购房优惠集中释放期 注意防范这些风险

刚刚过去的“双十一”是电商狂欢节，楼市也不想放过这个行情节点。11月初营销动员会一过，房企们纷纷伸出双手拥抱“双十一”，给出各种优惠营造热闹的氛围。

在漳州，碧桂园、融创、禹洲、信和、融新等房企给出了一波又一波的优惠，你心动或者行动了吗？

事实上，在政策收紧的当前，房企承受着较大的去化压力，他们比你更希望能尽快清空你装着心仪房源的购物车。不过，有一些“特别反常”的优惠需要你的火眼金睛去辨别。近期，漳州市8部门联合出台了《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》，进一步规范房地产市场秩序，加强市场监管、净化市场环境。

冲着优惠买房要留意啥，一起来看看吧！

价格只是购房的参考因素之一，出手购房之前应多方考量。 本报记者 张 晗 摄

当心 反常的低价背后有套路

在一线城市限涨的同时，全国有超过21个城市发布了房价“限跌令”，包括株洲、桂林、南通、孝感、张家口、昆明、岳阳等。这批城市多为三线、四线城市，人口流入率低于周边大型城市，购房者心态容易受到市场行情影响，房子去化难度较大，在政策收紧时开发商回笼资金压力也比较大。“限跌令”更加说明了这些三四线城市的房价已经出现下行压力。

事实上，“限跌令”不是让房价不要下降，而是为了防止开发商因自身压力过大而做出扰乱市场秩序的“低价竞争”行为。怕的不是促销，而是放血清仓“打骨折”。如有一家打三折、打五折，这波市场情绪经过传导放大，势必会吸引一些“捡漏的”，带走部分意向客；还会带起一波“观望者”，大家都感觉房价要跌了，理智的购房者很可能好长一段时间就不敢买房了。

而且，需要注意的是，有时候反常的打折促销是带着各种附加条件的。比如，有些开发商会要求打折购买的仅能是未建成的期房，不能以优惠价购买现房，甚至购买期房时要全款购买车位方可享受优惠。再比如，有些房企可以给出五折、六折的价格，但是要求业主签协议先给出全款，且不允许按揭贷款，优惠后余款日后再分三批、五批打回业主账户，相当于变相替开发商融资。

这些“超级优惠”表面上看似乎吃点亏没啥，但套路中暗藏风险。风险不仅在于购房者本人，更可能传导至整个宏观环境。个别有债务压力的房企搞低价甩卖，不仅会带来片区内房价异常波动，还会拖累同片区、同城其他优质房企卖不出房子，导致本来没有太大债务压力的优质企业也出现债务危机，最后把上下游相关企业都拖下水。

稳住 花式促销前擦亮双眼

保持房地产市场平稳有序健康发展，是当前业界的共识，事实上也是广大理性购房者的心声。对老百姓来说，大幅涨价承受不了，大幅跌价也是不可想象的。房价在合理的区间上下震荡才是常态。因此，作为普通购房者，面对眼花缭乱的花式促销更要擦亮双眼。

首先要注意，打折促销的是全系产品还是指定特价房。如果是指定特价房，要注意是否是位置不佳、楼层不佳、设计不佳的特殊产品，一定要实地考察。如果是全系促销，要留意是否有“先涨后降”的套路。

其次，留意折扣中的“数字游戏”。有时候优惠名目繁多，重重叠加让人晕眩。不妨让置业顾问将各种优惠策略分别罗列并进行价格测算，核算清楚无误再做决定，并注意留足证据。

最后，注意不要为了参与优惠活动去购买各种各样的打折卡、省钱卡。不要幻想凭借此卡可以拉新客户过来一起购房，享受“一卡多用”、卡费均摊。这种算法除了不如单价打折来得划算，还要承担帮房企导客的“重任”，对普通人来说是很难完成的任务，除非你有确定要买在一起的“老铁”。

