

# 存抵金、意向金、认筹金、预订款…… 为了买到房，有多少钱不得不交？

市住建局前天发布《关于进一步规范商品房销售行为有关事项的通知》，瞬间刷爆了朋友圈。地产人在转发，正在或准备买房的市民也在转发。只是，关注点各异。

开发商、房产销售机构等多少有些忧心，此前通过收钱来圈定购房客户、营造“抢购”氛围的一些“玩法”，今后怕是不能再干了。购房者则多少还有些疑虑：规定虽好，能否得到贯彻执行？能否真正成为可用以维护自己购房权益的有力武器？

那么，宁波楼市上收取此类资金的名目有多少？引发了什么样的纠纷？此次新规出台，能否彻底解决这个楼市“痼疾”？

## 案例 50万元认筹金莫名被“押”

上个月，市民付女士看中了镇海区某楼盘一套90多平方米的期房。楼盘销售人员给了一张购房意向表，除了要填写个人信息、意向房源外，还要勾选是一次性付款还是按揭贷款以及贷款的方式等，同时告知付女士要准备50万元认筹金，才有资格参加开盘摇号。

一时拿不出这么大一笔钱，付女士回家后就想办法向亲戚朋友借，最后凑齐了50万元，于6月25日到售楼处交钱。

“当时用POS机刷卡支付的。我还问了，如果没摇到号，什么时候可以退钱？销售人员说很快的，但没说具体几天内可以退。”付女士说。

3天后，楼盘开盘，有500多套房源，但现场有1000多组客户。付女士被摇中的时间比较晚，只剩一些大面积的套型可供选择，只好作罢。

摇号结束后，付女士去办理退筹手续。办手续时，付女士才知道要7月15日才能拿到退款。

“也就是说，中间相隔近20天。50万元不是一笔小数目，我还是借来的，要还给别人。以前我也参加过这种开盘摇号，摇号结束后会有银行工作人员在现场集中办理退筹手续，基本上过两天就能到账了。就算有客户当场没办理，也可以自己去银行网点办理，很方便就退回来了。但这次一定要开发商帮我们办理，我们没有主动权。”付女士说，“我估算了下，就算现场有500人没买到，那就涉及2.5亿元资金了，这么大一笔钱，为什么要押这么久？而且这钱去了哪里？当时有很多人质疑，但开发商没给我们一个合理的解释。”

无奈之下，付女士向相关部门反映，经过多次投诉，开发商终于在7月10日将这笔钱退还给了客户。

## 15万元定金去向成谜

相比之下，市民刘女士没那么幸运。

去年4月，刘女士在慈溪一个名为月桂府的楼盘买了一套房，面积124平方米，总价110万元，首付44万元，按揭贷款66万元。而刘女士在购房时交的15万元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。

“我第一次去售楼处时，销售人员说看中要买的话要先交15万元定金。我觉得这也合理，就交了。”刘女士说，去年5月，她到售楼处签购房合同、付首付款、办按揭，这时才发现此前交的15万元定金并没有包含在房子总价内。

“开发商说购房后会退还定金，但销售人员给我正式购房发票时，把那15万元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，到时直接抵扣就可以了，不过我拍照留底了。现在回想起来，当时是被‘套路’了。”刘女士向记者展示了这张收据，收据上的印章并不是这家开发商，而是上海恒屋置业顾问有限公司。刘女士也是很久后才发现，这是一家第三方销售公司。

今年7月13日，刘女士再次前往售楼处，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，销售人员说这个钱是用来绑定车位的，收据上交款项目写的是房屋内购金。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。

随着时间的流逝，售楼处的销售人员换了一拨又一拨，刘女士已经找不到当初接待自己的销售人员。“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，刘女士等人依然没有收到开发商的退款。

## 疑问 有多少名目的钱要交？

如果你买过期房或者留意过各种楼盘销售广告，那你肯定听说过“存×万抵×万”的“存抵金”。电商费、可以按日享受开盘时房款优惠的“日进斗金”，还可能向中介交过“保证可以买到房”的“付给开发商内部人士的‘茶水费’”，至于认筹金、意向金、定金、预付款那就常见了。

楼盘开盘前，购房者要交多少种名目的费用？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。”

就在市住建局下发通知的当天，市民姜先生收到了下应一楼盘的通知，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女士表示，这是她第二次交钱，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，记者电话联系了该楼盘开发商营销方面的相关负责人。该负责人解释：“客户交的第一笔10万元资金是冻结在客户账上，是验资的一种操作。这次（第二次交的）是认筹金。”

采访中记者了解到，这些名目的钱，有的是开发商收的，有的是开发商委托第三方机构收的；有的没买到房可以退，有的则不能退；有的用来证明购房者的诚意，有的则是为了证明购房者的资金实力……而在楼市火爆、一房难求的时候，购房者面对各种名目的费用，只能“逆来顺受”。

但不管怎样变化，其实有一点早在5年前的政策中就已明确——在楼盘未领取预售许可证前，不管什么费用，开发商或第三方机构都是不能收的。

市住建局在2014年发出《关于进一步规范商品房预售行为的通知》，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、预订款、认筹金、诚意金、存抵活动等名目的资金。

## 期待 新规能否根治楼市“痼疾”？

正因为此前开发商“上有政策、下有对策”的操作，有购房者对此次新规能否得到贯彻执行存在疑虑。

但业内人士表示，几年前出台的规定，对于未领证就收钱的行为，只是说了“不能做”，但没有说“做了会怎么样”，而此次新规则明确规定，“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。

该人士认为，此举可以刹一刹开发商在房子不愁卖的情况下动辄把验资、冻资的金额提到“吓人”程度的这股风气，像前不久东部新城一楼盘开盘，要求冻资额高达170万元。

上文中提到的位于下应、前天开始认筹的那个楼盘，此前发给购房者的通知中说，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。新规出台后，开发商营销相关负责人表示：“接下来我们会严格按照住建局的要求更改。”

记者 钟婷婷



据上海瑞达思 RDAS 数据有限公司提供的数据显示，上周（7月8日-14日）宁波市六区共成交新建商品住宅932套，环比下降34%，成交总面积106534.45平方米，成交总金额205618.88万元，成交均价21038.36元/平方米。

从成交区域看，奉化区共成交298套，排名第一，成交均价10531元/平方米；北仑区成交216套，排名第二，成交均价17031元/平方米；排名第三的是海曙区，成交165套，成交均价29759元/平方米。

从具体项目看，位于奉化区的恒大御海天下项目成交202套，排名第一，成交均价8988元/平方米；位于北仑区的美的蝴蝶海项目成交76套，排名第二，成交均价12675元/平方米；排名第三的是位于鄞州东吴的富豪天然居项目，成交64套，成交均价9357元/平方米。

另据南天房产数据平台显示，上周市中心城区二手房呈量升价稳的态势，成交量环比上升5%，成交总面积环比上升13%，成交总金额环比上升14%。

上周，市中心城区二手房成交均价22668元/平方米，环比上升2%。其中，海曙区成交均价20804元/平方米，环比上升3.4%；江北区成交均价20709元/平方米，环比持平；鄞州区成交均价23929元/平方米，环比下降2.4%。

马婉舒 庄艳

## 二手房呈量升价稳态势

一周楼市速递