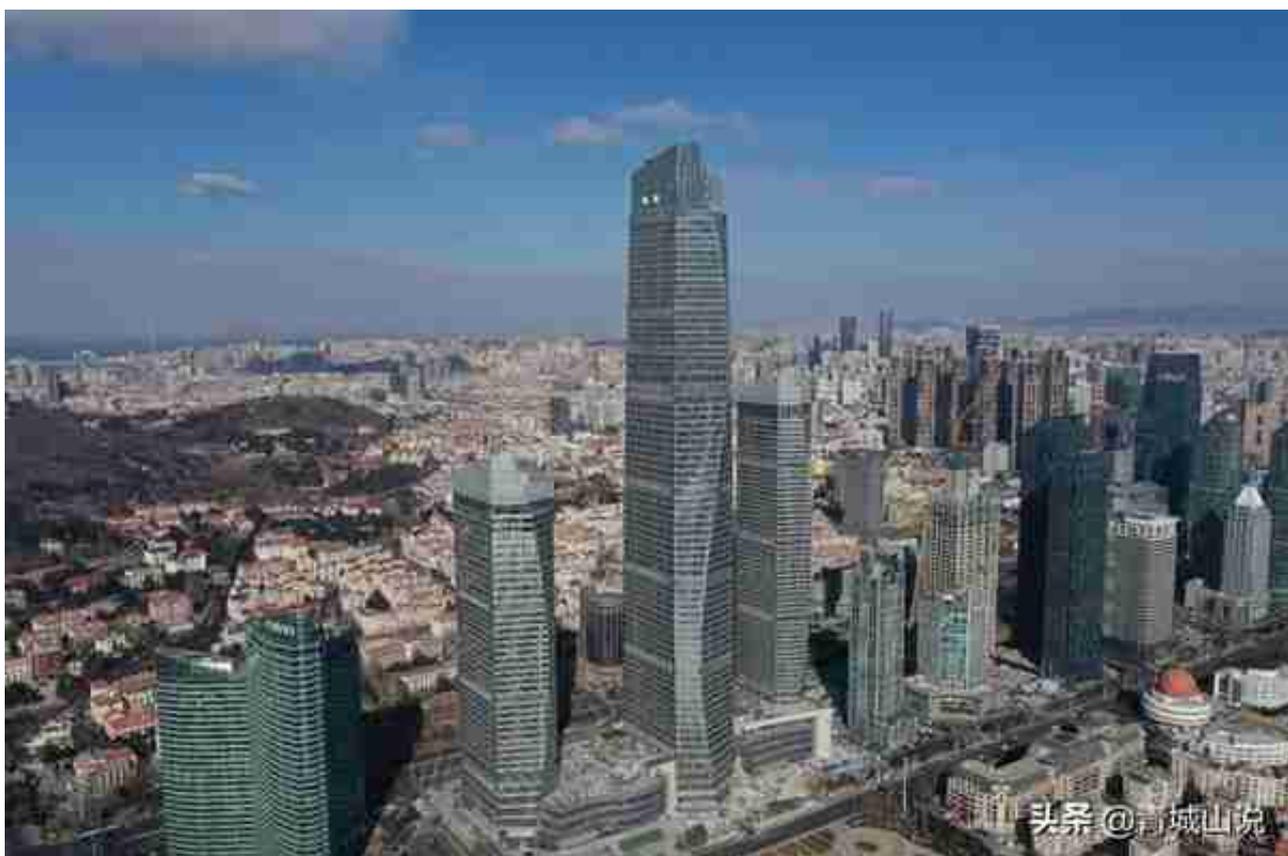


01 | 壹

青岛九大开发商违规被通报

昨天（11月29日），青岛住建局在官网发布了《关于青岛铸成置业有限公司等企业违规行为处理情况的通报》，对9家开发商的违规行为进行了通报：



03 | 叁

预售资金监管账户是个啥？

很多买房者在办理买房手续过程中都像是一个“木头人”，置业顾问让在哪签字就在哪签字，让在哪摁手印就在哪摁手印，让把首付款打到哪个账户就打到哪个账户。

不瞒大家，我在以前买房子过程中也是这么干的。

一般来说，我们只需看明白预售合同中的违约责任、交房日期、房子坐落位置等关键信息就行了，其他的售楼处也没必要忽悠你。

但是现在不行了，这两年开发商普遍日子不好过，现金流紧张。为了达到回笼资金的目的，开发商是无所不用其极。

像上面被通报的融创·观湖、中梁拾光映象、远洋万和城三个楼盘的开发商，就未使用预售资金监管账户收取部分购房人的购房款，逃避预售资金监管。

这种情况下，一旦开发商资金链断裂，楼盘烂尾了，买房者不但收不了房，首付也没了。所以，相关部门才设置预售资金监管账户，对预售资金进行监管，不达到相应建设进度开发商就拿不到预售款。

