



14日,全市房地产交易监管工作会议在房地产交易中心举行,100多家房地产商代表出席。本报记者 杨宁 摄

国家出台“9·28”房产调控新政后,青岛一直未有相关细则出台,因担心更严厉的政策落地,青岛开发商大量开盘,加快销售速度,上月住宅成交1.3万多套,创下新高,房价也又开始大幅上涨。为了让楼市健康平稳发展,14日,市国土资源和房屋管理局下发三个规范性文件,叫停无证预售、捂盘惜售,并规范售楼处房源公开信息,业内认为这是一次对房地产市场的“微调”。

青岛出拳“微调”房地产

无证预售、捂盘惜售、信息披露不实将被叫停

本报记者 宋珊珊

措施之一>>>

**开发企业自留房源不能超5%
取得预售证后分批售将受罚**

市国土资源和房屋管理局副局长杜本好表示,为认真贯彻落实国家调控政策,确保执行到位,青岛制定了《青岛市商品房预售备案管理暂行规定》、《青岛市商品房预(销)售信息公开管理办法》和《关于进一步规范撤销商品房买卖合同网上备案和注销房预告登记有关问题的通知》等3个规范性文件,对规范商品房交易市场秩序打出组合拳。

据了解,根据《青岛市商品房预

售方案管理暂行规定》,开发企业申办预售证时,不得分层、分单元或以套为单位申请。商品住宅项目中,自留房源数量不能超过项目总套数的5%。

预售方案一般不得变更,确需变更已审核的商品房预售方案的,应提交主管部分审核。预售方案申报价格需调整的,房地产开发企业应当重新申报备案。预售方案申报价格调整未予备案前,准售房源仍按原申报价格销售,房地产开发企业不得停止销

售。取得预售证10日内,开发企业要将全部准售房源一次性对外公开销售,不得分批、分次销售。

开发企业在未取得《商品房预售许可证》前,不得以意向金、VIP卡、会员卡等各种方式收取预付款,不得采取各种方式变相捂盘惜售,不得随意哄抬房价,不得散布虚假信息,不得签订虚假合同、阴阳合同等。开发企业违反预售方案管理规定的,相关部门将按照法律予以处理。

措施之二>>>

**单方不能申请撤销购房合同
用假成交捂盘骗贷不好办了**

有的开发企业通过签订虚假购房合同,捂盘惜售,制造房源紧张,或者自买自家房来套取贷款,或明知购房人投机炒房,与购房人编造虚假材料骗取撤销、注销购房登记。这些行为都扰乱了房地产市场秩序,损害了真正需要住房的购房者利益。

根据《关于进一步规范撤销商品房买卖合同网上备案和注销房预告

登记有关问题的通知》,如果想撤销购房合同,需买卖双方共同申请,单方申请不予受理。要因房屋质量问题申请撤销合同的,需要建筑工程质量监督站出具认定书;因在同一项目中换房需撤销合同备案的,要先办理新换购房屋预告登记;因出国留学或定居要撤销的,要提交国外入学、定居许可证明;因工作调动去外地的,需

要提供双方单位转出接受人事证明等。

如果发现开发企业通过签订虚假购房合同,捂盘惜售,炒房或者套取贷款的,主管部门将责令限期改正,拒不改正的,将暂停其商品房网上签约,同时记入房地产信用档案并予以曝光,构成犯罪的,将追究法律责任。

措施之三>>>

**售楼处价格与申报价格一致
房源信息透明防止一房两价**

很多购房者在售楼处看到的价格,往往与开发商在国土部门申报的价格不一致。而且有时明明有房,开发商为了先卖出不好的户型经常说已无房可选。目前青岛楼市依然是卖方市场,因为信息不对称,不透明,购房者处于被动地位。

14日,记者了解到,根据刚刚制定的《青岛市商品房预(销)售信息公

开管理办法》,将强制性规定开发企业设立公示栏,公开销售信息,保障购房者知情权,改变长期以来购房者在市场信息方面的弱势地位。

公示栏除了公示开发商的相关证件和文件,还要公开可售房源的面积、价格和销售动态信息。开发企业还要在售楼处设立信息查询处,可以查询商品房网上签约备案情况。售房现场须

与“网上房地产”公示信息保持一致。

据了解,市国土局对前期监察发现的违规开发企业下达了《限期整改通知书》,对拒不整改的,将暂停其网签资格,并予以新闻曝光。还将继续采取群众举报(电话:82661850)、现场巡查和商品房销售合同网上备案系统实时监控等措施,加大对房地产市场的监管。

◎情况通报 变相无证销售,人为制造紧张 半年来48个项目被限期整改

自4月份国家出台房产调控政策以来,青岛楼市一直较快发展,1-10月住宅销售已突破9万套。高成交量引发市民购房恐慌,很多市民担心房价继续高涨,纷纷加入购房大军。很多人在买房时却发现,想买房先得交十几万的意向金,一到开盘时,往往是几百人抢一百多套房源,难道房子真这么抢手?

14日,市国土资源和房屋管理局副局长杜本好在全市房地产交易监管工作会议上表示,近期在检查中又发现少数开发企业存在已认购房源长期不转签正式合同,以收取意向金、排队选房、购房打折优惠或以招募购房意向客户并指定银行开具个人账户等形式变相无证预售,取得《商品房预售许可证》后未按规定及时开盘销售,人为制造房源紧张气氛的情况。

市国土局从4月份开始对7区5市

在售的233个楼盘展开全面检查,开发企业违规问题主要是无证预售、捂盘惜售,售房信息不透明等。

市国土局对48个项目下达了《限期整改通知书》。青岛阳光海湾置业发展有限公司的“阳光泰鼎大厦”项目信息公示不规范,拒不整改;青岛新纪元置业有限公司“唐街映像”和青岛明宇置业广场有限公司“塞纳名爵”项目无证预售,已予以行政处罚。青岛住宅开发有限公司开发建设的“天怡景园”C区项目,在未取得《商品房预售许可证》的情况下擅自销售房屋,并收取购房款,其经营行为涉嫌经济犯罪,公安机关已立案侦办。青岛德林置业有限公司开发建设的“枣山家园”项目,签订预售合同后以强制安装太阳能方式擅自加价,且原定于今年9月30日交付使用,但拖延至今未交房,严重侵害了购房者合法权益,相关部门正在严肃查处。



没有预售证就收了18万元预约金的“塞纳名爵”项目被行政处罚。本报记者 宋珊珊 摄