

## 日照出台《新建商品房预售资金监管暂行办法》

# 房企建房资金必须专款专用

本报11月13日讯(记者李玉涛)记者从日照市房地产管理局获悉,《日照市新建商品房预售资金监管暂行办法》(以下简称办法)将于本月19日起正式实施。房地产企业将被勒紧“裤腰带”,这将有效抑制烂尾楼出现,保障购房者利益,标志着日照市房地产市场管理进入新的阶段。

据了解,《日照市新建商品房预售资金监管暂行办法》由日照市住建委、中国人民银行日照市中心支行和日照银监分局三部门联合发布,将于11月19日起正式实施,有效期至2014年11月18日。据悉,这是日照市首次出台商品房预售资金监管办法。

《办法》规定,新建商品房预售资金监管期限自项目核发商品房预售许可证开始,至项目办理房地产初始登记后止。预售资金的监管额度,参照建设项目综合造价情况以及该项目的交付使用条件等因素确定,原则上不超过建设项目工程造价总

额的1.2倍。“根据测算,这个标准的预售资金监管额度,大约占商品房销售资金的30%左右。”日照市房管局一名工作人员说。

据了解,预售资金将专款专用,设立专用账户专门管理。开发企业应该按照一个预售许可项目申请对应一个账户的原则在监管银行开设监管账户。“一个项目一个账户,开发企业不能直接收存房价款,购房者直接交到银行。”该工作人员说。

此外,《办法》还规定开发商可按照项目基础完工、主体结构封顶、竣工验收,完成初始登记四个环节设置资金使用节点。“按工程节点进行支取,有利于控制开发商的扩张速度,防止部分开发商囤地惜售。对于有效增加供给,保障购房者资金的安全等方面将起到很大的作用。”该工作人员说。

对于房地产开发企业而言,《办法》的出台无异于勒紧了其资金来源的“裤腰



日照新市区一在建楼盘。本报记者 刘涛 摄

带”。商品房预售资金一直是房地产开发企业自由支配使用的一笔“巨款”,而对于预售款使用的监管对于开发商的资金链来说可以说是致命的打击。

据了解,目前,日照市房地产市场遇到的问题同外地其他城市一样,随着房地产调控的深入,也存在着开发企业销售回款迟缓,资金链趋于紧张等问题。有的楼盘

建设停滞,造成工程款和农民工工资拖欠;有的预售楼盘无法按期交付,引发集体上访。出台《办法》,可以保证日照市开发企业专款专用,防止资金挪用,保证开发建设项目的顺利进行,维护社会稳定和谐。开发商再开发的项目不再是挖坑就收钱,对于加强房企的开发速度,增加房源的供给,对遏制房价上涨也有一定的作用。

## 买二手房算好总账 提防净价陷阱

本报讯 眼下的二手房市场,很多交易采取“房屋净价”的付款方式。但是看起来还实惠的价格,其实最终买下来并不便宜。日前,刚刚交了购房定金的赵女士提醒准备购房的人,采用这种付款方式要小心。

赵女士介绍,前不久,她看中了她小区的一套二手房,面积90平方米,价格36万元,中介告诉她,有好几个客户急着买,如果不交定金,可能就会错过机会,“好房不等人”。当时赵女士头脑一热就交了定金,并答应第二天签订合同。

可是,当她去签合同的时候,卖家告诉她,36万元只是房屋净价,在买卖过程中产生的任何费用,卖家都不承担。不仅如此,该房还附带一个十多平米的地下室,必须一并购买,价格为4万元。加上中介费、贷款费用,赵女士让中介算了算,买下这套房子,最少也得40多万元。

在二手房交易的过程中,买卖双方均需要按照国家规定缴纳相关费用,买方需要缴纳的费用有印花税、契税、工本费等,若需要办理银行按揭,买方还需要交公证费、抵押登记代办费、评估费等。卖方需要缴纳的费用有印花税等,若不符合一定的条件,卖方还有可能要缴营业税、个人所得税等。所谓的“房屋净价”就指卖方将本该自己要缴纳的费用全部转嫁给买方,自己不承担任何费用。(本报)