青岛在今年就专门下发文件《青岛市新建商品房预售资金监管办法》，要求开发商必须使用预售资金监管账户收取购房款，并且对开发商支取预售资金做了限制：

（一）建成层数达到规划总层数三分之一的，可申请不超过协议监管资金30%的资金额度；

（二）建成层数达到规划总层数一半的，可申请不超过协议监管资金50%的资金额度；规划设计总层数为18层（含18层）以上的建筑，建成层数达到规划总层数三分之二的，可申请不超过协议监管资金70%的资金额度。

（三）主体结构封顶的，可申请不超过协议监管资金90%的资金额度；

（四）取得《房屋建筑工程竣工验收备案表》的，监管终止。

所以，作为普通买房者，一定要反复确认开发商给你的付款账户是否是预售资金监管账户，要是实在不确定的话可以向住建部门询问。

04 | 肆

一定要及时网签！

相信大家都看过这种新闻，某某楼盘烂尾了，已经网签的买房者理直气壮地维权，没有网签的买房者就懵逼了，你以为是你的房子，却可能还在银行抵押，债权人是银行；也可能一房多卖了，人家网签的才是产权人，你只是个局外人。

是的，网签是确定“你买的房子是你的”第一道法定程序。

不管是新房还是二手房，都有网签这道理，虽然往往由开发商或者中介操办，但买房者不能不管不顾，一定要及时催着网签，要是拖了很长时间，就得去住建部门查查权属了。

我曾经建议大家买新房时多少贷点款，这主要基于以下考虑：

目前，青岛市面上大部分的预售新房都有在建工程抵押，如果你买房贷款了，那么放款之前开发商就得解除“在建工程抵押”，然后你再用这处未建好的房子去抵押贷款。

如果你是全款，开发商要是资金紧张的话，可能不会解除在建工程抵押，不和你网签，这样他们可以既收你的全款，又可以用“你”的房子去抵押贷款，可谓一举两得。

更加过分的开发商，也可能把你全款买的房子另行卖出。假设第二个买主是贷款买房，那么这套房子就会和第二个买房者网签，这样开发商同样可以既收你的全款，又收第二个买房者的贷款。

所以，一房多卖往往出现在全款买房者身上。

如果你是贷款买房，银行放款前会给你核实“你买的房子是不是你的”，银行可比个人专业多了，也比个人小心多了，确定权属后他们才敢放款。

05 | 伍

售楼处现场信息公示

在上面9家被通报的开发商中，青岛鲁商锦绣置业有限公司因售楼处现场未按要求进行信息公开、公示被责令整改。

那么售楼处现场应该公示哪些信息呢？

根据《青岛市商品房预（销）售信息公开管理办法》，售楼处至少应该公示以下信息：

证件类：《商品房预售许可证》或《房地产初始登记证明》、《房地产权证》、《建设工程规划许可证》及项目总体规划平面图、《建筑工程施工许可证》、《房地

产项目开发经营权证》、房地产开发企业《资质证书》、代理销售的还应公示房地产经纪机构备案证明及委托协议。

文件类

：《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房预(出)售合同示范文本》、《青岛市商品住宅使用手册》、《购房特别提示》。

可售房源信息

：(一)批准预售本期和原有的可售房源总套数、建筑总面积和平均销售价格(按建筑面积计算)；(二)每套商品房建筑面积和套内建筑面积；(三)每套房屋的销售总价；(四)抵押相关信息；(五)商品房房源“可售”、“已付定金”、“已签合同”、“已登记”、“自留”等预(销)售动态信息。

信息查询服务

：(一)通过电脑等设备，免费为购房者提供商品房网上签约备案查询服务；(二)《房地产测绘成果预(实)测报告》；(三)《商品房预售方案》；(四)《前期物业服务合同》；(五)相关管理部门规定其他需要提供查询的信息。

根据《青岛市新建商品房预售资金监管办法》，
开发企业应当在
商品房销售场所显著位置公示预
售资金监管协议。

预售资金监管承办银行和监管账户信息应记载于《商品房预售许可证》和《商品房预售合同》。

可见，上面我们所说的预售证、预售资金监管账户、网签查询等信息，开发商在售楼处都应该公示或提供查询服务。

现在新房预售的程序已经非常规范，如果你买房时多留意、多询问、多质疑一些，大概率是不会上开发商的当的。

本文来自微信公众号：青城山说，专写青岛城市发展和楼市分析

[#青岛##青岛头条##青岛身边事##西海岸新区##青岛房价#](#)