

首付交了没网签,如今得多交钱

违规预售缺监管,调控误伤人

10日,济南调整了公积金贷款政策。若购房者在10月3日零点前网签,便可以按照原来的公贷政策贷款。这样一来,不少在3日前网签的市民压力陡降。但由于部分市民购买了未取得预售证的房屋,因而没法进行网签。这使得他们在已经付出至少20%的首付金后,却眼巴巴成了只能以新贷款政策购房的人。可以说,他们被楼市调控闷了腰。

本报记者 蒋龙龙 王皇喻雯

10月3日前完成网签的公贷首付仍只需2成

“我9月28日网签的房子,可以按照老的公贷政策实行,可以少交10%首付款,政策来得真及时。”10日,省城购房者孙女士说,她在东部买了一套房子,总房款100万。按照原来的公积金贷款政策,首套房首付比例是20%,一个人贷款额度是40万。她交了20万首付后,公积金商业组合贷款80万。

10月2日,济南调控政策发布后,当天公积金管理中心也发布了政策调整通知。当时要求的是以公积金贷款资料上传到公积金管理中心贷款系统的时间为标准。若这一动作在10月3日之前完成,按照老政策实行,否则按照新政策实行。

“我的贷款资料还没有传到公积金管理中心的贷款系统,如果是按照2日的政策,我就得按照新的公贷政策实行,也就是说要追加首付款。”孙女士说,按照新的政策,首套房贷款首付比例为三成,个人公积金贷款的最高额度是30万。这样,她需要更改网签系统中的首付和贷款比例,首付款还要多追加10万,公积金贷款额度也相应减少10万。这对勉强凑起来20万首付的孙女士来说,压力大了不少。

以二手房成交来看,从网签到公积金贷款上报,中间会隔一段时间。除此之外,购房者的贷款资料是通过银行统一上报到公积金管理中心的系统,银行一般不会单独给购房者上报,都是攒上一批客户后统一上报。这样一来,中间又会耽误一些时间。“现在改成网签为准,对于首套房和二套房的客户来说,都是很大的利好。”

济南住房公积金管理中心有关人士说,这样调整是为了保持公积金贷款政策与限购细则一致。这样一来,网签系统不

用更改,而且可以省去购房者的首付负担。

“对于公贷商贷组合贷款的情况,新政策调整后,要同时满足两者贷款的条件。”济南住房公积金管理中心有关人士说,从目前部分银行公布的贷款调整来看,新老政策的临界点也是10月3日零点的网签,也就是说商贷、公贷的调整标准是一样的,这样就可以同步调整。

首付没凑齐就签合同 现在压力成倍涨

但在济南限购限贷政策出台后,很多市民并没有来得及网签,因此也遇到了不小的麻烦。从外地到济南做生意的李先生为了在济南落户扎根,于今年7月在省城东部城区买了一套120平方米的房子。该房子为该项目的二期工程,“当时并没有预售证,没有办理网签。”

李先生后来又想在周围买一套房子,将来给自己的家人居住。“当时恰好项目一期有人退房,空出了一套80平方米的房源。”李先生决定立即买下该套住房。由于这套住房已经拿到商品房预售许可证,“李先生当即办理了网签。”

10月2日,济南市出台4条限购限贷政策,规定外地户籍的人在济南只能购买一套住房。为了落户,李先生购买房屋的建筑面积要在90平方米以上,李先生便想退了80平方米的住房,购买120平方米的住房。

可为了防止有人投机炒房,济南严控网签合同撤销,除房屋存在严重质量问题等7种情形外,不得撤销或变更合同信息。这让李先生左右为难。

而今年7月,小卫(化名)在海尔云世界购买的B3地块6号楼当时因为没有预售许可证,开发商仅与她签订了购房合同,无法网签。2日限贷政策出来后,她的首付就要由原先的20%提高到30%。

“转眼就要再交18万,再



在楼市火的时候,不少楼未取得预售许可证就开卖。(资料片) 本报记者 摄

加上之前没有交齐的6万,一口气要凑24万,真是凑不上。”小卫说,此前房价开始上涨,她看好该楼盘的位置和售楼处宣称的学区配套,夫妻俩东拼西凑才凑到30万。而20%的首付需要36万,她只能先欠着6万。像小卫这样还未凑够首付的购房者,开发商也不“嫌弃”。

“我们和售楼处商量了,他们同意可以先交30万签购房合同。但是当时房子没有预售许可证,办不了网签,新政策一来更麻烦了。”小卫说,她也不想放弃这处房子,因为是刚需,好不容易才买了套房。