一句话，过分反常的优惠一定要慎重对待。

在最近，漳州八部门联合出台了《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁和物业服务，目的是进一步规范房地产市场秩序，加强市场监管、净化市场环境，在当前行情下有很重要的现实意义。

政策中，涉及房屋买卖方面的内容主要有：发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序等。如果购房者在看房、购房的过程中遇到这些情况，要留心、留意、留证据，注意规避一些陷阱风险，必要时诉诸法律。

■本报记者 张 晗

70城房价超九成下跌 楼市还会继续下跌？

10月以来，监管层连续针对房地产金融政策进行纠偏，但效果尚未显现。金秋十月，楼市交易成为最惨淡的一个月。

11月15日，国家统计局发布房地产开发和销售情况月度报告。10月份，房地产开发投资同比下降5.4%，新开工面积同比下降33%；房地产销售额环比下降21.32%，同比下降22.65%；房地产销售面积环比下降21.25%，同比下降21.65%，均接近历史最低水平。

数据上看，楼市价格下降潮正席卷全国。10月，70城新房价格指数环比下跌0.3%，这是2015年一季度以来最大跌幅，环比上涨城市数量从9月份的27个骤降至13个，连续2个月出现房价上涨城市数骤跌现象。

二手房市场降温更严重。10月份，70城中只有4个城市二手房价格上涨，64城二手房价格下跌，超过9成。而二手房市场往往更能反映最真实的市场需求。

楼市何时能够触底，成为当下市场最为关心的问题。根据中国房地产报记者采访，市场下行局面很可能延续至明年年初，在此期间，房价整体仍会惯性下跌。

楼市指标继续下探

从最新数据来看，楼市各个指标仍在继续下探，且尚未出现见底迹象。

根据国家统计局数据，1-10月商品房销售面积14.3亿平方米，同比增长7.3%，较上月收窄4个百分点；商品房销售额14.72万亿元，增长11.8%，较上月收窄4.8个百分点。从单月数据来看，7月至10月商品房销售面积同比增幅分别为-8.54%、-15.55%、-13.17%、-21.65%。

房地产开发投资数据亦持续下滑。1-10月，全国房地产开发投资额同比增速由8.8%回落至7.2%，两年平均增速由7.2%回落至6.8%。其中，10月单月房地产投资增速为-5.4%，连续第二个月负增长，此前三个月增速分别为1.37%、0.26%、-3.47%，走出了一条直线下滑曲线。

交通银行金融研究中心首席研究员唐建伟认为，房地产投资疲软的主因是，前期严厉的房地产金融调控影响持续发酵，叠加部分房企出现信用风险事件，制约了房企扩大开发投资的意愿和能力。

楼市还会继续下跌？

值得关注的是，在10月大部分经济数据有所改善的背景下，房地产投资持续下滑成了后续市场必须要重视的一个环节。1-10月我国固定资产投资增速由7.3%回落至6.1%，两年平均增速持平于3.8%。从两年平均增速看，三大支柱中基建投资大体持稳，制造业投资增速反弹，房地产开发投资则依然在回落。

房地产对经济的影响有多大？一组数据显示，房地产作为居民家庭最大类资产，约占居民部门总资产的60%左右；与房地产直接相关贷款约占银行贷款余额30%左右。房地产同时作为资产，要占到银行总资产的30%左右。此外，地方政府的土地出让收益加上与房地产相关税费，则要超过地方财政总收入的30%。因此，中泰证券首席经济学家李迅雷判断，房地产对中国经济增长的直接及间接贡献大约在30%左右。这意味着，房地产下行对明年经济增长的负面影响或不容忽视。

红塔证券研究所所长李奇霖表示，信贷政策边际放松虽然让房企资金压力可能暂时得到缓解，但影响居民购房的因素除了房贷利率等之外，更重要的是居民对未来房价预期。这在很大程度上也意味着监管对居民按揭贷款边际放松，并不一定能够有效解决居民购房意愿低和销售下行的现状。

