

## 多地取消新房销售限价：房企可根据市场自主确定售价

近日，湖北省武汉市一个名为“万和光谷”项目房价因降幅近万，引发购房者质疑此举为“恶意降价”。项目所在地政府部门湖北武汉市东湖新技术开发区管委会回复称，因企业与施工方存在债务纠纷，将部分房屋工抵给施工方，近期施工方为回笼资金，将“工抵房”进行低价出售，最高降价达6000元。

同时，东湖新区管委会表示，商品房价格由开发企业根据市场供求关系进行自主定价，同时与购房人通过合同约定最终成交价格，但不得超过预售方案备案价。根据市场状况调整商品房住房价格属于市场主体自主经营范畴，并不违背法律法规禁止性规定。

多地政府表态：房企可自主确定售价

河北省保定市人民政府回复购房者反映的房企降价损害自身利益的留言时称，商品房价格属于市场调节价，开发企业可根据市场行情、供求关系，自主确定销售价格，购房者与开发商可协商确定每套房屋的最终销售价格，纳入买卖双方合同约定。

也有地方政府指出，如果开发商承诺不降价，则相关部门会对其作出责改措施。

房企降价是否有法可依？

房企是否可以自主降价？对于商品房价格的问题，

重庆市房地产交易所事务中心在回复购房者时表示，根据《中华人民共和国价格法》第六条规定，“商品和服务价格，除依照本法第十八条规定适用政府指导价或者政府定价外，实行市场调节价，由经营者依照本法自主制定”。《商品房销售管理办法》第十七条规定“商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外”。

另一方面，多地取消新房销售限价也是房企自主调整价格提供依据。7月31日，河南省郑州市住房保障和房地产管理局发布关于取消商品房住房销售价格指导的通知。通知显示，经市政府研究，住房保障部门不再对新建商品房住房销售价格进行指导，开发企业按照自主定价进行销售、办理商品房预(销)售许可(备案)手续。

越来越多的城市发文取消商品住房销售价格指导。根据中指研究院统计，今年以来，辽宁省沈阳、甘肃省兰州、河南省郑州、福建省宁德等城市明确不再实施新建商品销售价格指导，即取消销售限价，另有广东省阳江、珠海，安徽省芜湖等地优化限价政策，如缩短备案价格调整时间间隔、取消楼层差价限制等。

58安居客研究院院长张波认为，取消限价后，商品房

价格将更多地由市场供求关系决定，换言之，市场供大于求的区域，房企如果想加快项目销售节奏，就必须在房价上有所调整。房企自身可以根据市场情况和自身经营状况来灵活调整价格。

卢文曦表示，降价本身属于市场行为，有些地方是明文规定降价幅度不低于备案价格的15%等；另一个角度看，备案价格不是一成不变的，特别是现在许多地方政府取消了限价后，房企根据市场变化调节定价的自由度更大。

“工抵房”限制条款放宽

目前房企资金链紧张背景下，即便是未“爆雷”的房企也会采取“工抵房”的形式结算工程款项等。某央企地产公司内部人士表示，市场化的降价肯定存在，还有一部分是“工抵房”，这些供应商为了变现只能以更低的折扣出售房产。

对于“工抵房”，多地放宽政策，甚至允许“工抵房”的资金不进入监管账户、直接网签等。7月29日，江西省九江市印发《关于进一步促进九江市房地产市场良性循环和稳健健康发展的若干措施》的通知。文件提出，稳妥处置“工抵房”“法拍房”。经辖区政府核实确认并提交书面申请，允许保交房项目预售监管资金未到账的“工抵房”进行合同

网签备案。加强对“工抵房”的价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。

7月16日，广西壮族自治区贺州市住房和城乡建设局发布关于印发《贺州市进一步促进住房消费的若干措施》的通知，“工抵房”可不经资金监管进行网签备案。即日起至2025年12月31日，建设单位使用商品房销售款抵扣该项目工程款的，经建设单位与施工单位协商一致后，“工抵房”可直接进行《商品房买卖合同》网签备案。

今年2月6日，河南省安阳市安阳县发布《关于对〈促进房地产市场平稳健康发展的实施意见〉的政策解读》，文件提出，允许“工抵房”网签备案。为维护交易各方合法权益，在2024年12月31日前，原则上允许不超过预售许可总套数10%的“工抵房”直接进行网签备案(不用将首付款存入监管账户)，但须以工抵价格开票。

对于目前市场反映的“工抵房”网签价格过低，上海中原地产市场分析师卢文曦表示，“工抵房”很大程度上是为了盘活资产，特别是一些保交付的项目，通过“工抵房”支付款项，项目才能更好推进，实现保交付。

但也有律师提醒，“工抵房”存一定风险。

对于“工抵房”，北京金诉律师事务所律师王玉臣表示，在开发商资金链紧张的情况下，可以通过直接网签、简化流程等方式促进房地产市场的交易和流通。该举措一方面能够缓解开发商的经济压力，另一方面能够加快市场流动，增强市场信心。

王玉臣同时提醒，该举措对购房人而言存在一定风险。首先，如果监管不到位，将会使房屋能否交付陷入未知；其次，可能存在抵押未解除的情况，这会影响到房屋的交付和确权。很多开发商已经将相关的房产进行了抵押，如果相关的抵押未解除，购买了工抵房的购房人后续可能会面临交付和确权的难题。

王玉臣还提出，如果相关部门监管不到位，开发商有可能会进行违规操作，影响市场的公平性和透明度，进而影响房地产市场稳定、健康发展。

易居研究院副院长严跃进表示，对于购买“工抵房”的购房者而言，最直观的就是降价了，但可能也有交易风险，如果房企和建筑企业等有纠纷，这时认购一些“工抵房”，可能会有产权方面的纠纷。另外需要看到，如果房企过多通过“工抵房”方式来销售，可能资金压力较大，对于房屋的交付购房者也需要格外注意。

# 景德镇精优陶瓷 高档红木家具展销会



## 超低折扣

# 50% OFF



瓷韵天成 红木家具  
独具匠心 经典传承

于经理：

## 929-213-0095

展销时间：9 am ~ 9 pm

地址：Latte Plaza 13955 Metrotech Dr, Chantilly, VA 20151