10日,根据济南市建设网公布的信息,该楼盘B3地块仅有2号、3号、5号楼取得了预售许可证,而小卫所购的6号楼仍未取得预售许可证。

专家称打击未批先售可建立举报反馈机制

“从购房者的角度来谈,选择没有预售证的房子主要原因

就是价格较低。”省城一房地产业内人士介绍,唐冶片区一楼盘,去年底还没取得预售证前,购房者买房也只在6000多一平。而在近期取得预售许可证后,价格涨幅巨大。其实开发商违规提价也是钻了监管的空子。

当然,部分购房者在享受了低价的同时,也就承担了风险。目前被限购限贷闪了腰的购房者,大多都是购买了没有预售证的房屋。

为了规范济南市房地产市场秩序,济南市于9月28日出台规定,“开发企业未取得商品房预售许可,不得以电商团购、认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。”

众多购房者建议,应建立举报及时反馈机制,提高监管效率。据了解,现有的举报渠道大多数是信访渠道,回复时间多达60天。如果加上相关部门不处理,需要提起行政复议处理,反馈时间会更长,市场却很

可能早已出现变化,无法形成有效监督。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,打击违规销售行为,这是政府的职责所在,“对开发企业违规销售行为进行监管主要是房地产管理部门的责任。”

对于中介经纪的违规行为,有房企内部人士表示,应加强行业的自律,对于害群之马要充分进行信息披露,施行惩罚,提高所有机构的规范意识。

同时,对于购房者集中反映的捂盘惜售行为,目前虽然有所规范,但是让公众普遍担忧的是,一旦查处变得宽松,这一违规行为恐怕还会卷土重来。易居智库研究总监严跃进说:“在政策上应明确,不准调高已领取预售证楼盘的备案价格。要制定备案价格审批调整的规范政策文件,把备案价格上调依据与审批流程公开透明化,消除权力寻租空间,从制度上斩断违规行为的利益链。”

■相关新闻

严查之下,房企中介歪招不少

未批先售情况仍存在

“十一”前后,全国20余个城市陆续出台房地产调控政策,绝大多数地区都突出强调“严肃查处房地产市场违法违规行为”。严查之下,房地产销售有所规范,企业和机构人员的违规行为有所收敛。不过,仍有一些房地产企业和中介机构顶风作案,未批先售、定价混乱、场外交资等行为时有发生。

在福州阳光城檀悦楼盘,一位置业顾问表示,楼盘一共10栋楼,分5期开盘。“房价还会涨,不急着一口气推盘。”记者在售楼大厅并没有看到房价公示,预售许可证也只剩一期的房源。对此,这位置业顾问说:“二期的房子已经打好地基了,预计拿到预售证很快。我们是大房地产商,不会有任何风险。”

在融侨阳光城方圆楼盘,目前有存2万元抵5万元的优惠活动。“最快下个月开盘,第一

次开盘推出120套,以后再慢慢开。”当记者问没有预售证为何急着认筹时,这位置业顾问说:“等预售证下来,房子就被抢光了,你不一定能买到。”

中介哄抬房价托市场

在北京出台严厉调控措施后,不少急于出手的挂牌业主考虑降价卖房,但不少人被中介经纪人阻拦。打算卖掉昌平一处住房的赵女士说:“原本打算下调挂牌价,中介却劝我要坚持住。他们说,如果大家都不下价格,市场真的就不行了。坚

守挂牌价托住市场,有需求的人自然会买。”

“我6月份打算卖掉这套80多平方米的房子。当时的成交价170万元,中介建议挂牌价200万元;9月份成交价达到200万元了,他们又建议报价240万元。”赵女士说,他们几乎引导所有挂牌业主在成交价基础上往上加价,“挂牌价上涨,自然带动成交价上涨,房价就是这样一步步涨起来的。”

场外交资出现新变种

9月30日晚天津市限购限

贷政策出台后,一些人无力支付高额首付不得不放弃购买计划。而有中介随即联合有关房地产开发公司,针对一手新住宅推出购房分期付款服务。

“购房者购买新开楼盘,交付10%至20%首付即可办理过户手续,剩余房款可以分期再支付给房地产开发公司,支付周期可达半年,其间零利率零手续费。”中介人员表示,房地产开发商现在着急卖房,希望绕过限购限贷政策,通过分期付款、自己扮演放贷角色,激活一些潜在交易需求。

据新华社