B

到底有多少钱要交?

上面两个案例中，付女士交的那50万元，开发商说是认筹金。刘女士交的15万元，开发商说是定金。

如果买过期房，可能你还交过“存X万抵X万”的“存抵金”或电商费、可以按日享受开盘时房款优惠的“日进斗金金”，还可能向中介交过“保证可以让你买到房”的所谓付给开发商内部人士的茶水费，还有意向金、预付款……楼盘开盘前，到底有多少种名目的钱，开发商是要购房者交的？——事实上，在楼市火爆、一房难求时，购房者实际上是不得不交这些钱的。

一位在房产行业从事了9年的案场负责人向记者坦言：“我也说不清楚到底有多少种钱。”

有业内人士说，其实“存抵金”、意向金、电商费等等这些费用的本质是一样的，通常是楼盘在尚未领取预售许可证前，开发商委托第三方收取的，目的是提前锁定购房客户、营造购房气氛，进而用以确定开盘套数、开盘价格等——总之，就是销售手段之一种。

而在领了预售证后收的钱，可能就会变成认筹金、定金了。一般而言，像付女士交的认筹金，就是常说的开发商要求意向客户验资或冻资的钱，最后如果买了房，就会转成首付款的一部分，如果没买到或放弃买房，这笔钱会在一定时间内退还。至于定金，一般是不退的，最终会变成首付款的一部分，像刘女士交的可以退的“定金”，不是严格意义上的定金，更像是意向金。

不过，各家开发商各有各的操作规则，有些钱，在这家开发商那里是同一类钱，在那家开发商处可能就是两类钱了——比如意向金和认筹金

就在市住建局下发通知的同一天，购房者姜先生收到了下应一楼盘的通知。通知大意是：楼盘从7月17日17:30正式启动认筹活动，本次认筹活动只针对验资客户，认筹金额10万元。

这里面，验资、认筹，便是两笔钱。

昨日，记者在该售楼处门口随机采访了几位购房者。一位刚办理完认筹手续的王大妈表示，这是第二次交钱，上一次也交了10万元，但不清楚交的是什么钱，也不知道钱的去向，不知道该项目是否有领取预售许可证。“开发商让我交，我就交了。”

“大概一周前交过一笔10万元的意向金，没有打给第三方，就是冻结了，开发商说要等开盘以后才解冻。”另一位购房者陈小姐如是说。

随后，记者通过电话联系到该楼盘开发商方面一位营销负责人。该负责人解释：“让客户交的第一笔十万元资金是冻结在客户账上，就是验资的一种操作。这次是认筹金。”

在采访“开盘前购房者到底要交多少种钱”这个问题的过程中，记者得到的答案多到把自己完全搞晕了——有的钱，是开发商收的，有的钱，是开发商委托第三方机构收的；有的钱，没买到房可以退，有的钱则不能退；有的钱，用以证明你的购房诚意，有的是钱，用以证明你的购房实力……

但不管怎样的千变万化，其实有一点早在五年前政策就已明确——在楼盘未领取预售许可证之前，不管什么费用，开发商或第三方机构都是不允许收取的。

市住建局在2014年4月23日曾发过一个《关于进一步规范商品房预售行为的通知》，通知第七条明确：未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业和房地产经纪（销售代理）机构不得进行预售及预售内容广告宣传，不得在项目售楼处（销售现场）以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款、“认筹金”、“诚意金”、“存抵活动”等性质的资金。

C

新规能否治疗楼市“痼疾”?

也是因为早有对开发商收取各种名目资金的规定，此次新规出来，才会有购房者对之能否得到贯彻执行的疑虑。

但业内人士表示，此前的规定，对于未领证收钱的行为，只是说了“不能做”、没有说“做了会怎么样”，而这次新规明确规定，住建部门会暂缓受理楼盘预售许可申请，“情节严重的，依法追究法律责任。”

领不到预售证，就卖不了房，这对于当前普遍奉行高周转模式、希望尽快卖房尽快回笼资金的开发商来说，还是有一定威慑力的。

另外，此次新规明确，预订款额度不得超过房源商业按揭首付款；同时规定，在购房意向人数与预售房源套数比达到或超过2:1时，如公开摇号，应聘请公证机构全程监督，就摇号过程和结果出具公证书并公示。该人士也认为，可以杀一杀开发商在房子不愁卖的情况下动不动把验资、冻资的金额提到“吓人”的程度的这股风气——像前不久东部新城一楼盘的一次开盘要求冻资额高达170万元，有助于普通购房者不会因为不必要付的钱而被开发商拒之门外——即所谓“全款的往里走、按揭的不要堵门口、公积金的把小黄车挪走”。

相比之下，此次新规对于验资的资金、预订款等退还时限的规定，业内人士认为，一些开发商特别是全国性的、总部不在宁波的开发商，可能在实际操作中会有很大难度。

新规要求，冻资的资金应在购房者未买到房或放弃购房之日起3个工作日内解除冻结；预订款则应在7个工作日内予以全额退还。“冻资款还好说，银行解冻就可以了，但一般打进开发商账户的预订款，一些全国性的大房企退还时有可能需要通过总部走比较复杂的流程，时间上恐怕很难做到这么快。”上述业内人士判断。

上述昨天认筹的位于下应的那个楼盘，此前在发给购房者的通知中说明，开盘未选房成功的客户，认筹金将在售楼处办理退筹手续后20个工作日原卡退还。在新规出台后，楼盘开发商方面营销负责人就此表示：“接下来我们会严格按照住建局的要求更改。”

新规的威力，或许尚待观察。但不管如何，对于购房者来说，有了市住建局这份规定相对比较细致的通知，在碰上开发商要收取各种各样名目的钱的时候，至少有了一件维护自身权益的“武器”。

但愿今后所有购房者都不用再遭遇到与付女士、刘女士类似的遭遇。

责任编辑 雷军虎 美编 严勇杰 校对 诸新民