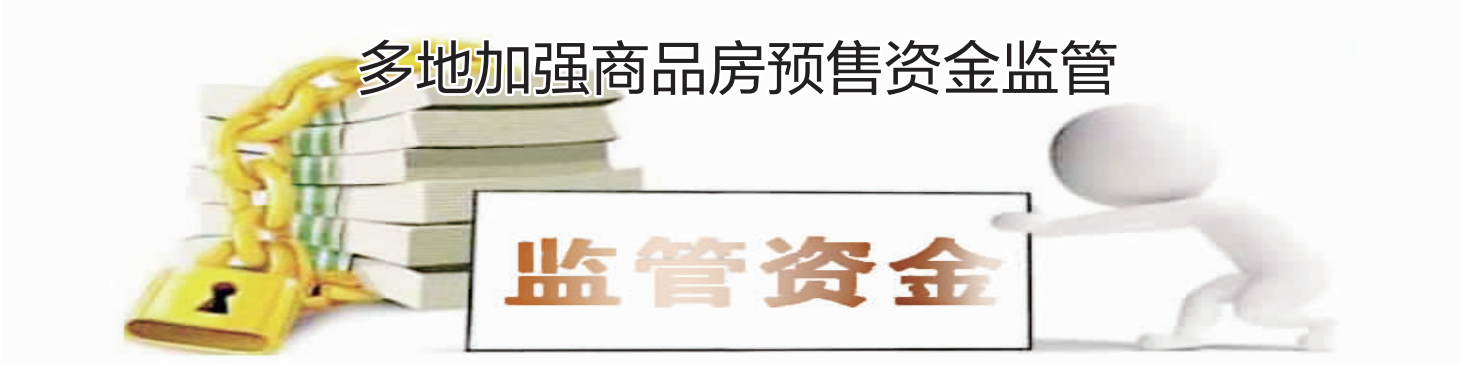
“专款专用”预防烂尾

多地加强商品房预售资金监管



近日，多地出台相关政策，加大商品房预售资金监管力度，确保预售资金用于商品房项目工程建设。

在市级层面，湖南株洲、云南昆明、山西太原近日发布了新建商品房预售资金监管办法。

湖南省株洲市住建局近日印发了新修订的《株洲市新建商品房预售资金监管办法》，要求新建商品房预售资金监管遵循专户专存、专款专用、进度控制、无偿监管的原则，全部纳入监管范围。监管期限自核发《商品房预售许可证》起，一直到预售商品房办理不动产首次登记并解除监管为止。

12月2日，山西省太原市下发了《太原市新建商品房预售资金监管实施细则(试行)的通知》，通知指出，要确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设，新建商品房预售资金实行全程监管，对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。

12月1日，昆明市人民政府办公室发布了《关于加强商品房预售资金监管工作的通知(试行)》，内容涉及预售资金监管范围、归集、使用等多方面。

在省级层面，江西省住建厅、江西银保监局近期联合印发了《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》。通知提出，房地产开发企业在申请商品房预售许可前要确定监管银行，并以楼栋为基本单位开设预售资金监管专用账户，预售资金应全部存入预售资金监管专用账户。

商品房预售资金监管与商品房预售制度息息相关。目前，绝大多数房地产销售采取的是商品房预售模式，即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，由购房者交付定金或预付款，在未来某一时期拥有所购房屋。“先交钱，再交房”的预付方式给购房者带来一定风险。

与此同时，不少地方预售资金监管还存在空白，也有一些地方虽有相关预售资金监管办法，但执行不到位。比如，一些开发企业让购房者将本该打入监管账户的资金打入其他账户便于开发企业自行操控，也有一些企业提供不真实的文件骗取银行提前拨付监管账户中的资金。

北京房地产业协会秘书长陈志表示，近年来，随着房地产市场快速发展，开发企业经营和融资模式趋于高周转、高杠杆，房价和建设成本不断升高。特别是今年受新冠肺炎疫情影响，企业资金链普遍趋紧，银行加强风险管控，部分企业资金风险凸显。因此，有必要有针对性地开展预售资金监管检查。

据了解，今年以来，各地加强预售资金监管的相关政策主要集中在几个方面：要求开发商开设商品房预售资金监管专用账户；要求开发商与监管机构、监管银行签订预售资金监管协议；对信用资质不同的开发商实行差别化资金监管额度；在预售资金使用上，按照工程进度支取相应比例的资金。

在多地发布预售资金监管办法的同时，也有地方开展了对预售资金监管落实情况的专项检查。北京市第四季度在全市范围内启动了预售资金监管专项检查。重点围绕开发企业预售资金收存、支取、使用的及时性、合规性，监管银行入账监督和出账审核，以及购房人贷款资金是否按规定发放至专用账户等情况开展检查。

业内专家表示，商品房预售资金监管的加强，有助于通过“专款专用”防止房地产开发项目烂尾，维护购房人利益，确保房地产市场秩序良性运行。

（据经济日报）

楼市：坚持“房住不炒”

“弦”还得时刻绷紧。2020年房地产市场总体保持稳定，但深圳等地也出现“价格倒挂”“众筹打新”“万人抢房”等现象，预示着这个汇聚各方利益的市场不乏“暗流”，市场平稳健康发展的基础仍需合力夯实。

“稳”是今年房地产市场的“主旋律”。面对疫情冲击，房地产市场从“冰冻”状态快速恢复，销售和投资走出“谷底”，深“V”回转，商品住宅销售面积、销售金额和房地产开发投资均恢复正增长。

从房价看，房价同比涨幅收窄，波动区间收窄，房价上涨城市数量有所减少。从波动区间看，2020年前10个月，70个大中城市商品住宅价格环比涨幅波动区间在 –1%到2.0%之间，2019年同期为 –1%到2.8%，2018年同期为 –1.1%到6.2%。

