

预售金监管动了开发商的奶酪？

市民购买新建商品房直接交款给银行 省城开发商或将“洗牌”



楼市实施预售资金监管,合肥这下动“真格”的了。

记者昨日从有关部门了解到,4月1日起,合肥将正式施行之前出台的《合肥市商品房预售监管实施细则》。从今日起,合肥将对市区范围内(三县不含在内)部分开发商进行商品房预售资金监管系统的操作培训。

今后,市民凡购买4月1日之后取得预售证的新建商品房,购房款无须再交给开发商,而是直接交给银行,直接结果是,那些资金链短缺、信誉等级低的开发企业或将退出市场。以目前合肥600多个楼盘项目,年涉及预售资金400亿元测算,至少三成预售金(总额超百亿)或将被监管。
记者 任金如

政策如何执行? 怎么严格执行? “惠民政策” 四大疑问待解

“商品房预售资金监管”是老百姓期盼已久的一项惠民政策,这一政策的实施,将让合肥的购房者买“放心房”。但至今没有企业进入资金监管流程,至今没有任何权威部门来发布或解释操作流程,政策如何执行? 怎么严格执行? 昨日,不少市民和专家提出了疑问。 记者 任金如

楼市“遭遇”：“掏”百亿预售金=防烂尾楼？

实施预售资金监管,合肥市并不是头一遭。

早在2008年,合肥就出台了《合肥市商品房预售款监督管理暂行办法》,要求对于2008年8月1日后新开工(整宗土地开始开发建设)的房地产开发项目实施商品房预售款监管。“但因为当年遭遇金融危机,楼市销售出现波动,所以预售金监管的工作就停滞了。”知情人士透露。

2010年,合肥开吃“螃蟹”,将合肥中信物业有限公司开发的“碧水家园”项目确定为预售款监管启动的试点项目。2010年12月18日开盘的项目,被接受监管的资金不是太大,但资金使用更规范了,相关知情人士介绍。

而昨日,记者从有关部门获悉,4月1日起,合肥将全面实施商品房预售资金监管,4月1日前办理了预售许可的楼盘,开发企业不用资金监管,而4月1日后办理预售许可的,必须实行预售资金监管。

监管资金分重点监管资金和一般监管资金,其中重点监管资金是其监管项目达到竣工交付条件所需的工程建设费用。实施资金监管的,其监管最低额度为总预售资金的30%,而按目前预售资金400亿元测算,被监管的开发商们或将从口袋中掏出百亿预售金。

这笔被“封存”在银行的资金,最大功能就是杜绝烂尾楼、尾巴工程等,给老百姓买房吃颗“定心丸”。

疑问一 哪些银行是指定监管的银行？

市民王先生询问,哪些银行会是预售金监管的指定银行。目前,合肥商品房预售资金监管业务尚处于起步阶段,是否可以考虑不同形式、不同特色的四家银行。

“因为现在银行也实施了限贷,我们不一定在每家银行都能贷款买房,所以希望政府能选择一些银行窗口多、贷款额度大的银行。”王先生说,这样就可以在最近的储蓄网点办理相关手续。

疑问二 哪些楼盘有被预售金监管的项目？

今年准备买房的省城市民刘锐夫妇就问记者,哪些楼盘会被纳入预售金监管的范围之内。记者解释,以4月1日为分界线,在这个时期之后取得预售证的楼盘都将

实行预售资金监管。但是,刘锐认为,仅仅以预售证时间为限制,普通老百姓怎么知道哪个楼盘被监管,是否可以请政府规定,在案场做更明显的标志,不要等到老百姓进入买房程序,才知道自己买的房子究竟去哪里交款,毕竟现在还没有全面实施。

疑问三 所有楼盘是否要一次存入预售款？

像滨湖世纪城那种大体量的楼盘,是否要一次存入所有的预售款?

这是昨日业内人士问得最多的问题。细则中提出,开发企业可以设立多个监管账户,原则上不超过5个,以幢(组团)为基本单位,是否可以理解为,大体量楼盘,开发企业可以将楼盘项目拆分为若干个小项目,按小项目接受预售资金监管?

疑问四 合肥楼市要不要“一刀切”？

细则规定,对于不遵照规定的,预售款监管主管部门将予以处罚。但“一刀切”的监管,是否有利于楼市发展,有部分开业企业问。

像哈尔滨4月1日实施的商品房预售资金监管,就按照房地产开发企业信用等级分级进行,以年度最终信用等级评价结果为准,这样更有利于开发企业发展。信用等级为蓝牌企业的,按照建设项目预售资金总额的30%确定监管;黄牌的按35%确定监管;红牌的按全额监管;绿牌的可以不实行商品房预售资金监管。

开发商质疑: 预售资金监管=资金受限？

而相对于合肥的限购令出台,全面实施预售金监管,让部分开发商慌了“神”——这项政策对开发商在资金链上是一个不小的考验,加大了开发成本,开发资金自由度受限,开发商在资金调配方面可能捉襟见肘。

实施预售资金监管,最直接的结果就是开发企业的资金流受限,最重要的原因就是项目工程建设费用被重点监管,合肥某500强企业开发商昨日给记者算了一笔账:光这笔费用就可能上亿,目前,在合肥建高层的造价都在1700元/平方米左右,地下室的造价在1800元/平方米……虽然项目大小不等,但最少的建筑成本都过百万。

因为房地产开发资金筹措还是“定金和预收款”(约占五成)、自筹资金(约占三成)、银行贷款(约占两成),所以预售款监

管将对开发商的资金链产生较大影响,昨日,一位不愿透露姓名的业内专家认为,以往工程款大部分都是由施工方垫资,开发商按半年、年度来结算,有些开发商会拿一个项目的预售金去拿地、去开发别的项目,今后,“专款专用”、“不得挪作他用”,会使得开发商的流动资金被压缩。

“商品房预售资金监管”是百姓期盼已久的一项惠民政策,昨日,合肥市相关部门人士介绍,该办法的实施,很可能出现开发商退出市场的情况,尤其是资金链短缺的开发企业,在实施资金监管后,资金被压缩,造成资金紧张,但最终目的是让老百姓都能买“放心房”。

相关链接

市民购房流程 市民与开发商签购房协议,在开发商处领取到《合肥市商品房预售款缴款通知书》。凭借通知书到指定银行的任意网点交纳购房款。交款后,银行开具缴款凭证。市民再拿该凭证回开发商处领取缴款票据。

市民退房流程 预售过程中出现退房情况的,应由开发企业与购房人达成退房协议。在办理相关退房手续且撤销备案后,开发企业提交《合肥市商品房预售款退款申请表》。合肥市预售资金监管办审核后,通知银行和开发企业。开发企业打印加盖市监管办电子专用章申请表,到银行退款。



制图 方倩