编辑:化玉军 组版:张静

齐鲁晚报 今日日照 品牌家居汇 家居建材集中“赢” 订版热线: 18663392861

**橱柜**  
**海尔·整体厨房·衣柜**  
旗舰店:江豪建材城精品沿街68号 8299566  
形象店:观海苑山水大酒店50米 2273168  
**PIANO皮阿诺**  
旗舰店:黄海三路火车站西50米路南 2217756  
红星店:红星美凯龙二楼 8557516

**卫浴**  
**swell 四维卫浴**  
地址:黄海三路观海苑建材市场  
电话:0633-3312112 8557755

**门窗**  
**一米阳光门窗**  
Feel Sunshine Door&window system  
电话:0633-2278588 地址:永大建材广场

**地板**  
**YANGZI 扬子地板**  
地址:北京路与大连路交汇处海纳现代城  
电话:0633-8667088

**集成灶**  
**MEIDA 美大集成灶**  
地址:黄海二路汽车东站正对过  
电话0633-3691399

**烧空气的热水锅炉**  
节能减排国家专利产品,节能60%-80%  
供暖、制冷、热水三位一体,安装简单、全自动控制、无人值守。电话:8552266 13206337800

**家具**  
**Carpenter 卡芬达**  
欧式家具领袖品牌  
地址:王府金座三楼 电话:0633-2982646

**家具**  
**BESON 柏森**  
百分之百纯实木  
地址:王府大街永大金座  
电话:0633-2982929

**家具**  
**QM 曲美现代家具**  
欧洲原创设计  
地址:红星美凯龙 电话:0633-8557598

**软包**  
**恒力软包**  
火车站永大建材装饰广场 0633-2211003

**陶瓷**  
中国500最具价值品牌 七星级奢华建材  
**BODE 博德**  
精工玉石/精工磁砖/精工内墙砖  
旗舰店:红星美凯龙二楼 电话:0633-8105222

**陶瓷**  
**蒙娜丽莎瓷砖**  
地址:一店海滨五路火车站南50米  
二店红星美凯龙二楼  
电话:0633-8557788 3311866

**陶瓷**  
**新南悦陶瓷**  
地址:黄海二路市对过新南悦陶瓷  
电话:0633-8298800

**衣柜**  
**KOMANDOR 科曼多**  
科曼多柜体及滑动门  
KOMANDOR Wardrobes & Sliding Doors  
日照红星美凯龙4F 电话:15306331215 8557833

**照明**  
**PHILIPS 飞利浦照明**  
观海苑店:黄海二路汽车东站东50米路南  
江豪店:套阳路江豪建材市场灯具沿街44号  
电话:8298558 2209779

齐鲁晚报 今日日照 精品楼盘推荐 加入齐鲁晚报看房团 一起去砍价! QQ群号:1964325 电话:0633-8308129

**城建·绿色佳园**

建筑类型:小高层/高层  
楼盘位置:临沂路西+迎宾路北  
营销中心:绿色佳园会所  
总建筑面积:11万平米  
绿化率:40%以上  
销售情况:5.1开盘  
销售热线:0633-2989888/2989777  
户型面积:81-197平米  
开发公司:日照城建集团

**项目优势:**  
绿色佳园是日照城建集团以“绿色低碳”为理念鼎力打造的日照首个绿色低碳项目,荣获住建部颁发的“一星级绿色建筑标识证书”。项目绿化率达40%以上,仅小区中心景观面积就有13000余平方米,内部设置7处休闲广场及网球场,让您享受喧嚣之外的绿色低碳生活。绿色佳园融低碳、科技于一身,打造三重舒适体系:舒适环保生活体系、绿色节能生活体系、保温隔热降噪体系,全面引领您的品质生活。小区更配备四重安防系统,为您打造“日照最安全社区”!

**兴业·新营华府**

建筑类型:高层住宅  
楼盘位置:新市区泰安路与威海路、文登路交会处  
售楼地址:新市区泰安路与威海路交会处  
总建筑面积:35万平方米  
销售状态:火爆热销  
销售电话:0633-3218866 3218877  
户型面积:88-140 m<sup>2</sup>  
开发商:兴业房产

**项目优势:**  
兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边;日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺;西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔,尊享名校教育资源,是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。