



规范商品房认筹可预防局部过热

专家称,近期济南新房认筹多未超1.5倍,若超过规定监管部门将介入

日前,济南市住房和城乡建设局发布《关于进一步明确新建商品房销售管理有关问题的通知》(以下简称《通知》),规范商品房销售市场秩序,保护购房人的合法权益。《通知》首次明确新建商品房认筹的户数不得超过准售房源(住宅项目不包括储藏室)的1.5倍,带装修商品房交付样板房自集中交付之日起1个月内不得拆除、出售。

这些规定将给济南房地产市场带来怎样的变化,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者采访了有关专家。

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 李庆斌 王皇

极少数楼盘搞饥饿营销 认筹人数远高于房源

记者了解到,《通知》重申了目前济南新建商品房销售的相关规定,此外,更严格规范新建商品房认筹(购)行为,规范带装修商品房销售行为。不仅着眼当前,更着眼长远,提出完善房地产开发项目电子手册制度。《通知》明确,对取得预售许可的商品房项目,开发企业应在10日内,一次性公开全部准售房源,认筹的户数不得超过准售房源(住宅项目不包括储藏室)的1.5倍。

据了解,新建商品房的销售不少会进行认筹,储备比房源更多的意向购房者以提升销售的去化率。“卖房子和卖其他东西有所不同,房子本身花费的可能是一个甚至多个家庭大辈子的积蓄,购房者在购房过程中非常谨慎,可能会因为房源、自身条件等原因最终放弃购买。开发商为了能销售得更好,一般会选择蓄客认筹后再开盘,认筹人数要超过房源数。”合富辉煌研究院高级分析师许传明表示,认筹人数超过房源数时,一个楼盘开盘去化70%的房源就已表现良好。

不过,也有开发商通过认筹制造购房的紧张气氛,在济南也出现了极少数小众楼盘,认筹人数远高于房源,需要通过摇号确定购房资格。“这个更多有饥饿营销的成分。”济南市房地产业协会执行副会长李刚说,目前济南楼市中,绝大多数新房价认筹人数未超1.5倍。

“《通知》首次提出新房销售认筹不得超1.5倍,有合理性和前瞻性。”许传明分析,济南上半年多数楼盘认筹数还没有到这个数,从济南目前的房地产行业周期看,1.5倍的认筹标准够用,并不会对近期项目产生多大影响。如果楼市进一步回温,限制认筹数就

规范商品房销售,济南再发新规

- 开发企业拿地10日内要建立开发项目电子手册
- 取得预售许可10日内一次性公开全部准售房源,认筹户数不得超过准售房源的1.5倍
- 取得预售许可之日起,销售现场要集中公示营业执照和“五证”
- 精装房样板装修应与实际保持一致,样板房交房1月内不得拆除、出售
- 未获预售许可,不得收取或变相收取意向金、诚意金、认筹金等预定款项

能有效预防楼市局部过热。

在该规定落地执行上,李刚表示,释放“房住不炒”信号的同时,开发商一旦出现超1.5倍认筹,监管部门也将相应到位。许传明说,目前,有的城市对热门楼盘进行摇号购房,政府部门会参与其中监督,这样以来,认筹人数等数据政府部门可以第一时间掌握。“济南目前1.5倍的认筹数已经够用,未来一旦出现热度,政府也可以借鉴这类具有操作性的监管方式。”

防止精装房“卖家秀” 精装交付样板间可做证据

随着楼市出现回暖迹象,济南更多的楼盘推出了精装修产品。该新规也将规范带装修商品房的销售等内容作为重点。

“《通知》加强了对带装修商品房的销售全过程监管。从现场公示环节一直到交付环节都进行了明确。”李刚表示,国家鼓励装修房发展,也在加强对装修房的监管,但装修房有自身的特点,存在监管不明确的地方。济南此次推出的新规也综合了近年购房者对装修房投诉的集中点,有针对性地加强监管。

“这些一方面是提醒购房者购买精装房时要注意的细节,同时也对开发商提出更明确的公示要求。”李刚表示,《通知》首次明确交付样板间在集中交付后1个月内不得拆除,拆除时要进行公证,这也将有助于交房后对装修约定进行比对,一旦出现纠纷双方也有客观依据。

许传明认为,精装房从设计规划到交付有2年半到3年的时间,设计环节很可能无法确定装修装饰产品型号,一方面与家居产品本身迭代有关,另一方面也可能受楼市周期影响,部分开发商想通过装修装饰减配来降低成本。“后一种更应该加强监管,新规也释放出加强对精装房销售监管的信号。”许传明认为,新规提到的交付样板间,更多要求以交付约定为依据设置,包括样板间的大小、户型设置、装饰装修等要和合同一致。

许传明说,从以往的经验看,精装房的样板间除了装修合同约定内容外,很可能会进行一些意象性的装饰,增加软装以营造家的氛围,比如一些家具家电,购房者一般不会误将此看作交房标准。“这是比较常见的一种营销方式,但新规也给了一个提醒,开发商应该做好明示。”



济南某楼盘精装房样板间。

●成武文亭有限责任会计师事务所公章(编号:3717230002800)不慎丢失,特此声明原章作废。

●兰山区睿淇美美母婴用品店食品经营许可证正副本丢失,许可证编号JY13713020702543,声明原件作废。

●山东省地质工会委员会原公章损毁,声明作废,并重新刻新章。

●拍卖公告

中国拍卖行业协会 AAA 企业

银拍公字第 229 号(总 3732 期)

受委托,我公司定于 2021 年 8 月 26 日 14:00 在

洪力公众易拍力 PC:www.hongli.net)网络

拍卖位于济南市历下区经十路 14717 号齐源

大厦 2-1201、2-1102-1001, 建筑面积 4197.24

平方米,十个车位,建筑面积共计 414.06 平方米,

整体拍卖起拍价 4500 万元,保证金 500

万元,自公告之日起工作时间在标的所在地

进拍公告 17-29,有意竞买者请于 2021 年 8 月

25 日上午 10:00 前持竞买保证金至指定账

户名:光彩银星拍卖有限公司,开户行:建行

济南洪力支行,账号:370201040029

并办理竞买手续,逾期未到规定的时限到为

准,竞买人须保证在规定时间内到标的现

场内无恶意竞拍,保证在规定时间内到现

场内无恶意竞拍,保证在规定时间内到现