房企或促销加快回款

当前局势是，无论是新房市场还是二手房市场，全国主要城市楼市正在大面积降价。

为何出现急剧下跌？广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，主要原因在于下半年后，金融长效机制全面落地，开发商前端融资（开发贷、信托、债券、前融）等全面收紧，后端销售回款明显下降，造成资金链被双重挤压，叠加债务到期集中，开发商不得不大力度打折促销，房价下跌。另外，受到放贷紧缩、利率攀升、二手房停贷等情况，需求端也急剧冷缩，二手房价开始下跌，换房需求转弱，造成了供需冷却的循环。

“二手房市场的降温现象其实更为严重，只是目前大家关注的重心在一手房市场。”易居研究院智库中心研究总监严跃进提醒道，从房地产市场风险防范角度看，也要关注二手房市场降温现象。就目前看，可以做的一项工作就是，信贷政策放松下，要求各地对于二手房贷款给予支持，积极促进合理的二手房交易，以促进此类市场更好发展。

李迅雷认为，明年商品房销售面积或出现负增长，房地产投资增速显著回落应该比较确定。房地产销售下行与融资难度加大，又必然带来房企拿地意愿降低，进而导致地方政府土地出让收入下降，并影响到其基建投资能力。但到目前为止，大部分人对于房地产行业走弱给经济带来的负面影响还没有给予充分重视。

“由于目前政策调整仍在托底、适度纠偏，并不会大幅度增加信贷投放。而且房价仍在历史高位、同比仍明显上涨情况下，适度纠偏的信贷环境，并不会对当前继续下跌趋势形成扭转。特别是，需求端不会松绑限售、限贷情况下，未来需求复苏态势不能太乐观，房价仍会惯性下跌。”李宇嘉表示。

一位房企人士则直言，这两个月是冲刺全年业绩的关键时刻，接下来部分项目会推出促销措施，以加快回款的速度。

（据中国房地产网）

商品房预售资金监管 漳州再上一道“紧箍咒”

近期，继出台《持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》后，漳州再发《市直管项目商品房预售资金监管实施细则》（以下简称《细则》），从政策监管角度出发，进一步规范房地产市场秩序，加强市场监管、净化市场环境。

房产预售制度问世至今，对房地产行业快速发展起了重大推动作用，但该做法背后的风险也不可忽视，需要政策这双看不见的手加以干预。《细则》出台，旨在进一步加强商品房预售资金监督管理，确保预售资金安全并专款用于工程建设，保障购房人合法权益。

加强商品房预售资金监督管理，有助于保障购房人合法权益。 本报记者 张 晗 摄

严防烂尾 多地集中出台监管政策

近段时间以来，大型房企出现债务危机的报道见诸报端。多家房企均出现债务危机，它们在全国多地开发的楼盘出现烂尾或面临烂尾风险。

这不得不提到当前通用的“房屋预售”。房屋预售，即房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，而在未来一定日期拥有现房的房产交易行为。究其本质，是房屋期货买卖，也就是买卖的是一纸合约而非真实交接的房屋。

与房屋预售对应的是现房销售。但当前市面上能做到现房销售的房企少之又少。这和房企长期以来高杠杆、高周转、高负债的运作模式有关。一旦房企出现债务问题，资金链断裂，很容易造成楼房烂尾，侵害购房者的权益，或者最终产品货不对板，购房者吃了哑巴亏。

房屋预售需要较强的政策干预。因为房屋预售事实上是将风险转嫁给消费者和银行。预售后，房企不仅能以低成本使用银行资金、无息占用购房者的预缴款以及承建商的垫款，而且也不需承担房屋的存货成本。

当前，多地集中出台预售资金监管相关政策，房地产行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管，房产开发企业须将预售资金存入银行专用监管账户，只能用作本项目建设，不得随意支取、使用。

