



# “售后包租”是否被允许?

## ◆读者求助

李女士为退休职工,生活虽谈不上富裕,但也衣食无忧,可最近却遇上一件烦心事。原来,李女士在墙体广告上看见某楼盘采取售后包租的形式进行宣传,非常诱人,在与销售人员沟通后,很快将自己的养老金购买了楼房,可是,孩子知道这件事后情绪激动,说老人被骗了,一怒之下,全家到售楼处大闹,售楼处说自己合法销售,没有欺骗。李女士陷入矛盾,不知道谁说的才是对的。

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼市无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博: @齐鲁晚报齐鲁楼市

齐鲁楼市官方微信: qllsfc  
电话: 0531-85196379

## ◆律师分析

北京隆安(济南)律师事务所白金印律师分析,根据《商品房销售管理办法》第45条第2款的规定,本办法所称售后包租,是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。也就是说,售后包租是指房地产开发企业将商品房卖给购房者,然后在一定年限内由房地产开发企业自己承租该商品房或者

代购房者出租该商品房,所得租金归购房者所有。

从表面上看,售后包租肯定能给购房者带来好处,因为购房者能够获得一定年限内的商品房租金收益。但是,售后包租和返本销售一样,只是商品房销售的一种促销手段,往往具有欺骗性,特别是对于还没有竣工的商品房。因此,《商品房销售管理办法》第11条第2款规定:“房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。”

## ◆记者提示

特别值得注意的是,《商品房销售管理办法》只禁止对未竣工的商品房进行售后包租,对于已经竣工的商品房没有禁止售后包租,因为在商品房已经竣工的情况下,购房者原则上能得到商品房的所有权,所以无须禁止作为市场行为的售后包租。因此,购房者购买现房时,可以采取售后包租的形式,只有购买期房时不能采取售后包租形式。

(帮办记者 杜壮)

## 楼市一周

### 活动

#### 恒大雅苑“中国好房子”出炉

恒大雅苑以中小户型产品主打刚需市场,包含有86平舒适两居、96平精俏三居、125平典雅三居等众多户型,通过创新优化设计,最大限度地利用起住宅的每一寸空间。

恒大雅苑坐拥济南西客站交通枢纽中心,尊享高铁、双轨道线、长途西站、二环西路、北园高架、“十二横十二纵”的便捷公路交通。紧邻济南市城市景观大道——经十路,5分钟可达京沪高铁西客站,10分钟可达济南市西部生态区,15分钟可达京福高速济南段;规划的地铁1号线与6号线途经此地,实现了高铁与其他交通工具立体无缝接驳。

恒大雅苑感恩回馈新老业主,首付只需3.9万,最高可送20万精装,更有铁底价6660元/平起,抢住高铁新城!

本周更有彩陶DIY趣味活动,期待您的到来,恒大雅苑与您一起乐享周末。

#### 用舞蹈赞美生活



“蓝石·大溪地杯”济南泉水叮咚社区舞蹈大赛总决赛精彩落幕

8月13、14日,“蓝石·大溪地杯”济南泉水节泉水叮咚舞普及活动暨社区舞蹈大赛总决赛在济南电视台演播大厅展开了激烈的角逐。参赛者以堪比专业舞蹈演员的水平和精神,百分之百投入演出。优美的舞姿,精彩的比拼,得到了现场观众阵阵掌声。

此次“蓝石·大溪地杯”中国济南泉水节泉水叮咚舞普及活动暨社区舞蹈大赛历时两个月,吸引了200支队伍,近4000人参加,规模可谓空前绝后。大赛分为初赛、晋级赛和总决赛。此次总决赛中,每支队伍准备两支参赛舞蹈,其中“泉水叮咚舞”为必选舞蹈,另外一支为自选舞蹈。

