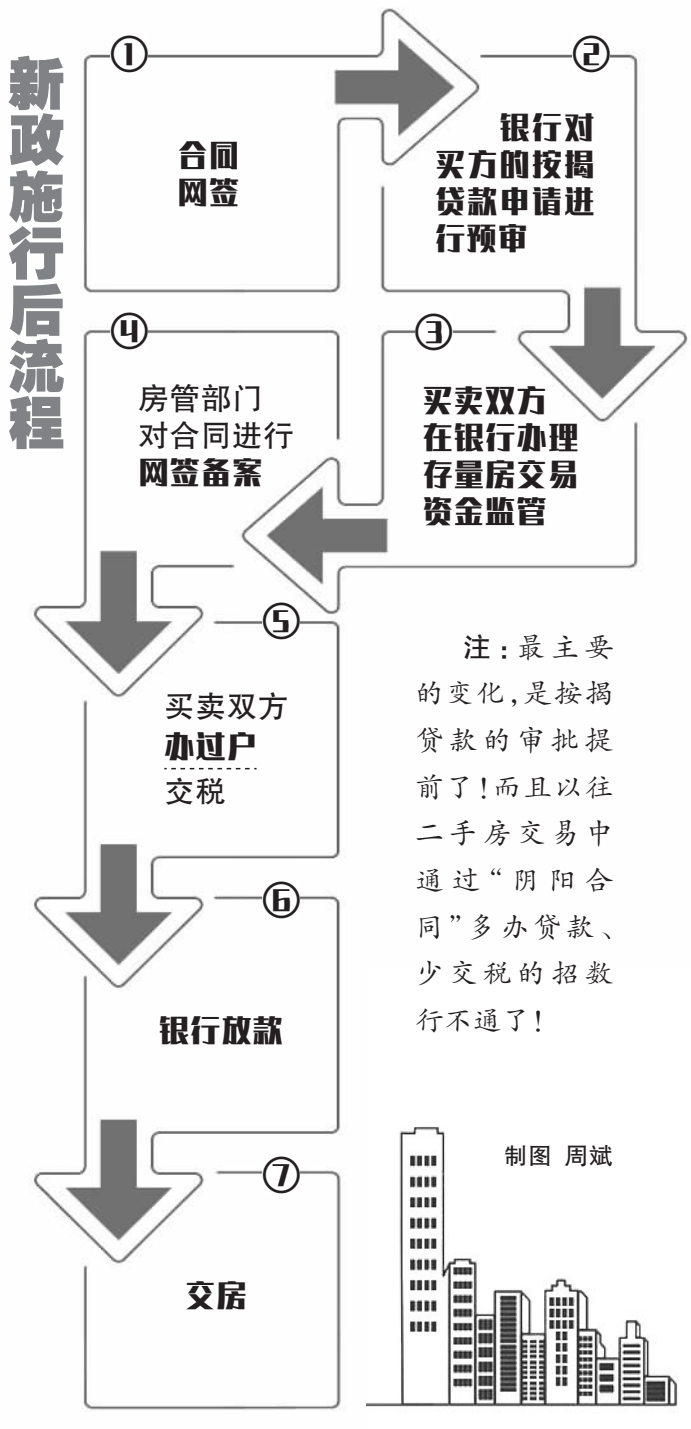
房买卖流程有重大变化

“阴阳合同”的招数行不通了

二手房网签现场。 记者 张培坚 摄



■同步播报

商品房预售资金监管能防止楼盘“烂尾”

前天,还公布了《宁波市商品房预售资金监管实施细则(试行)》,在2019年11月15日及之后申领商品房预售许可证的楼盘,均须执行该新办法。这项政策的监管部门包括住建、人行、银保监部门,主要监管对象是开发商。相比于二手房交易资金监管政策,商品房预售资金监管对老百姓来说,作用相对没那么直接。

但这项政策对于购房人同样非常重要——它为的是在开发商出问题后,依然能够保证楼盘后续工程的建设资金,防止楼盘“烂尾”,还能够保证购房人拿到所购房屋的产权,从而保障购房人的权益。

□记者 钟婷婷 周科娜

这些钱必须进监管账户

按照规定,每个楼盘都必须选择一家银行设立预售资金监管账户——以宗地为单位设账户,不得按预售批次分别与不同的监管银行签订预售资金监管协议。

楼盘销售过程中的预售首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等,都应存入预售资金监管账户。

开发商使用POS机收取预售款的,也只能使用与监管账户绑定的POS机。

这其中,特别是银行按揭贷款,是大头的钱。住建部门强调,此前发现有部分银行审查不严、操作不规范,将购房按揭款划入了开发商的其他账户而非监管账户,致使监管账户资金不足,影响到楼盘后续工程建设的进度及按时完工。

办法里专门列了一条:购房人应当积极维护自己的合法权益,配合监管部门、银行、住房公积金管理部门,将预售资金存入监管账户。

监管资金范围为楼盘工程造价的130%

商品房预售监管资金范围,为楼盘工程造价的130%。

工程造价按照开发商提供的经具有专业资质的造价咨询机构编制并签字盖章的工程预算清册总额确定,且单位建安工程综合造价不得低于市住建部门公布的标准。住建部门说,此前发现部分房企有故意调低工程造价以降低预售监管资金额度的行为,将本来应该用于楼盘后续工程建设的资金,挪作他用!

全装修住宅商品房项目的工程造价,还应包括企业申报的装修工程造价。

另外特别值得一提的是,作为宁波此次新政非常有特色的一点,还要求楼盘有土地抵押担保贷款的,土地抵押担保贷款的本息,也要纳入资金监管范围。

住建部门就此专门介绍说,部分房企以土地作抵押拿到开发贷款后没有把钱用在楼盘工程建设上,而是再拿去买地、放大杠杆。一旦开发商资金链出问题,开发商还不上土地抵押贷款、注销不了土地抵押权,楼盘即便完工也不能办出俗称的“大证”,进而,购房者的“小证”也办不了、不能取得所购房屋的产权。所以,这次把开发商的土地抵押贷款也纳入了资金监管范围。

当然,随着楼盘建设进度的推进,开发商得向建筑公司付工程款,所以监管账户的钱是可以动用的。但办法规定,预售资金监管账户资金的余额,不得低于每一支付时点至商品房交付条件具备时,剩余工程造价的130%和土地抵押贷款本息余额的总和。

总而言之,监管账户内的钱,要保持在可以保证楼盘工程建设的水平。这样,即便开发商出了问题,楼盘也能够继续造下去,不至于“烂尾”。

监管账户里的钱不能乱动用

要动用监管账户中的商品房预售资金,有严格的规定。

这里面的钱,一般由监管银行划拨、主要用于支付相应的工程款项,支付前需要建设监理企业出具工程进度证明,同时,应当经过房地产开发企业、施工总承包单位、建设监理单位三方共同签字确认,并得有发票及相关材料;收款方,一般应为施工总承包单位。

如要从预售监管资金中支付非工程款项,应当经过开发商、收款单位等有关各方签字确认或按照相关规定,由监管银行凭发票及相关材料进行支付。非工程款项累计支付总额,不得超出项目工程造价的20%。

据悉,宁波此项商品房预售资金监管政策,全国领先。

总之,宁波人以后买期房,可以更放心些了。