



楼市聚焦

年底频现“工抵房” 捡漏还是踩坑？

律师：购买需特别谨慎

临近年末，晋江房地产市场又出现了不少“工抵房”。这些“工抵房”低于市场价，而且有的户型和楼层还不错，吸引了不少购房者。

那么，什么是“工抵房”？“工抵房”能买吗？福建一脉律师事务所律师李耿佳提醒，想要买“工抵房”的市民需要特别谨慎，因为购房者在办理产权证的过程中可能存在很多不确定因素，甚至面临相关法律纠纷。



资讯

龙湖集团：首个公益日启幕 传递善待理念

本报讯 日前，龙湖集团迎来首个公益日。“公益无大小，时时可公益”，龙湖公益基金会将每年11月20日定为“龙湖公益日”，旨在号召员工、客户、合作伙伴及社会爱心人士以力所能及的公益活动激活、汇集更多公益力量。

自去年10月成立起，龙湖公益基金会以“善待你一生”为出发点，依托龙湖天然的空间营造能力、空间服务能力，持续向社会传递正向价值。

截至目前，在关爱儿童、助学兴教、助老扶贫等多个维度，龙湖公益基金会陆续开展了“欣芽计划”“湖光计划”“展翅计划”“溪流计划”“万年青计划”等20余个公益项目，累计帮扶近4万人。

除感恩、回馈两大关键词，激活更多公益力量也是龙湖公益日的重要主题。11月20日至28日，龙湖公益日爱心市集活动——“益市集”将陆续落地龙湖的社区、购物中心、长租公寓等不同的业态空间，覆盖全国33个城市，累计征集二手闲置公益宝贝3000余件。

迄今为止，龙湖面向员工、客户陆续组织了图书漂流、公益捐步、紫唇挑战等多项志愿者活动，落地全国60余城市，招募志愿者2500余人，累计志愿服务时长超9000小时，吸引、汇集了众多社会公益力量。

龙湖公益基金会理事长沈鹰表示：“未来，龙湖还将进一步加大公益事业的投入，整合自身空间开发和服务打造能力，持续践行公益行动，点亮更多人的生活，以善待之心更好地回馈社会。”

万科：前十一月销售5642.2亿元 同比下降6.37%

本报讯 日前，万科发布11月销售及近期新增项目情况简报。11月，万科实现合同销售面积253.8万平方米，同比下降35.79%；合同销售金额431.5亿元，同比下降25.04%。

数据显示，今年1-11月，万科累计实现合同销售面积3458.3万平方米，同比下降14.08%；合同销售金额5642.2亿元，同比下降6.37%。

此外，2021年10月销售简报披露以来，该公司新增加开发项目7个，占地面积40.4万平方米，计容积率建筑面积90.7万平方米，权益建筑面积60.6万平方米，需支付权益价款68.36亿元。

正荣地产：前十一月合约销售1356.31亿元 完成年度目标90.42%

本报讯 日前，正荣地产披露2021年11月销售简报。公告显示，11月单月，正荣地产实现合约销售金额约99.26亿元，合约销售建筑面积约为60.83万平方米，合约平均售价约为每平方米16300元。

至此，今年1-11月，正荣地产累计实现合约销售金额约1356.31亿元，合约销售建筑面积约820.67万平方米，合约平均售价约为每平方米16500元。

据了解，2021年，正荣地产的销售目标设定为1500亿元。据此测算，今年前11个月，正荣地产完成年度目标约90.42%。

中南建设：前十一月合同销售1828.3亿元 同比减少6.3%

本报讯 日前，江苏中南建设集团股份有限公司(简称“中南建设”)发布2021年11月经营情况公告显示，11月单月，中南建设房地产业务实现合同销售金额126.3亿元，销售面积100.4万平方米。

数据显示，在房地产业务方面，今年1-11月，中南建设累计实现合同销售金额1828.3亿元，同比减少6.3%；销售面积1351.8万平方米，同比减少7.6%。

此外，公告显示，在土地储备方面，今年10月，中南建设没有新增土储项目。

市场：“工抵房”现身江湖

“有个中介告诉我，新塘某个项目有套‘工抵房’，价格只要7000多元/平方米。”这两天，正在计划买房的市民蔡女士，接到中介的电话。

年底了，和蔡女士一样，不少准备买房的市民接到开发商或者二手房中介的电话，声称有一些“工抵房”，价格比市场价低。“开发商的置业顾问告诉我，这些房子是开发商抵给建筑商的，目前，他们在帮工程方销售。”市民李先生说。

记者了解到，进入11月份之后，晋江中介的“朋友圈”就推出了不少“工抵房”，吸引了不少购房者的关注。

“是建筑方委托我们帮忙找客户，价格确实低于市场价。”晋江万达广场某中介负责人介绍，快到年底的结账时间，有的开发商无法及时结算工程款，就将房子抵给了工程方。工程方除了让开发商帮忙销售房子外，还委托了中介渠道。

“‘工抵房’一直存在，只是在行情比较好的时候，开发商通过自身销售也能及时去化，就比较少推‘工抵房’。”晋江某开发商营销负责人表示，今年，房企在“三道红线”压力下，加上下半年市场回归理性，部分房企去化不畅，怕影响企业回款，因此“工抵房”便多了起来。

疑问：“工抵房”能买吗？

据了解，“工抵房”是指在某些条件下，房地产开发商为了后续项目的建设或开发，而向银行或房地产相关行业(如建筑商、材料商等)进行融资、贷款，将该项目尚未出售的全部(或部分)房屋产权或使用权进行抵押。

