

内部认购买到“空气房” 消费者房钱两空

# 房地产违规预售为何管不住?



云南昆明的高女士遇到闹心事：她2017年在龙湖半山楼盘内部认购了一套位于33层的房屋，却发现近期封顶的楼房只有31层。她为这套不存在的“空气房”维权至今，房款和房屋都无着落。目前，这个楼盘共有190余套违规预售房产生纠纷。

尽管国家三令五申禁止房企未取得预售许可证提前卖房，但未批先售行为屡禁不绝，消费者维权困难，深陷钱房两空的境地。

## 首套房贷利率连续5个月小幅上升

据《经济参考报》报道，房地产业金融环境维持收紧趋势。11月12日，易居房地产研究院发布了《2019年10月金融环境与房地产市场月报》。报告指出，10月份，全国首套房贷平均利率为5.52%，已连续5个月小幅上升。

根据融360大数据研究院的监测数据，2019年10月全国首套房贷平均利率为5.52%，相当于相应期限LPR水平加点67BP，环比微升0.01个百分点，同比下降0.19个百分点，已连续5个月小幅上升。10月房贷利率水平延续了前四个月的上行趋势，但上行幅度有所减缓，下行的城市数量有所增加。

易居研究院研究员沈昕分析表示，全国首套房贷平均利率不仅与市场利率有关，也受房地产调控政策影响，今年二季度以来，部分城市收紧了调控政策，5月份以来部分热点城市首套房贷利率也纷纷上调。6月全国首套房贷平均利率一改此前连续6个月下行的趋势，年内首次微升，此后4个月房贷利率持续小幅上升。考虑到后续市场利率大概率会下行，首套房贷平均利率上行空间较为有限，若年内5年期LPR没有下调，预计全国首套房贷平均利率将横盘小幅震荡。

沈昕表示，从金融数据和房地产销售及价格的历史走势来看，有较高的一致性。10月份，房地产行业金融环境较上月小幅收紧。虽然近几个月CPI逐渐走高，货币宽松的空间短期或暂时缩小，但随着全球货币宽松预期强烈，中期来看我国金融环境整体上还将进一步宽松。预计年内或明年上半年有望见到本轮周期的全国商品房年初累计销售面积同比增速最低值；年内百城二手房价格同比涨幅还将收窄，有可能进入负区间。

综合2019年数据，沈昕进一步指出，今年1月份M1同比增速创2011年以来的最低点0.4%，2019年2月开始震荡上行，目前来看本轮周期的最低点大概率已经见到。从百城二手房价格同比涨幅的绝对值来看，前两轮调整均进入负区间，而目前仍在正区间。“预计年内同比涨幅还将收窄，大概率会进入负区间。从历史走势来看，今年年内或明年上半年有望见到本轮周期百城二手房价格同比涨幅的阶段性低点。”（高伟）

### 31层的楼卖出33层的房 开发商称内部团购协议无效

位于云南昆明经济技术开发区的龙湖半山楼盘6栋高层楼房近期封顶。据了解，这个项目今年3月才拿到预售许可证，但早在2016年，就以内部团购的名义在销售。

高女士告诉记者，2017年1月，在销售人员某甲的推销下，她签订了“团体认购协议”，以每平方米3200元的“内部价”购买了3栋33层A1号住房，房款35万余元，首付30%，交房时间为2018年6月30日前。

早已过了交房时间，楼房迟迟未能完工。近期高女士听说封顶了，赶忙来确认。

“没想到我买的3栋总共只有31层，根本就没有33层！”她气愤地说。

该项目开发商——云南天骏房地产开发有限公司回应称，卖房给高女士的销售公司没有获得授权，使用的公章是假章，购房款也没有进入天骏公司账户，“此前的认购协议无效，与天骏公司无关，请走司法程序”。

记者调查发现，就在高女士等业主交付认购金后不久，天骏公司资金链断裂导致项目停工。2018年，债权人重组了公司，更换了法定代表人和管理层，项目重新开工。在这场房企内部债务纠纷中，196套违规预售房变成了“空中楼阁”，购房款也不知去向。

违规预售是国家多年来三令五申的治理重点，但一些房地产公司打着内部认购等说法依然我行我素。西安的李女士2016年4月内部认购了紫杉庄园一处房产，并支付了全部房款。后来因房价大幅上涨，开发商以程序违规为由提出认购协议无效。

看似合规的认购协议为何“一推就倒”？接受了多起商品房销售纠纷咨询和代理的云南冰鉴律师事务所执行主任陈泽表示，内部认购不受法律保护，虽然签订了协议，但由于无法进行网签备案，房屋可以被再次出售，甚至用于抵押。

