



商品房预售资金监管更严更细

一段时间以来,不少城市加大商品房预售资金监管力度。仅本月初以来,就有成都、北京等多个城市发布加强商品房预售资金监管的通知。根据贝壳研究院统计,近两年是预售资金监管相关政策发布的高峰期,2020年至2021年10月中旬,全国主要城市共发布相关政策60次以上。

之所以有商品房预售资金监管,是因为我国在商品房销售时普遍实行预售制,也就是期房销售。房地产开发企业将已兴建但尚未竣工或即将兴建的商品住宅与购房者约定,由购房者交付定金,在未来某一时期拥有所购房屋。商品房预售制可以简单理解为“先交钱,再收房”。

房地产业是资金密集型行业,商品房预售制为过去房地产市场快速发展起到支撑作

用,有效扩大了房地产开发企业的资金来源,增加房地产开发的建设量。同时,预售制也带来不少风险。购买期房者最大的担心就是把购房款交给开发商,开发商资金链断裂、跑路,购房者迟迟拿不到房,甚至可能面临房财两空的局面。现实中,楼盘烂尾无法交付,或是开发商拖欠建筑商、供应商款项,常常与预售资金被挪用有很大关系。

一方面,在监管不到位的情况下,部分定金和可能并未纳入资金监管账户;另一方面,房企违规挪用预售资金的情况并不少见。用于特定项目的建设资金被开发商放到企业的资金“大盘子”中使用,成为其现金流大循环的一部分。一旦企业出现经营困境、金融紧缩等情况,开发商整体资金链吃紧,就会波及具体项目,出现工程

资金支付困难,延期交付甚至烂尾的情况。

为了更好地保护购房者权益,避免楼盘烂尾情况的发生,预售资金监管应更为严格和精细。从近期多地出台的预售资金监管办法来看,不少城市正在朝这一方向努力。比如,北京市近日出台的《北京市商品房预售资金管理办法(2021年版征求意见稿)》将预售资金监管的时间起点前移。过去,预售资金从网签开始才纳入监管,按照新征求意见稿,调整为先监管后网签,这能够避免此前将预售资金转到开发商账户,再转到资金监管账户过程中可能出现的资金挪用情况。征求意见稿还提高了资金监管的额度,要求重点监管资金每平方米不低于5000元,较此前有大幅提高。

新 华



租房应该注意哪些问题

问题提出:刘先生

问题陈述:最近,我想在单位附近租一套房子。请问,租房时应该注意哪些问题。

行动记者:郭 辉

行动结果:针对刘先生提出的问题,业内人士提醒,租房的时候一定要注意查看房屋产权证、房

主的身份证等,防止被二手房东欺骗。如果是中介推荐的房源,要查看中介的营业执照,找靠谱的中介。入住前,要检查房间设施是否齐全,并详细记录下这些信息,跟房东做好沟通工作,以免事后引起纠纷。

付全款购房后是否可以再办理抵押贷款

问题提出:韩女士

问题陈述:去年,我在新城区全款购买了一套挑高公寓,但最近手头突然紧张,急需用钱。请问,我现在是否可以重新申请办理商业贷款?

行动记者:王 倩

问题解答:业内人士表示,像韩女士这种情况,

在没有办理不动产权证书的情况下,她可以先和开发商协商,看看开发商是否同意帮其办理商业贷款。若协商不成,那就只有等不动产权证书办理出来后,再拿这套房子的手续到银行申请办理抵押贷款。

冬季买房 先看看房子保温层咋样

“这两天降温,虽然咱家已经供暖了,但室温还是上不去,比朋友家的温度低了5摄氏度……”近日,家住焦作老城区的小李发出这样的感叹。经过仔细调查,小李发现自家房子保温层质量差,是导致室内温度低的主要原因。

进入11月份,焦作的气温明显下降。诸如“冷风割面、寒风凛冽、寒风刺骨、寒气逼人”等词,频频见诸各大报端。置业专家建议准备置业的朋友,看房别只顾看环境和地段,住宅的保温层也是重点考察的一个方面。

“寒冷冬季,计划置业的人们一般首先会想到房屋的保暖,如果入住后保温层出现这样或那样的问题,寒冬腊月一家人冻得鼻涕横流,是一件郁闷的事。”专家解释,住宅墙体用什么样的保温材料,是房子温暖的关键,保温层放在墙外还是墙内,保温效果也不同。一般来说,外保温材料要求苛刻,如果开发商选用的保温材料过次,在业主入住后免不了出现类似外保温层开裂的情况。

由于北方的气候特点,如果墙体的保温效果差,那么室内的热气损耗率会很高,即使暖气供热温度不低,但热量散发掉了,实际取暖效果也不好。因此,冬季购



房,一看保温材料的质量,二看保温材料的品牌,三看保温层厚度。合格的建筑保温层还可以让居所变得冬暖夏凉,冬天保持舒适的室内温度,节约取暖能源,减少污染物的排放;夏天则可保持室内相对低的温度,减少空调的使用,节约电能。

置业专家提醒,精明的置业者可以向售楼员详细了解住宅外墙保温层的用料,并要求将这些材料的品牌写入合同。如果所选小区已经有交付的楼栋,置业者可实地查看保温层的用料是否实在,并选择一个比较寒冷的天气,到住宅内体验一番温度的变化。如果室内不是太冷,从侧面可以证明保

温层的效果还是不错的。反之,则要多留个心眼。

“在供暖期选房,通过验房,购房者可亲身感受到室内的温度,即便是您要选购的房子尚未供暖,也可以通过走访前一期已经入住的邻居了解供暖情况。”置业专家提醒,置业者还可到已经交付的小区查看小区的供热管线是否有漏水等情况。

阿 辉

上图 目前,位于天河公园北侧的金山·城市花园项目正在进行外墙保温施工。有想了解施工详情的置业者可前往咨询。

阿 辉 摄

租售购信息

欢迎刊登售房信息

联系电话:8797333

●出售

鸿运国际商城人民路与文昌路交会处附近有一商铺 G3117,面积 54.83 平方米,价格面议,欲购从速。电话:18239186666

鸿运国际商城人民路与文昌路交会处附近有一商铺 G3118,面积 54.83 平方米,价格面议,欲购从速。电话:18239186666

鸿运国际商城人民路与文昌路交会处附近有一商铺 G3119,面积 53.76 平方米,价格面议,欲购从速。电话:18239186666

金山·东方花园,人民路焦作大学东有一复式房源,位于7号多层楼6层(6+7跃层),面积295.97平方米,现出售,欲购从

速。电话:15036546520
征云·悦城南苑,解放路与山阳路交会处附近,面积109.56平方米,小高层电梯洋房(赠车位),现出售,欲购从速。电话:13603915136

东焦作新村(市人民医院北)有二层楼带小院出租,临路,有部分门面房。电话:13903911256

解放区烈士街电梯房一套,2楼,面积125.51平方米,可签购房合同,可银行按揭。电话:18439115777

太行路与岭南路交会处北300米云河丹堤新房一套,面积132.26平方米,2号楼2单元东户14层(总高22层),四室两厅,现出售,欲购从速。电话:18625880985。

解放东路九号院23中巷金屋小区,上下两层170平方米,另有30平方米的小院。有意购买者,请联系13803910291。