

禁令已下,仍有中介偷改合同

69万元的房,改合同要收1.6万元

本报12月17日讯(记者 喻雯 实习生 赵军光) 政府部门已明令禁止“改合同炒房”,济南市各房产中介机构执行得怎样?17日,记者暗访发现,有的房产中介认为风声太紧暂时不敢改合同了,但也有房产中介还在偷改合同。

16日,济南市城乡建设委员会下发通知表示,除了规定的8类情况外,房主在办下房产证之前,不得擅自将购买的商品房再行转让。17日,记者暗访了泺源大街、和平路、花园路、山大路等多家房屋中介,大部

分房屋中介公司称,看到了建委下发的通知,目前不敢“轻举妄动”。花园路一家房屋中介公司工作人员称,刚刚看了最新通知,目前还不知道这次政府整治的力度多大,暂时不办这项业务,先观望一段时间看看再说。

一位房产中介工作人员称,改合同的费用,根据房子的位置、户型等多个因素而定,价钱从2万元—6万元不等。

17日下午,记者以购房者身份,在和平路一家房地产咨询有限公司,要求办理“改合同”业务时,开始工作人员遮遮掩掩,看到记者是“真心”想买房子,工作人员称:“新政还是有漏洞可钻的,就看怎样去操作了。”随后,他向记者推荐了全福立交桥附近的一套98平米的房子,现房,69万元。

“可以改合同,但要收取1.6万元的改合同费用。并且要一次性付款。”该工作人员给记者算了一笔账,如果是办理“二手房过户”手续,需要缴纳契税、评估费、金融服务费等各种费用,加上营业税,总计8万余元。“如果是改合同,能省5万多块钱。”工作人员称。

说起“改合同”,山大路一家房屋中介公司工作人员表示,改合同一般程序有两种,一是在签订购房合同之前直接到开发商处更名,这种情况比较多也相对容易;另一种是签订《商品房预售合同》之后到市房管局注销合同,再更名。改合同费用主要是由开发商定。一般的中介公司都有自己的资源和渠道,只要顾客想办理“改合同”业务,中介公司都可以去做相关的协调工作。

相比办理二手房过户手续

69万的房,改合同购房省5万多

房子在没办下房产证之前,通过“改合同”,相对于办理“二手房过户”手续,究竟能省多少钱?

和平路一家房产中介公司工作人员给记者详细算了一笔账。以全福庄附近的一套98平米总价为69万元的商品房为例,如果是办理“二手房过户”手续,买卖双方都要缴纳一些费用,办理一些手续。以卖方为例,商品房面积在144平米以下的,需要缴纳1.5%的个税。如果卖方的房产证在五年以内,还要缴纳5.55%的营业

税。作为买房方,则需要缴纳契税、房改测绘费、评估费、金融服务费、抵押备案费、中介费、交易手续费等各种费用。“一般来说,买卖双方交易时,卖方需要缴纳的个税和营业税,都由买方来承担。”该工作人员表示,根据各种费用缴纳的比例来算,这套房子办完过户手续后,买方还需要缴纳80726.28元。

而如果通过改合同交易,买方只需缴纳16000元的改合同费用以及13800元的中介费,总计29800元。这样算,可以省下50926.28元。

房产中介透露

改合同费用开发商说了算

在暗访时,省城一家房产中介公司的工作人员透露,改合同需要多少费用,都是开发商说了算。

在暗访时,和平路一家房地产咨询有限公司工作人员表示,改合同一般程序有两种,一是在签订购房合同之前直接到开发商处更名,这样做情况比较多,也相对容易;另一种是签订《商品房预售合同》之后到市房管局注销合同,然后再更名。

“改合同的费用一般是由开发商定。更名费用中一小部分归中介,大部分给了开发商,因为办理更名业务主要还是开发商说了算。费用也没有统一标准,这得根据房子的

位置、面积户型等多个因素来定。”历山路一家房产不动产公司工作人员称,费用在2万元—6万元不等。在新政之前,这种改合同的业务,有很多人办理,而且他们都已形成了一套“规范”的流程,没有出过什么问题。

说起改合同收费问题,和平路房地产咨询有限公司工作人员称,如果是期房,在没有办下房产证之前,买方可以跟卖方协商,缴纳首付,等待房产证拿到后,再办理贷款等手续。但如果是现房,则需要一次性缴纳全款。“我们都有相关的资源和人脉,只要顾客有这种要求,我们会联系相关的开发商,协商办理手续。”

业内人士提醒——

改合同买房容易产生纠纷

房产中介保证交易安全和可靠的“改合同”业务,有没有风险?对此,部分业内人士表示,采用改合同形式转让期房,极易产生纠纷。如果期房交易过程短,风险稍微小一些。但是从现在的情况来看,改合同往往需要很长一段时间,风险很大。

