

# 还没办下预售证 楼盘开收“诚意金”

## 住建局:提前预售属违规行为

本报记者 邱祎 苗华茂

根据国家规定,房地产开发企业销售商品房时,在没有拿到商品房预售许可证之前,是不能进行销售的。近日,胶东在线网站曝光了本市几个无预售证的楼盘。据此,记者调查发现,本市部分楼盘没有预售许可证仍在销售楼盘。住建部门表示,没有预售许可证售楼属于违规行为,市民买房时需要注意风险。

迎春大街一处楼盘没有预售许可证就开始销售。本报记者 邱祎 摄

### 现场:多家开发商提前卖房

18日上午,记者来到迎春大街一处楼盘,在售楼处,导购人员热情地介绍楼盘信息并带领记者参观样板间。“我们楼盘分三期开发,共18栋高层,目前正在进行一期的建设,三栋楼明年就可以交房。”记者在施工现场看到,工地塔楼林立,运输车和搅拌机进进出出。“我们现在正在进行优惠认筹,交4万可以抵5万。”然而当记者询问是否已经有预售许可证的时候,导购人员迟疑了一下说:“现在正

在办理中,很快就能办下来。”记者询问没有预售证就先交款是否有风险时,导购人员一再表示,楼盘是大开发商开发,资金雄厚,不存在中途停工或资金断裂问题。

随后,记者又来到位于烟台南郊下曲家的一处楼盘,该楼盘同样推出了3万抵4万的优惠活动,但是当记者表示要看预售许可证时,工作人员表示目前还没有办下许可证。“正在办理中,肯定能办下来,这个不用担心,除了预售许可

证正在办理中,土地出让证等手续都很齐全,没有问题。”记者询问没有预售许可证就交钱买房是否合法时,工作人员表示目前交的钱是意向金,并不是购房款。“现在还没有开盘,交的钱是意向金,而不是开始卖了,真正开盘是可以退的。”

18日下午,记者又走访了芝罘区青年南路与红旗中路交叉口附近,于莱山路北侧等几处楼盘,这几处楼盘在没有办理预售许可证的情况下同样在销售。

### 开发商:提前预售是业内“惯例”

记者在采访中了解到,没有预售证就卖房或者交认购金、定金,目前已成为烟台部分商品房销售的潜规则。福山区一家楼盘今年春天开始卖房,当时没有取得预售许可证,房屋价格比周边都低。可是到国庆节前,当开发商办下预售许可证后,不但价格提高了近30%,而且所剩房屋已经不多了。

“很多楼盘都是这样的。”莱山区一家楼盘的置业顾问向记者透露,虽然国家规定必

须取得预售许可证之后才能开始销售,但是因为预售许可证的办理需要很多程序,也需要一定的时间,受价格、资金等因素的影响,很多开发商不可能一直等下去。没有预售许可证就开始提前销售,甚至只有张图纸就敢卖房子的事件也是屡见不鲜,成为业内外众所周知的“潜规则”。“开发商的主要资金用来购买土地使用权,之后为保证后期开发,一些开发商需要预售房屋,以保证其有充裕的资金。”这位置业顾问说。

虽然没有预售许可证,但是不少市民却并不在乎。18日上午,正在南郊下曲家一处楼盘看房的许先生说,现在很多楼盘刚开始销售时都没有预售许可证。“开发商在预售许可证办下前,都会有一定的优惠,等许可证办下来肯定会涨价。”

随后记者在街头进行了调查,10位市民中有7位表示,现在开发大型楼盘的都是实力较强的开发商,开发商虽然没有预售许可证,但是有土地使用证,一般不会有问题。

### 住建局:未办预售证不得提前卖房

对于市区个别楼盘未取得商品房预售许可证便开始销售的情况,烟台市住房和城乡建设局产权产籍科有关负责人介绍,根据《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》中的有关规定,开发商在进行商品房预售前,应当向房地产管理部门申请预售许可,获批后取得《商品房预售许可证》才可以销售。