比赛正式开始后,各支队伍各显神通,不仅把“泉水叮咚舞”跳的出神入化,自选更让人赞叹不已,展现了济南人的精神风貌,也展现出了大家对泉水的热爱。

经过两天激烈的角逐,最终由来自市中区建新社区舞蹈队和天桥艺术团夺得本次大赛的桂冠。伴着悠扬的音乐,蓝石·大溪地杯”济南泉水节泉水叮咚舞普及活动暨社区舞蹈大赛圆满地落下了帷幕。

#### 齐舞PK赛 舞动你的名辉诱惑

“十艺济南·炫舞名辉”,经过前两周的持续升温之后,本周迎来了一个新的高潮。2014年8月16日,来自山东省各个地方的街舞俱乐部,在名辉豪庭营销中心广场进行着一场关于团体荣誉的战斗,各街舞俱乐部均派出了自己的最强战队。

比赛中,各支参赛队伍使出了浑身解数,均拿出了自己的看家本领。精彩的演绎了各种不同类型编曲风格的音乐,高超的技艺展现和舞蹈编排,让现场的观众尖叫不止,掌声欢呼声不断。

同一天,名辉豪庭还迎来了一群特殊的小朋友。他们是来自生活日报小记者团的成员。小朋友们对名辉豪庭项目进行了细致的了解,俨然一副专业记者的模样。通过这些小记者的笔触,我们定将发现名辉豪庭不一样的风采,让我们拭目以待吧!

齐舞PK赛火爆进行的同时,名辉豪庭将感恩回馈进行到底。在上一周的家电大抽奖活动中,已经送出了海信冰箱、格兰仕电饭煲、移动充电宝等大奖。本周六、周天,名辉豪庭又重磅推出康佳波轮洗衣机、SKG电烤箱、苹果耳机、夏凉被等奖品!

电建路通车,家从此就在市中心。历城区首屈一指双名校——洪家楼小学、历城机关幼儿园进驻,助力小名士成才。十艺济南,8月欢乐季,名辉豪庭新品呈现:80-145m<sup>2</sup>新品特惠,8#景观楼王火爆认筹。

### 加推

#### 翡翠东郡周末开盘热销,

#### 幸运大抽奖惊喜派送

8月17日,翡翠东郡山景别庭76号楼境洋房再推部分新品。本次推新一如既往的受到了众多置业家庭的热情追捧,几乎全部售罄。不少购房者早晨6点就来到营销中心等候选房,早上8点刚过,营销中心前就已是人头攒动,热闹非凡。据悉,翡翠东郡洋房产品一经上市,就以其优美的环境、完善的配套,产品的超高性价比和3850元/平起的钜惠价格,受到了市场的热切关注。

在开盘现场,翡翠东郡推出的面向所有新老客户的幸运大抽奖活动,格外引人注目。洗浴三件套、精美厨房用品、精美雨伞等众多惊喜礼品,当场抽当场送,中奖率极高,几乎人手一份惊喜,整个营销中心呈现出一片惊喜与欢乐交织的海洋。活动后,很多业主和客户纷纷表示,翡翠东郡房子设计的好,住着舒服;学校、医疗等各种配套也很齐全,住着省心。而其每个周都举行的各种活动,不仅给业主的生活增添了一笔靓丽的色彩,也给大家提供了一个沟通交流的平台。

重汽翡翠东郡墅境洋房山景别庭,一份爱家的承诺,仅仅只需首付14万起就能轻轻松松入手。



### 品牌

#### 城央大平层诠释豪宅新风尚

纵览济南市场,作为城市繁华聚集地的文东片区无疑是具有代表意义的豪门领地,作为传统文脉的发源地,独享聚银座、恒隆、省立医院等顶级城市配套资源;远眺大明湖与千佛山绝美风景;坐拥山师、山大、山师附小、附中等顶级城市教育资源。其中最为精华的资源配置唯恒大帝景私藏。恒大帝景地处文化东路与山大路两大主干道交会处,除却外部优质的资源配置,内部设施的打造也堪称顶级。