业内人士分析,改合同有风险,风险主要是卖家及开发商诚信度。即使这两方都遵守合同,如果该房产手续不全,比如配套费没交,或者没有规划属于违章楼等,买房者就办不了房产证,这是很大

的损失。“从现在的情况来看,改合同往往需要很长一段时间,风险很大。”该业内人士称,改合同时,卖方掌握了主动权,如果在正式成交前房价上涨了,卖方容易反悔,要么毁约要么加价,如果在正式成交前房价下跌了,买方已经交了钱,没法退掉,很难维护自身利益。

此外,该业内人士也指出,采用改合同形式转让期房对房地产市场影响很大。直接到开发商处更名的,往往是炒楼者抢先认购房号再调高价格转手赚取差价。这种间接炒高房价的行为,扰乱了房地产市场。

本组稿件采写:本报记者 喻雯 实习生 赵军光

协和学院
短训总大案
151-2011-0000
151-2011-0000



新政已执行,有的房屋中介公司不敢改合同卖房了,但仍有偷偷干的。
记者 周青先 摄 资料片 (图文无关)

公告

广大司乘人员:
为保证我市重点工程建设,黑北路(山大南路延长线至解放路)定于2010年12月18日至2011年1月8日进行电力管线路施工。根据施工要求,需对黑北路东半幅进行封闭。此路段车辆由北向南单向通行,请广大司乘人员通过该施工路段时减速慢行,确保行车安全。由此带来的不便,敬请谅解!
济南思源电气集团有限公司
2010年12月17日

一品康海参

青岛市产品质量监督检验所检测产品

渤海刺参,淡干、无糖、1斤装发10斤

原价:2580元/斤 现价:1480元/斤

长岛肉刺参:肉厚、刺密、无糖

原价:1680元/斤 现价:990元/斤

(买3斤送1斤)

郑重承诺 保质保量

活动时间:2010年12月18日-1月8日

济南办事处:市中区建设路17号(冠宇明苑4号楼

1单元102室)(城建宾馆对面)

抢购电话:0531-66661256

创维年末巨献 真实让利

2010年步入尾声,元旦即将到来,赶在元旦之前购买家电,就可以轻松避免挤商场、排长队等送年货了,这也不愧为一个明智的选择。而且现在老百姓的口袋越来越紧,创维非常体谅老百姓的难处,因此不遗余力为消费者提供最大的实惠,争取给新老客户带来一次年终巨献。
新一代3D电视E92系列55寸仅售16999元,47寸仅售12999元,42寸9999元销售;另外还有好礼相赠,而32寸网络LED补贴后价格仅为2688元;

42寸蓝光液晶仅售9599元,42寸网络LED补贴后只卖1588元,此外还有E70系列55寸原价14999元现热销价为12999元,47寸原价9999元现价仅售8999元,而E62系列46寸原价8999元活动后仅售7599元,更多优惠尽在创维电视。
超低价、超优惠,就在你身边,活动仅在12月18日-12月19日,消费者拥有2天的时间来感受创维2010年末的献礼。
为了感谢广大消费者对创维的信任,创维实行超值

回馈活动,即日起凡预定E92系列,就送4副3D眼镜,充分满足您的视觉需求,凡预定55寸E92加赠创维超薄LED音响,55寸E92预售价仅售16999元,创维只为您提供最真实、最震撼、最豪华的视觉盛宴,此次活动无需报名无需预定,流程简单,一步到位,并且我们向您保价到元旦。
活动时间:12月18日-12月19日
活动地点:济南各大家电卖场创维专柜
详情咨询:0531-88017115

新飞电器打造白色家电航母



12月14日,迎来26岁华诞的新飞电器在杭州召开了2011年度营销峰会,宣布正式进军洗衣机行业,此举标志着新飞冰洗空一体,倾力打造白色家电航母

工程拉开序幕,也预示着新飞将以专业的绿色家电制冷领域的绿色家电制冰领域的绿色家电行业新里程,实现新飞电器的新飞跃!

中国家电协会理事长姜丰女士、中国家电研究院总工程师刘挺等行业协会领导、河南新飞电器有限公司新任董事、副董事长高嘉琳、新任总经理首席运营官丁俊发、董事、总经理李根、营运副总裁王建华、

销售总经理羊键等新飞电器领导以及来自全国各地约600多位经销商代表共同参加了此次峰会。

即将过去的2010年称得上是新飞的战略之年,作为中国白色家电巨头的新飞电器,从质量型企业向文化型企业转变,从精细化管理向精益化管理发展,从注重结果转向关注流程,新飞再次创造了中国家电企业的发展传奇!而本次2011年度营销峰会的召开,更是预示着新飞2011年的新征程,新飞越。