

●特别策划

限“改合同”打压炒房

开发商、购房者反应不一, 中介称影响不大

15日上午,济南市城乡建设委员会发出通知,对商品房买卖合同的撤销及信息变更出台新规,打压“假退房真转让”等变相炒房行为。通知明确指出,网签合同应严格执行购房实名制,除家庭成员之间变更等8类情况外,商品房在买受人取得《房屋所有权证》之前,不得擅自将购买的商品房再行转让。这一新规将对相关方产生什么影响呢?记者为您一一探访。

新政策解读

家庭成员之间变更等
8类情况除外

通知规定,已在网上签订商品房买卖合同的,除以下8种情形外,原则上不得撤销或变更合同信息:(一)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(提交错误内容及更改说明);(二)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(提交户口本、身份证);(三)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(提交裁定书或判决书的有效证明);(四)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问题,经有关部门认定,需解除合同的(提交由质量监督部门出具的质量鉴定报告);(五)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(提交不能受理贷款的有效证明);(六)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(提交二级以上公立医院相关证明);(七)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(提交测绘机构的房屋测绘报告);(八)法律法规规定的其它情形(写明具体内容并提交相关证据)。

合同变更数不超过
销售总数的3%

通知要求,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%。开发企业应将撤销网签合同的房源公开销售,济南住宅与房地产信息网将实时公示撤销合同的情况,严禁房地产开发企业和中介服务机构借

合同撤销或变更之机进行期房投机、囤积房源、捂盘惜售,牟取不正当利益,一经发现,将依据有关规定严肃处理。

开发企业申请办理网签合同撤销及信息变更的程序为:(一)合同已在房管部门备案的,先到房管部门撤销备案,并取得备案合同注销证明;(二)从济南住宅与房地产信息网下载《商品房买卖合同撤销或变更信息申请表》,双方认真填写,并签字盖章;(三)撤销网签合同的,双方必须协商一致并签订解除合同纠纷协议,携带双方合同原件及复印件、撤销合同理由及商品房买卖合同撤销或变更信息申请表、买受人身份证原件及复印件、公

司代理人身份证原件、企业授权委托书等其它相关证明材料,买卖双方当事人共同到场;(四)变更网签合同信息的,由企业携带双方签订的合同原件及复印件、变更合同理由及依据、商品房买卖合同撤销或变更信息申请表、买受人身份证原件及复印件、公司代理人身份证原件及授权委托书等其它相关证明材料,由开发企业到场办理;(五)房地产市场管理部门定期受理企业申请,经审查,对符合合同撤销条件的,在系统中注销网签合同信息,并将楼盘表中该套房屋状态转为“可售”;对符合合同信息变更条件的,在系统中直接变更,房屋网签合同编号不变。

开发商言

对开发商是好事

“因为政策出台时间太短,对我们的销售到底有多大影响还不好统计,但是从开发商的角度来说,这的确确为我们省去了一件烦心事。”省城一家开发公司营销负责人在接受采访时对记者表示。走访过程中,多家开发企业负责人表示,济南限制“改合同”炒房对开发商来说是件好事。

新房更有竞争力

尽管限令出台之前,省城通过“改合同”进行房屋转让牟取利益的行为越来越难,但是在二手房市场中,“出售某某小区住宅一套,新房,包改合同”之类的小广告却依然屡见不鲜。“这在很大程度上会影响到我们新房的销售”,省城东部某楼盘营销负责人说。

他说,通过“包改合同”出售的二手房源与开发商出售的新房房源相比有一定的优势。“包改合同”的房源一般为没有入住过的新房,与新房房源相比他们的交房时间更短或者已经交房,有的还进行过基础装修;价格上也差不多,或者相对便宜一点。他相信,“擅改合同”被取消之后,会有更多的购房者选择从开发商那里直接购买新房房源。

省了不少麻烦事

据了解,在限令颁布之前已经有不少开发商有意识的限制通过修改购房合同进行房屋转让买卖的行为,有开发商甚至开出了15万元的“合同更名费”。即使如此,也挡不住购房者要求更改商品房买卖合同脚步。

张先生是一家开发公司的营销总监,他说自己几乎每个月都会接到几个让他协助修改商品房买卖合同的电话,“相当麻烦”,张先生说,站在开发商的立场上讲,帮助客户进行商品房买卖合同的更名除了平衡一些社会关系对开发商来说没有任何好处,即便收取一定的更名费,这部分费用也不足以抵消房屋升值产生的差价,他说:“很多时候我们宁愿不要这部分收入,不过现在好了,政策已经明令禁止,我们也少了很多烦心事。”