百亩凡尔赛御景园林、五星级铂金会所、豪华露天泳池、温泉泡池等豪门顶端配套,足以配备大人物的高端需求。以3.5米豪阔层高,5.8米奢阔会客厅,上百米超大楼间距、50m<sup>2</sup>总统级主卧套房等首屈一指的产品指标,为高端领袖提供最为尊贵的居住方式。

现恒大帝景220-320m<sup>2</sup>奢阔大平层,新品房源火爆热销中,送3000元/m<sup>2</sup>豪

装;更有95m<sup>2</sup>学府三房,赠送1500元/m<sup>2</sup>9A精装,最后臻席,恭迎品鉴。

### 业主眼中的恒大城

刚刚在恒大城购买婚房的小张说:“‘恒大’的名字就是品质的保证,买恒大城的房子我放心,并且恒大城价格优惠,两房的钱买三房,这样和爸妈一起住都不成问题,买三房对于我这种工薪阶层是痴人说梦,没想到竟在恒大城实现了!恒大城配套成熟完善,学校从幼儿园到中学链条式教育体系,省心,再就是恒大城的房子都是精装现房,省钱还省力,省下至少半年的房租,这才是真正的好房子,买恒大城,真是超值!”

陈女士,也是恒大城的老业主,陆续买了三套商铺,她表示,“之所以买恒大城,我看中的就是升值潜力,新东站开工在即,位于新东站核心的恒大城必定是最大受益者,而且还有双轻轨,买这里一定升值。新东站建成后每年带来的百万客流就是财富,恒大城本身业主就有近十万之多,这么大的客流量,不赚钱才怪。”50万m<sup>2</sup>的恒大都市广场是东城首屈一指的商业地标,商业集群效应会带动东城大发展。恒大城的社区商铺,面积区间合适,户型多变,而且沿工业北路布局,这样的金街旺铺全城难找,最重要的是投入少回报高,5年稳定回报50%,这么高的回报率令购房者动心。

本周末8月23日、24日两天,恒大城将举办“爸爸去哪儿”儿童夏令营召集会。号召您和孩子来恒大城参加夏令营活动,参与益智脑筋急转弯、亲子袋鼠跳、俯卧撑等活动,赢得积分参与抽奖,赢取

“山东省首届沙雕艺术节”门票,数量有限哦。除了门票,还有大米、毛绒玩具、迪士尼文具盒、遮阳伞等惊喜礼品。此外,现场有夏日经典DIY爆米花、西瓜、圣女果、糖果品尝,夏日美食供来访客户食用。

### 恒大绿洲:

#### 四年醇熟大盘 尊享品质生活

恒大绿洲位于济南西部新城中枢、长清区创意产业的核心板块中心地带,坐拥大学路、凤凰路两大城市交通主干道,周边汇集了大量高知人群的大学城已颇具规模,市重点石麟小学就在家门口。济南首条轻轨R1线即将通行恒大绿洲,15分钟即可抵达市中心,便捷交通网络将都市繁华无限拉近,尽享半小时城市生活圈。恒大绿洲据守轻轨轴线黄金地带,绝佳地段加上良好的政策支持,未来升值潜力不可限量。

恒大绿洲生态价值更是首屈一指,不仅社区周边环绕琵琶山、5000余亩园博园胜景,社区内也拥有着大面积的园林美景。据了解,恒大绿洲以欧陆顶级皇家园林为蓝本,融入欧式景观的华丽元素,营造出浪漫闲适的私家湖畔园林。

恒大绿洲经过四年的精雕细琢,以其前所未有的醇熟社区品质,全方位满足人们对生活的品质想象,成为泉城人梦寐以求的首席栖息居地。据悉,恒大绿洲湖景精装学区房全城发售中,54-180m<sup>2</sup>公园级湖景美宅4998元/m<sup>2</sup>起,首付低至3.4万起,再送1500/m<sup>2</sup>全屋精装!如此置业良机,实在不容错过。