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65次（不包含应对疫情暂时纾困的政策），其中2020年44次，2021年21次，而2016-2019年年均约12次。

漳州在此时出台预售资金监管政策，是保证本地楼市平稳健康发展的应有之义。

监管升级 把钱关进制度的笼子

今年8月份，漳州住建局发布提醒，购房人所购房屋（住宅、店铺、车位、办公用房、商场等）的任何购房资金（包括定金、订金、预售首付款、分期付款、一次性付款、追加的首付款等），都应由购房人直接转入由住建局批准的商品房预售资金监管账户。这与当时群众反映强烈、社会关注度高的某项目未按规定将款项打入监管账户且延迟网签备案事件有密切关系。

事实上，在本月出台《细则》之前，漳州已有相关的预售资金监管政策。此次《细则》与时俱进，进行了更详细的扩充、更严格的规定。

《细则》明确，商品房预售资金指购房人依商品房买卖合同约定应支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等全部房价款。商品房买卖合同应明确约定预售资金全部直接缴入商品房预售资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）。也就是说，不管开发商收了什么钱，都要放进监管账户的口袋中。

市住建局对监管额度内预售资金实行重点监管，确保专款专用，专项用于支付预售项目取得预售许可证后工程建设产生的费用。支出款项必须直接转入相关施工单位和供货单位，严禁用于支付任何借（贷）款本息，缴纳土地款、罚金、营销费用及预售人员工资等费用。

另外，房企必须按照工程进度节点及额度，申请支取监管额度内资金，不能提前拿钱，更不能超额拿钱。比如，“主体结构封顶且屋面构架完成至下一节点前，累计申请支取的监管额度内资金不得超过监管额度的60%（全装修商品房项目不得超过监管额度的50%）”，房子没封顶只能支出六成款项。再比如，“取得《工程竣工验收备案表》，可申请支取监管额度内的剩余资金”，竣工了才能把钱都取出来；“项目竣工验收备案且经公示无拖欠工程款和农民工工资的，在恢复项目周边因施工破坏的市政设施等并拆除施工围挡后，可申请撤销预售资金监管”。

专款专用 有助于保障购房人权益

预售资金纳入政府监管，对购房人来说更有利。比如，“商品房买卖合同备案时，监管银行应在网签备案系统中确认‘首期购房款由购房人直接缴入监管账户’，网签备案系统对预售人提交的商品房买卖合同备案申请信息自动核验通过后，市房产交易中心给予办理商品房买卖合同备案”。

再比如，“购房款缴入监管账户后，预售人因故依法与购房人解除购房合同（认购书）的，预售人可提交购房人缴款凭证及解除购房合同（认购书）证明材料等向市住建局申请退回相应购房款。退回购房款直接划入购房人账户”。

并且，预售资金监管制度还能对房企的一些行为起到约束作用。《细则》明确，预售人存在下列情形之一的，限期整改，整改期间，暂停拨付监管账户资金，并暂停办理预售人其他预售许可、现售备案：因违法违规行为导致工程停工的；工程存在严重质量问题的；未按期交房或存在逾期交房风险的；未按规定使用已支取的监管资金；蒙骗或诱使购房人将购房款缴入非监管账户的；提供虚假资料套取监管账户资金的；商品房买卖合同网签后超期限（30日内）未备案的；在建工程抵押、预购商品房抵押未依法办理备案的；其他违反商品房预售资金监管规定的情形。

贝壳研究院认为，房企通过预售获得的资金，理论上对应未来需要履行的交房义务，因此根据房地产项目工程进度对预售资金实施监管，一方面是对购房者权益的保障，另一方面也是对房企合理使用资金的规范。逐步加强的预售资金监管力度，体现了对购房者权益和房企稳健经营的双重保障。预售制监管趋严，也将进一步放大房企运营能力差异，经营健康、信用较好、综合实力较强的房企竞争优势有望进一步扩大。

■本报记者 张 晗