↑ “改合同”在市场上屡见不鲜

↓ 这次炒家急售也难了



购房者言

有利于更多
普通购房者

投机性炒房行为是推高房价的一个重要因素。济南市出台新规打压“假退房真转让”等变相炒房行为,这将使投机炒房行为得到遏制,有利于稳定房价,让让部分原本试图“改合同”的二手房购房者付出更多“代价”的同时,将使更多普通购房者从中受益。

“炒房者先签订购房合同,等价格上涨后将房子拿到二手房市场进行出售。如果购买者有意向,炒房者会协助其更改合同,变更合同上的名字。”一位业内人士介绍说,限制改合同新规出台前,这样的炒房现象是较为普遍的,但是文件实施后,炒房者要么把房子捂到交付取得产权证再交易,要么就注销合同把房子卖掉,但不管怎么做都会造成一定的损失,炒房收益受到影响。

可见,此政策的出台,确保了普通购房者的购房利益,堵住房地产开发企业和中介服务机构借合同撤销或变更之机进行期房投机、囤积房源、捂盘惜售,牟取不正当利益的漏洞,从而规范市场,稳定房地产市场。记者在一些售楼处了解到,合同更名的程序并不复杂,先是在开发商那里办理退房,将原来的备案合同注销,然后让开发商与新业主签订买卖合同便可,合同办理更名是公开的“秘密”,视商品房总价大小不同,更名费在2万—6万元不等,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,面积在一百平方米左右的户型,改合同能比正常缴纳的相关税费一般可“省下”近5万元。其实,为防止炒房炒价,有关部门一直严格控制商品房合同更名,但一些开发商和中介机构受暴利驱使,“交钱更名”的现象仍时有发生。

(楼市记者 贾婷)

中介言

对二手房市场影响不大

通过改合同进行房屋买卖的行为主要在二手房市场,因此旨在打压炒房行为的“限制合同更名”政策出台,业内人士纷纷表示此举将会对二手房市场产生强烈震动,尤其是新房扎堆的郊区二手房市场。

然而记者采访了解到,虽然“改合同”受限制,但是二手房交易却并未向外界预期的“受到强烈的冲击”。

新区“更名交易”占一半

“在目前的二手房市场中,市区大部分交易还是以产权证的过户为主,改合同更名交易所占比例不大。但是在新区一些以新盘为主的区域,更名交易则能占到一半的比例。比方说高新区、南部大盘集中区等。”齐鲁楼市不动产相关负责人表示。

据一家位于高新区的二手房店胡经理介绍:“目前高

新区的房源,除了新东方花园、盛世花城部分楼座有房产证以外,像海信慧园、茗筑美嘉、中齐未来城、鑫苑国际城市花园、莱茵小镇等楼盘,均没有办下房产证。因此这个区域的交易,一半以上都是以合同更名为主。还有一些楼盘不能办理合同更名的,则是先签买卖合同,交纳定金,约定等房产证办下之后在进行贷款、过户等手续的办理。”

百居安房产所有直营门店均在市区,像洪楼、闵子骞路等区域,这些区域大部分都是老房交易,因此对于政府出台的此项限制合同更名的新规,“没有觉得有太大的影响。”百居安熊经理说。

“提前交易”或盛行

新规会影响二手房市场几何?会有一大批二手房中介因此生意惨淡吗?记者采访了几家二手房公司,基本

上都表示影响不大。

高新区一家二手房店的胡经理:“不能更名进行交易的二手房,其实可以都是通过‘提前交易’进行的。”其实所谓“提前交易”就是买卖双方先签买卖合同,根据三方约定好的金额,买方先支付一部分给卖方,约定等房产证办理好之后,再进行产权证的过户办理,等过户手续办理之后,买方再支付给卖方最后一笔款。

记者了解到,目前通过此种方式进行二手房交易的现象已经很多,比如高新区的鑫苑国际城市花园,南部的鲁能领秀城等,大部分二手房交易都是通过这种方式达成的。打压炒房行为的“限制合同更名”政策出台,不少中介机构都表示,先签合同约定,等房产证办下来之后再过户的方式将会成为“次新房”交易的主要方式。

(楼市记者 杨会想)