尤为不易的是，房地产市场调控在疫情影响和经济下行的双重压力下保持了“定力”。从4月17日、7月30日的中央政治局会议到8月22日扎实推进长三角一体化发展座谈会，不断在不同节点释放强烈信号：“房住不炒”，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚决防止借机炒作房地产。此外，“十四五”规划《建议》对“促进房地产市场平稳健康发展”也作出了部署。

实施房地产金融审慎管理，加强用地管理，夯实城市主体责任……中央部门和地方政府合力落实房地产长效机制。住房和城乡建设部多次召开部分城市房地产工作会商会，对出现的新问题给予预警和指导。北京、上海、杭州等城市建立房地联动机制；深圳、成都、沈阳、无锡等城市将个人转让住房增值税征免年限由2年调整到5年。

信号导向作用以及各城市切实采取的房地产调控措施犹如“定海神针”，对稳定市场预期起到了关键作用，稳地价、稳房价、稳预期目标基本实现。下半年以来，热点城市房地产市场有所降温，摇号抢房等现象有所减少，房企盲目举债扩张有所缓解。

管中窥豹，影响房地产市场稳定的因素并未完全消失。国家统计局数据显示，前10个月，房地产开发企业土地购置面积同比下降3.3%，土地成交价款同比增长14.8%。“一降一升”，传导出未来房价可能承受上涨压力。

同时，房地产市场分化明显，部分热点地区房价面临上涨压力，而有的城市产业支撑不足、人口净流出，房地产市场面临下行压力。更值得警惕的是，各路资金进入房地产领域的冲动仍然强烈；在城市发展依赖房地产的情况短期还未彻底改变的背景下，不排除有些地方政府依旧将房地产作为短期刺激经济的手段，通过推高地价来增加地方财政收入。

盯紧市场上的“风吹草动”需要一双锐利的“眼睛”，加强市场监测预警，发现问题快速出手，积极做好房地产市场调控，才能防止局部问题蔓延。多方合力，协同联动，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，稳妥实施房地产长效机制，推动房地产市场平稳健康发展。（据中国经济网）

买期房要如何评估

期房和现房有啥不同

◆如何考察期房

1.看开发商的整体实力

购房者假如要购买期房，那么最先必须调查的就是开发商的整体实力，因为开发商的整体实力越强劲，购房者购买期房的安全系数就越高。购房者在调查开发商整体实力时，可以去该开发商以前开发设计过的楼盘现场转一转，掌握小区的基础状况。如今上网十分便捷，购房者可以网上查询了解开发商的用户评价与整体实力。

2.看物业管理

一个好的小区，所配置的物业管理公司毫无疑问都是很好的，因此大家在购买期房时，需注意去掌握该新楼盘是哪个物业公司管理的，这关系到入住之后定居的舒适感。一家管理制度和服务项目健全的物业管理公司不但能为小区业主提供便捷、周全的服务项目，还可以提高房子的使用价值。因此，购房者在购买期房时还应从开发商那里了解小区将来的物业管理状况。

3.看小区附近

购房者在购买期房时，还应当去留意调查小区附近的服务设施状况，特别是小区附近的吃穿住行和医疗等配套设施。例如商场、农贸市场、饭店、院校、医院门诊等。此外，还需注意小区附近的交通出行状况是否便利，谁也不愿把自己的时间、金钱浪费在代步工具上。

◆期房和现房有啥差别

1.从楼价上看

一般来说，现房的价格要高过期房，因此购房者在挑选、购买期房或者现房时要留意考虑价格层面的难题。

2.从买房风险性上看

从买房风险性来看，期房的风险性毫无疑问要超过现房，由于现房购买了以后能够迅速接房，可是期房购买以后还必须等候很长一段时间才可以接房，等待接房的时间内，购房者全是在担负开发商推迟拿房的风险性。

3.从定居的舒适感看

一般来说，接受了期房以后，假如要想小区附近的服务设施都完善起来，一般必须等候1~3年时间。因此，期房接房以后是没法真实考虑购房者衣食住行需求的，而购房者如果购买现房的话，大部分都能看到小区附近详细的服务设施，因此买房之后就可以直接装修或入住了。

（据华龙网）

广告

PICC 中国人民保险

参保缴费期：2020年12月08日 - 2021年01月31日
参保保障期：2021年01月01日 - 2021年12月31日

苏康保 太仓

99元保全年
最高报销 200万

有苏州医保就能参保，不受户籍、年龄、职业、健康状况限制

请使用 微信 扫码投保

普通门诊、急诊、门特、住院
高额特药，既往症费用也能报销

保障范围

保障一：医保范围内医疗费用保险金
保险期间内，被保险人因疾病或意外发生的，符合苏州市医保政策的医疗费用，经苏州市社会医疗保险报销后，剩余个人负担的医保报销范围内自负费用。

保障二：医保范围外医疗费用保险金
保险期间内，被保险人因疾病或意外发生的，符合苏州市医保政策的医疗费用，经苏州市社会医疗保险报销后，剩余个人负担的符合大病保险目录的合规自费费用及医保报销范围外自费费用。

保障三：特定恶性肿瘤外购药品费用保险金
保险期间内，被保险人由指定医院的专科医生开具处方，在指定药店购买符合《苏康保特定恶性肿瘤药品目录》支付范围内的药品费用。

	保障一	保障二	保障三
年赔付限额	100万元	50万元	50万元
年免赔额	1万元	2万元	2万元
给付比例（既往未罹患恶性肿瘤）	80%	50%	80%
给付比例（既往已罹患恶性肿瘤）	50%	50%	0%

指导单位：太仓市医疗保障局　承保单位：中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司　服务平台：思派健康