### 违规预售成行业“惯例” 为何管不住、罚不了?

早在2010年，住建部就明确规定：未取得商品房预售许可，以内部认购等名义向购房者收取诚意金或房款，属于违规销售。

2018年6月，住建部联合六部委在全国30个城市开展治理房地产市场乱象专项行动。记者从云南省住房和城乡建设厅房地产市场管理处了解到，云南省共检查了2166个项目，处理637起，违规销售不在少数。

2019年6月，云南省住建厅下发《关于持续开展房地产市场乱象整治工作的通知》，查处乱象144件，其中涉及不按期交房、违规销售等占67%。

开发商为何顶风违规预售？多位业内人士表示，开发商都希望加快资金回笼速度，多年来，种种原因导致预售许可规定停留在纸上，违规预售反而成了行业“惯例”，只要不出问题，一般无人过问。

出售“空气房”的龙湖半山楼盘曾在长达数月的时间里，堂而皇之地在售楼部公开未批先售为何没人管？

昆明市经开区住建局回应称，经开区商品房预售管理及许可证发放工作由昆明市住建局负责，未办理预售许可的违法违规行为由昆明市城市管理综合行政执法局负责查处，该局没有对违法预售行为的调查处理权限。而昆明市住建局局长陈汉表示，房屋预售按照要求确实由市局审批，但监管则由市、区两级住建局一起进行。

“内部认购有一定隐蔽性，纠纷爆发又有滞后性，监管部门难以及时获取楼盘违规线索。”云南省住建厅房地产市场管理处副处长张灵说。

对于违规预售如何处罚？张灵介绍，根据《城市房地产开发经营管理条例》规定，“擅自预售商品房，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。”她认为，违法所得难以界定，没收也难以执行，“购房款都是老百姓的钱”。

受访住建部门相关负责人表示，内部认购通常发生在资金运转困难或烂尾重组的楼盘，在执法中如果处罚过重、罚款过多，容易导致企业资金链再次断裂，更加损害购房者的权益。

## 长沙启动新建商品房“交房即交证”试点

新华社长沙11月13日电（记者 刘良恒）记者日前从长沙市住建局获悉，长沙市近日正式启动新建商品房“交房即交证”试点，部分试点楼盘的业主率先成为这一便民利民政策的受惠者。

据了解，在实施“交房即交证”政策之前，购房者在开发商交房之后，需要经历较长时间等待，才能拿到不动产权证书。交房与交证的不同步，给购房者在落户、子女入学、银行贷款等方面造成了一定困扰。

为解决购房人长期以来的“心病”，长沙市政府今年初将解决“交房不能同步交证”问题列入了全面深化改革事项，由长沙市住建局牵头，联合长沙市自然资源和规划局、长沙市不动产登记中心等部门全力推动实施。通过流程再造、并行办理、限时办结、信息共享等多项改革，新建商品房“交房即交证”服务措施在长沙市得以正式落地。

截至目前，长沙市12个申请试点的项目中共有3个项目实现了“交房即交证”的改革目标。长沙市住建局相关负责人表示，接下来将在试点基础上做好经验总结，完善方案流程，出台专门实施细则，将改革试点成果全面推开。

### 违法成本太低 监管处罚仍需加力

记者近日了解到，昆明市住建局已将龙湖半山楼盘780套房源全部锁定，停止网签备案，并要求企业妥善安置196套违规预售房的问题。该楼盘开发商承诺，不逃避应承担的责任，并制定提交了初步处置方案：要求退款的客户予以退款，要房的客户结合目前房价予以优惠，“空气房”可更换同户型房源，不能达成一致的建议走司法程序。

国家明确要求，各地住建部门要切实履行房地产市场监管的主体责任，根据本地区实际情况，制定工作方案，细化工作

任务，全面排查、精准打击。

“监管与处罚应该监管前置，处罚只是一种手段而不是目的，对房地产企业违法违规行为应及早制止，这需要各级主管部门积极研究管理办法，创新管理手段。”中国人民大学法学院教授刘俊海说，住建部门不应“坐堂执法”，要走进市场，深入问题最突出、消费者利益受侵害最严重的一些领域，精准监管和执法。

云南省房地产业协会监事周大研认为，违法成本太低，惩罚力度不够，难以对房企起到震慑作用。“现行的违规惩处力

度并未成为房企的‘高压线’，如果仅靠行业自律，企业难免会铤而走险。”

云南凌云律师事务所律师孙文杰说，如存在销售“空气房”、非法占有款项等情况，涉嫌构成伪造合同诈骗罪等，应协同公安机关介入，严厉打击违法犯罪行为。

专家提醒，各级住建部门在门户网站上公布楼盘预售许可信息，消费者购房时，应查看楼盘《商品房预售许可证》，对未取得该证的项目，不要购买或支付定金。（据新华社电）