与此同时,房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定,应当予以公开。购房者如对所购楼盘是否具有预售资格存有疑虑,是有权要求查阅的。开发商在进行商品房预售时,应当向承购人出示《商品房预售许可证》,在售楼广告和说明书中也应当标明《商品房预售许可证》的批准文号。

该负责人表示,如果开发商未取得预售许可证,是不得

进行商品房预售的。如果购房者发现有哪些开发商存在无预售许可证就擅自预售商品房的,可以到楼盘所在区的房产管理部门进行投诉,经主管部门查证事实属实,县级以上人民政府房地产开发主管部门将会责令其停止违法行为,情况特别严重并造成恶劣后果的,将没收其违法所得,并处已收取的预付款1%以下的罚款。

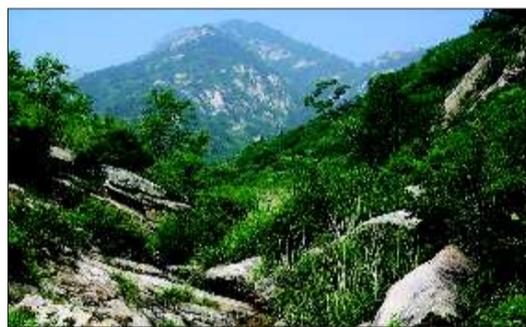
### 律师提醒

## 违规预售 风险多

山东平和律师事务所马国良律师告诉记者,根据有关规定,未取得商品房预售许可证的项目,房产商不得非法预售,也不得以认购(包括认订、登记、选号等)、收取预定款性质费用等变相预售商品房。

消费者购买未取得商品预售许可证的房屋,一旦发生纠纷,购房者将承担巨大的法律风险和商业风险。一般的风险包括:开发商因资金问题中途停工,或把钱挪作他用;出现改变规划,逾期交房;由于手续不全,有可能不能及时得到房产证。

## 龙口大瓢山成为 省级自然保护区



大瓢山(资料片)

本报10月18日讯(见习记者 李娜 通讯员 司继跃)记者从烟台市林业局获悉,9日省政府批准建立龙口大瓢山省级自然保护区,这样烟台市已建立林业自然保护区20处,全市林业自然保护区总面积达到246万亩,占全市国土总面积的12%,其中省级以上林业自然保护区14处,占到全省总数的45%。

龙口大瓢山自然保护区地处山东半岛西北部,龙口城南10km,区内山峦起伏,沟壑纵横,地形复杂,主峰石城山海拔735.6米,为区内诸山之冠。保护区自然生态系统结构完整,珍稀动植物资源丰富,地质构造形迹、历史文化遗产、人文景观众多,具有很高的保护和研究价值。以赤松天然次生林及其典型的自然生态系

统、泳汶河源头水源涵养林为主要保护对象。

据了解,自然保护区的评价包括典型性、稀有性、脆弱性、多样性等多个指标。设定为自然保护区应具备的一个条件是具有典型的自然地理区域,有代表性的自然生态系统区域以及已经遭受破坏但经保护能够恢复的同类自然生态系统区域;同时,珍稀、濒危野生动植物物种的天然集中分布区域;具有特殊保护价值的海域、海岸、岛屿、湿地、内陆水域、森林、草原和荒漠;而且具有重大科学文化价值的地质构造、著名溶洞、化石分布区、冰川、火山、温泉等自然遗迹;并且经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府批准,需要予以特殊保护。

### 相关资料

## 烟台有14处省级以上自然保护区

国家级自然保护区2处:长岛国家级自然保护区、昆嵛山国家级自然保护区。  
省级自然保护区12处:蓬莱艾山省级自然保护区、龙口之莱山省级自然保护区、栖霞牙山省级自然保护区、烟台沿海防护林省级自然保护区、海阳招虎山省级自然保护区、莱州大基山省级自然保护区、招远罗山省级自然保护区、莱阳老寨山省级自然保护区、莱山围子山省级自然保护区、龙口大瓢山省级自然保护区、烟台银湖省级湿地自然保护区、龙口黄水河口湿地省级自然保护区。