

# 房子卖了开发商迟迟不网签

## “次新房”收费改合同再卖,有些就是变相炒房

“改合同费用都交了,有关手续都办好了,开发商迟迟不给我办理网签。”13日,省城市民张先生说,他在旅游路附近看上一套房,开发商说房子早卖完了,中介说可以交上5万块钱“改合同”费用再买。“听说有的开发商为了赚取改合同费用,一套房子可以倒手好几次,我刚买的房子会不会再次被卖掉?”

►济南限购政策取消后,一些售楼处咨询政策的人明显增多。(资料片)  
本报记者 郭建政 摄

本报记者 喻雯  
实习生 张子慧



相关链接

### 8种情况下 可撤销网签

- 1、因房地产开发企业工作人员失误,将购房人信息录入错误,需要更正合同信息的,在撤签或变更合同时提交错误内容及更改说明;
- 2、户口本常住人口登记卡索引表中登记的家庭成员之间,变更合同买受人信息的,需要提交户口本、身份证;
- 3、开发企业与购房者之间因某方违约而发生纠纷,经仲裁机构、法院裁定或判决需要解除合同的,需要提交裁定或判决的有效证明;
- 4、房屋交付公告自公布之日起90日内,购房者所购房屋因质量存在严重问题,经有关部门认定,需解除合同的,要提交由质量监督部门出具的质量鉴定报告才可变更合同;
- 5、购房者办理贷款手续未获批准,合同无法继续履行并承担违约责任,需要解除合同的,需要提交不能受理贷款的有效证明;
- 6、购房者(或者直系亲属)因患重大疾病急需资金等原因,需要解除合同的,购房者需要提交二级以上公立医院相关证明;
- 7、商品房交付后,实测建筑面积与合同约定误差超过±3%,合同中已约定解除的,可提交测绘机构的房屋测绘报告后变更合同;
- 8、此外,法律法规规定的其它情形,也要写明具体内容并提交相关证据才可变更合同。(喻雯)

### 交5万改合同买房 两月多还没网签

张先生告诉记者,他最近在旅游路附近看上一套二手房,房子目前没有办理房产证。为了查询该楼盘的五证信息等,张先生登录济南市住宅与房产信息网发现,该小区2009年取得预售证,总的房源套数是109套,已售套数显示是9套,可售套数还有100套。后来中介告诉他,这些房子都是没有及时网签的,开发商确实都卖出去了,目前在售的房源都集中在二手房市场。这些房子多是购房者与开发商签订的纸质合同,只要交上5万元至10万元不等的“改合同”费用就可以买走。

按照中介所说,张先生交完钱办完所有手续后,等待网签,可是两个多月过去了,开发商迟迟没有动静。“我找过开发商多次,他们都以时机不成熟为借口拒绝网签。”张先生说,他现在特别担心开发商把他的房子再次转手出售。孙先生从事房地产开发多年,在他看来,开发商迟迟不网签有自己的小算盘。“开发商手里不止一套改合同房子,他们肯定是在等机会把手头上所有类似的房源都出手后再集中办理。”孙先生说,也有一种可能

是等待更高的价格可以再改合同,一套房子如果多转手几次,赚取的“改合同”费用也是非常可观的。

### 买房后不网签 改合同再出售

近日,记者走访多家房产中介发现,“包改合同、免高税”成为不少房子的卖点。梳理这些房源发现,不少是目前在售大型社区的房源,多数还没有办理房产证。这些房子多被称为“次新房”。

以明湖西路一项目为例,这个小区的房子早就卖完交房,业主都已入住多年。目前一套92平米的房子,总价标注为100万,中介称可以改合同。开发商可以配合改,改合同费用为2万元。省城一大型连锁中介负责人说,这类改合同的房子能占到成交量的5%至10%左右,改合同的费用在2万元至10万元不等。

### 预售前就卖房 暂时不办网签

按规定,购房者买房后要“实时”办理网签,这些房子为何可以多年不办理网签?对此,省城一大型房企有关负责人说:“这项规定是2011年开始实行的,在此之前,即便不是网签合同也能贷款。如果不影响贷款,开发商就没有必要非得做网签。”该负责人说,像这类房子,改合同相对简单,只要开发商同意,交钱就可以办。定价也是由开发商来定。

买房多年没有办理网签,除了这些进入二手房市场的“次新房”外,还有不少新楼盘在取得预售证之前,通过内部团购的形式先卖房,这些房子多是购房者与开发商签订纸质合同。等取得预售许可证以后,购房者可以通过“改合同”的形式把房子再次出售。“这其实就是变相的炒房。”省城一业内人士透露。

省城一资深地产评论人透露,按照有关规定,在建设部门做的网签合同,前提是预售资格。而很多项目就是打了“擦边球”,开发商在预售证取得之前先卖房。

“等到项目取得预售证后,这些购房者就可以再以高价把房子卖掉,新的购房者可以与开发商签订网签合同。”该人士说,开发商通过“团购”尽快回笼了资金,他们是愿意配合购房者改合同的,购房者再次出售后可以直接签订网签合同。这样就相当于新的购房者直接从开发商那买房,贷款等方面都不受影响。

该人士说,现在有不少项目为了尽快回笼资金,通过这种形

式改合同。

### 开发商钻空子 撤网签改合同

“买房后要实时网签,但是‘实时’的期限是多久没有明确规定。这也给了开发商打‘擦边球’的机会。”13日,齐鲁律师事务所律师陈瑞福说,网签是政府监管房地产市场的一种重要形式,为了落到实处,政府可以明确办理网签的时间、条件等,并且明确对于“不及时网签”的权利限制。

陈瑞福说,购买这种没有取得房产证的“次新房”风险很大。转让没网签的期房,原房主大多利用贷款买房,如果其要进行合同更名,则需要首先还清贷款。在实际交易中,还贷款的钱往往需要新购房者出。对新购房者而言,一旦交上钱又不能顺利完成合同更名,将面临钱、房两空的危险境地。

记者了解到,早在2010年底,济南市就出台楼市“禁炒令”。不过“禁炒令”也并非一刀切,通知中明确规定8种情况下可改签或撤签网上购房合同,但是房地产开发企业当月申请撤销或变更网签合同的数量,不得超过该栋房屋销售总套数的3%。



# 醉美 冠群芳

## 柔3·柔6·柔8

花冠集团酿酒有限公司 0530-8166928

