上，这种种与购房相关的钱，已经在宁波楼市上持续了很多年。由其引发的种种购房纠纷，也不绝如缕——特别是在楼市火爆的时候。

那么，宁波楼市上到底有多少名目的这类钱？其究竟引致了什么样的一些纠纷？此次新规，能否彻底解决这个楼市“痼疾”？

永赢基金
YONGYING FUND
信任传承
相伴成长

A

两起购房者的投诉

先来看由这类钱引发的两起购房者的投诉。

市民付女士的投诉是最近的。

上个月，她看中了镇海区某楼盘一套90多平方米的期房，虽然这个楼盘的房子很紧俏，但付女士还是想要参加摇号试试运气。

这个楼盘的销售人员给了付女士一张购房意向表，这张表格除了填写个人信息、意向房源，还需要勾选是一次性付款还是按揭贷款，以及贷款的方式等，同时告知付女士需要准备50万元认筹金，才有资格参加开盘摇号。

因为一时间拿不出这么大一笔钱，回家后，付女士就想办法向亲戚朋友借，凑到了50万元，在6月25日到售楼处交钱。“当时销售是用POS机刷我的卡的，这个钱就是转出去了，转到哪里我不知道。当时问了如果没买到什么时候可以退钱？销售只说很快的，没说具体几日。”

3天后，开盘了。这次开盘有500多套房源，但开盘现场来了1000多组客户。根据付女士的回忆，当天大概傍晚六点半开盘，付女士等到九点多才被摇中。因为进场太晚，付女士心仪的户型已经被认购完了，只剩一些大面积的房子，只好放弃作罢。

摇号结束后，付女士就去办理退筹手续。去办手续时，付女士才知道要7月15日后退款。“我估测了下，就算现场有500人没买到，那就涉及到2.5亿元的资金了，这么大一笔钱，为什么要隔这么久，这钱去向哪里，当时有很多人质疑，但他们没有给我们一个合理的解释。”

无奈之下，付女士向12315、信访办等有关部门反映，经过多次上诉，开发商终于在7月10日将这笔钱返还给了客户。

相比之下，市民刘女士没那么幸运。

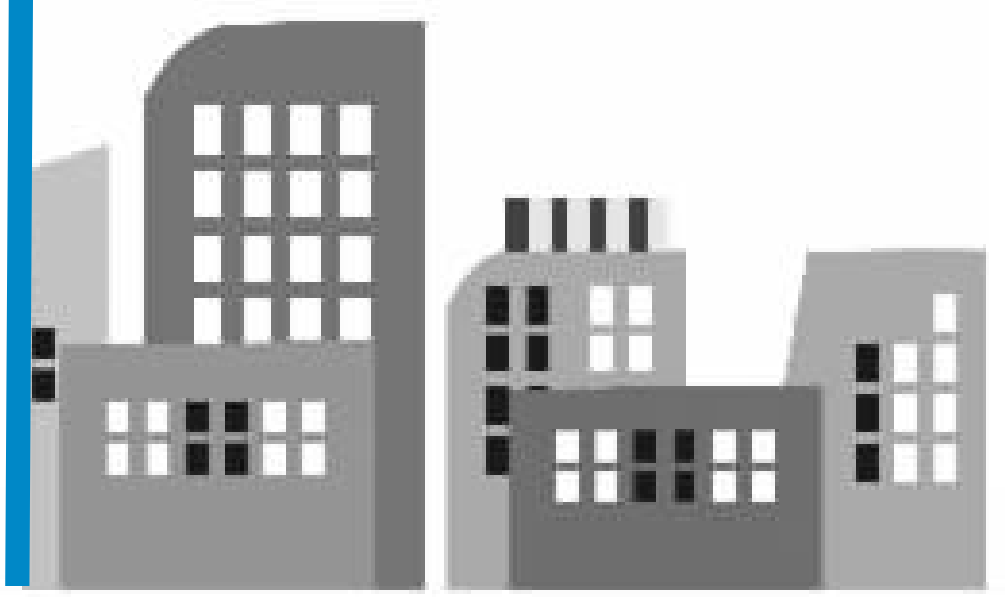
刘女士在2018年4月购买了慈溪一个叫月桂府的楼盘的房子。房子面积124平方米，总价110万元，首付44万元，按揭贷款66万元。但是刘女士在购房时还交了一笔15万元的定金，这笔定金并没有包含在房款里，时隔一年，开发商也没有退还给她。

去年5月，刘女士再次前往售楼处，签订购房合同、支付首付款、办理按揭，这时，刘女士发现15万元定金并没有包含在房子总价内。

“开发商跟我说购房后会退还定金的，但销售给我正式购房发票时，把那15万定金的收据收回去了，当时我还没意识到，觉得反正以后还有各种钱要交的，到时抵扣就好了，不过我拍照留底了。现在回想下，当时是被套路了。”刘女士向记者展示了这张收据，但收据上的盖章并不是这家开发商，而是上海恒屋置业顾问有限公司。刘女士是隔了很久后才发现，这是一家第三方销售公司。

时隔一年多后，7月13日，刘女士前往售楼处，要求开发商退还15万元定金，工作人员给刘女士做了一个登记的流程，但是没有提及何时退钱。

记者在采访中发现，关于这笔15万元的定金，还有其他的说法。比如，刘女士在买房时，销售说这个钱是要用来绑定车位的，收据上交款项目写的则是房屋内购金。成立了业主群后，业主们熟络了起来，群里讨论定金去向的人越来越多。无一例外，这些收据都被售楼处的工作人员收走了。

随着时间的流逝，售楼处的销售换了一拨又一拨，刘女士已经找不到当初卖她房子的销售。“开发商自己也说不清楚，互相推卸责任，还说他们正在跟这家第三方公司打官司。”

目前，刘女士等业主依然没有收到开发商的退款。