



“打骨折”工抵房 天上掉馅饼还是天大的套路？

楼市的转凉，你感受到了吗？房价下行的压力之下，11月以来，多地陆续出台房价“限跌令”。光明正大降价被“限跌”之后，房企们又想出了新招，“打骨折”的工抵房如雨后春笋般冒出。买房人们，能在这场博弈中捡漏吗？

■ 中新



“满城尽是工抵房”

近来，“工抵房”“内部房源”等关键词挤满了房产中介的朋友圈。工抵房不仅在二三线城市频频现身，也在广州、成都、南京等一线、新一线城市冒头。有媒体统计，近期广州推出工抵房的楼盘数量达到十余个，从郊区到主城区均有项目涉及。

“工抵房”即工程抵账房，是开发商用于给工程方抵扣工程款的一种方式。工程方需要的不是房子而是资金，因此在拿到抵押的房子后，往往会选择打折降价快速销售以回笼资金。

“工抵房不是什么新鲜事，之前一直有的。只不过前几年房子都很好卖，流动资金充裕，开发商不缺钱自然也不会以房抵账。最近行情不好，开发商拿不出钱了，就又用起工抵房的办法了。”某二线省会城市一房产中介公司负责人陈莹(化名)告诉中新网。

陈莹表示，之前，因为工抵房往往会便宜几万或十几万，大量的降价会影响楼盘整体价格，这是

开发商不愿看到的，所以会做一些限制，比如暂时不给备案、不给贷款等。还会设置较高的付款条件，付款时间也会比较紧张。出售时还经常只有三联收据，有一定风险。

但房价的下跌让工抵房也出现了一些变化。陈莹表示，想方设法降价促销成了房企近期的主要动作。“一个个铆着劲儿比谁便宜得狠，有些外围区的盘更是直接贴着地价卖。”这就使得陈莹最近接手的工抵房不仅可以贷款，且能很快过户办理房产证。

“我们有时候也会调侃说‘满城尽是工抵房’。”陈莹估计当下工抵房的市场价位，二线城市能达到一般商品房的7~8折，三四线城市、尤其是一些本来就相对弱势的楼盘，价格腰斩的也不在少数。但在这些吸引人的条件背后，工抵房也埋藏着不少隐患。

警惕！工抵房的“两副面孔”

身在某三线城市的买房人黄女士，最近就差点吃了工抵房的亏。

“我是9月通过中介，从工程老板处订了一套工抵房，总价本来就不高，还便宜了差不多十万块钱。当时承诺我是和售楼部直接签合同，我就签了认购书交了四成的首付。”黄女士告诉中新网。

黄女士着急签合同，才能尽快办理房产证和按揭，但售楼部一直以各种借口拖延。等了一个多月后，黄女士经房管局查询才发现，这户房产已经是抵押状态，不解押就不能交易，所以售楼部没法签合同。

被售楼部和工程老板联手欺骗的黄女士很纠结要不要退房，好在前几天拨打了市长热线后，开发商转变态度积极处理，并承诺在15天内签合同办按揭。

穿着“工抵房”外衣的“促销房”

近段时间的工抵房井喷，除了因为开发商现金流压力比较大之外，另外一种情况则是打着工抵房旗号的普通在售商品房。

58安居客房产研究院分院院长张波指出，部分房企推出的产品本身并不一定是“工抵房”，而是普通在售商品房，为了回笼资金，要对价格进行调整，但又怕老业主形成很大的反弹情绪，这样一来也会以“工抵房”的名义来进行销售，是一种变相的降价促销行为。

陈莹也表示，这种情况下开发商一般会把促销房委托给当地中介出售，售楼部还是正常的价格，避免麻烦，这些房子需要特别关注产权问题。

最近，网络上也出现了非常多老业主的维权行动。有身在河北石家庄的业主反映，自己2020

年以单价14600元买的房，前几天被开发商以工抵房为名义按单价11000元出售，4小时交易40余套，80平方米的房子就差了20多万元。

老业主委屈，开发商无奈，陈莹觉得，这只能说是房企在艰难时刻迫不得已的选择。

同策研究院指出，虽然“限跌令”等手段能将房价稳在一定水平，但市场有价无市，反而使得房企无法通过打折促销方式快速回笼资金。

张波也表示，进入第四季度，房企加快现金回流的诉求不断增强，虽然整体融资出现向好的迹象，但并不会改变行业融资难的问题。这也是房企不断加快销售节奏的重要原因，通过降价的方式来拉动销量提升。

你愿意购买工抵房吗？

部分城市二手房市场调研： 按揭放款提速 成交有所回暖



“从10月底开始，部分银行二手房房贷放款就快了。一些前期在我们平台挂牌房源信息的业主，近期开始找我们公示售价了。”成都一房产中介公司工作人员杨群(化名)告诉记者。

记者调研了解到，前期由于房贷收紧，部分业主虽然在中介平台挂牌房源信息，但担心放款周期较长，选择不公示售价。近期部分银行二手房贷款放款提速，不少业主陆续找中介人员对外公示销售价格。

■ 《中国证券报》

业主心态出现改变

多位房产中介和银行个贷经理向记者表示，二手房贷款批贷基本上一直正常，只是受到相关政策限制，实际放款周期延长。近期这一局面出现了转变，房地产行业合理资金需求逐步得到满足。

之前，杨群所在的平台不少业主遇到了类似“矛盾”。“放款慢的时候，需要半年时间。很多业主即便有出售意向，也只是挂牌观望。一些急需资金的业主会和购房者协商，将房源打折出售，但要求购房者全款购买。”杨群表示。

“这段时间放款快了，从10月底开始，一些和公司合作的银行放款提速，现在基本上1~3个月就可以放款。一些前期挂牌想要出售房产的业主主动找我们标价。”

多位北京二手房市场中介人员也告诉记者，近期二手房放款周期确有“提速”。

一位中介公司人员表示：“年初因为严查经营贷，放款周期延长，后来有所改善，但后续又有所收紧。从目前情况看，尽管近期放款有所提速，但部分银行会严格审查信贷资金使用情况。”

记者以买房者身份探访北京地区多家银行，多家银行表示放款仍需较长时间排队。某大行个贷经理告诉记者，“目前批贷正常，但年内放款没希望了。一是年底清算，额度可能有限；二是明年的政策还没出来，放款时间没法预估。”

另有某大银行个贷经理表示：“我们批贷2~7个工作日可以下来，但放款估计要到明年2~3月。现在都是按照批贷顺序放款，目前执行的都是今年9~10月的批贷客户。”

维护市场平稳运行

监管部门近期多次表态，维护房地产市场平稳运行。

央行11月19日发布的《2021年第三季度中国货币政策执行报告》提出，牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

同日，银保监会方面表示，房地产合理贷款需求得到满足。

招商证券研报数据显示，11月1日~11月28日，统计的13个城市二手房销售套数同比下降37%，较10月同期收窄了10个百分点。其中，北京、深圳2个城市合计销售套数较10月同期降幅收窄3个百分点；杭州、南京、苏州、青岛、厦门等6个城市合计销售套数较10月同期降幅收窄17个百分点。

国盛证券数据显示，11月21日~11月26日，统计的10个重点城市二手房总成交套数为10349套，较前一周增长24%。一、二、三线城市分别成交2842套、6409套、1098套，较前一周分别增长8.1%、35.3%、11.8%。同期总成交面积为99.1万平方米，较前一周增长24.8%；一、二、三线城市分别为25.9万平方米、60.3万平方米、13万平方米，较前一周分别增长10%、35.4%、14%。