“‘工抵房’也可以理解为开发商没有办法支付工程款而抵押给施工方的房子，是开发商支付工程款的一种结算方式。”业内人士介绍，施工方给开发商盖了房子，但开发商没有流动资金支付款项，于是只好拿房子来抵销账款。

业内人士还介绍，市场上的“工抵房”有的并不是真的“工抵”，也可能是开发商的营销策略。

“目前市场上的‘工抵房’主要分为两类，一类是‘真工抵’，即开发商抵押给供应商和施工方的正常房源，一般而言这类工抵房数量会偏少，多数在个位数。另外一部分就是房企通过‘工抵房’的名义来降价促销，这种数量会较多。”业内人士介绍，采取这种营销策略，下调价格，比较能平衡老业主的情绪。

那么，如果是真的“工抵房”，可以购买吗？对此，福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍，政府有关部门并没有明文规定开发商不得售卖“工抵房”，因此，开发商售卖“工抵房”的行为是合法的。只要房子手续齐全，并在购房合同中列出相关注意事项以及条款，“工抵房”是可以买卖的。

律师：需要防范相关法律风险

对于购房者来说，目前市场上出现的“工抵房”价格便宜，但想要买这类房子，还需要特别谨慎。

李耿佳提醒，购房者在办理产权证的过程中可能存在很多不确定因素，甚至面临相关法律纠纷。

“‘工抵房’性质特殊，可能存在房子没有解除抵押，有的甚至已经被查封。”李律师提醒，因此，有可能你买了房子，却没法办理不动产权证。因此，购房者在买房之前一定要去相关部门核实情况是否存在抵押或者查封等情形，避免损失。

另外，“工抵房”存在无法过户的风险。李耿佳介绍，商品房都是经过相关部门核验收才会批准上市销售，所以风险相对要小很多，而“工抵房”的情况比商品房要复杂，如果开发商资金出现问题，那么可能发生无法过户的情况，消费者在购买时一定要注意相应的解押条件。

还有一种情况，存在新房变成二手房的风险。“按照目前市场的情况，‘工抵房’的债权方并不会跟开

发商签订购房合同并备案，但如果债权方已经与开发商签订购房合同并备案，那么该房屋再次交易时就属于二手房了，这种情况下消费者需要注意计算二手房相关税费。”李耿佳介绍。

李耿佳还介绍，假如你购买“工抵房”，可能是和开发商的债权方签订的。但实际上，房子的产权仍归开发商所有。“这就有可能你和债权方签订的购房合同是无法实际履行过户的，所以想要购买‘工抵房’，就要跟开发商签订购房合同。”

最后，存在出了纠纷不知道找谁维权的问题。可能买房的人认为，是找债权方买的房子，出了问题找债权方处理。“这种理解是错误的，债权方并不是商品房销售合同的甲方，合同对其并没有约束力。购房者签订购房合同时一定要注意慎重，应当将价格、付款时间、面积、交房时间等写进购房合同，以防出现问题。一旦出现问题，也应由开发商承担责任。”李耿佳提醒。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

夫妻共同买房 这些细节你清楚吗？

年底了，又到购房旺季。此时，不少准备结婚的情侣和已经结婚的夫妻，把买房提上了议事日程。

夫妻共同买房，相对来说手续烦琐一些，如其中一些环节处理不当，有可能会对双方的感情或交易造成影响，因此需要小心谨慎应对。

那么，夫妻共同购房具体需要注意什么呢？



▼确认购房资格

总所周知，当前，泉州出台了楼市调控的相关政策。因此，在买房之前，双方要先确认购房资格。有的市民在结婚之前就已经购买过了房子，或者是自己的父母以前买房子是

将房子登记在自己名下。这种情况就要注意了，自己结婚再购买房子，房子就很有可能成为第二套房，夫妻俩购房可能就会受限。所以，需要充分地了解购买第二套房的具体规定。

▼确认主贷人

夫妻两人共同贷款买房，首先要确定主贷人。在实际购房的过程中，确定主贷人和次贷人的时候应该结合实际情况，不是简单地根据收入高低来制定。不少人认为，只要选择双方中收入高的一方作为

主贷人就好了，但其实，确定主贷人还要看工作性质、征信、年龄等。确定主贷人时应当选择夫妻间收入较高较稳定的一方作为主贷人，同时注意年龄的限制，否则会影响到贷款期限。

▼提前约定房产份额

不少市民对于婚姻和财产的关系不是很清楚，以为夫妻共同购买的房子就一定属于共同财产，但其实并不一定。夫妻两人在购买房屋之前，针对房产份额的划分也要搞清楚，特别是一些正准备结婚的情侣，还没有领结婚证，

如果是双方共同出资，比例各半，那么在房产证上写上两个人的名字，共同划分房产比较明确。如果双方出资比例不等，虽在房产证上也会登记两人姓名，但要注意是否说明各自所占比例大小，以避免后续产生纠纷。

▼双方到场签约

在办理购房手续的过程中，很多环节需要两人签字，所以建议在办理购房手续的每一个环节，双方都要亲自到场。因为，夫妻在共同购买房子时，会涉及房产的共有如

何分割，如果是选择贷款方式购买的房屋，那么还会涉及两个人贷款的资质如何等问题，所以在办理购房相关手续时就必须要有双方共同来办理。

▼提前准备证件

在买房过程中，开发商需要夫妻提供多种证件。因此，在买房之前，夫妻双方要把证件都准备好。一般

情况下，需要夫妻双方把结婚证、户口本都带上，这样才能签订合同及办理后续手续。