

“折腾两个月,房子没卖成”

一房主疑遭遇“包办社保”,最终自己卖房换房计划泡汤

本报记者 喻雯 实习生 王圣彦



楼市“喻”闻

近日,省城市民张女士反映了自己郁闷的经历:怀疑房产中介承诺的“包办社保”出了问题,导致买房者无法在预想的时间内办下房贷,也使自己卖房换房的计划打了水漂。

记者调查得到买方和中介的不同说法。最终,在工商部门调解下,合同被解除。

首付已经拿到手 才知买方无资格

21日,省城市民张女士说起折腾了两个月的卖房经历还是气不打一处来。2月份,她通过21世纪不动产锦泽加盟店卖掉鲁能领秀城一套95平米的房子,总房款为98.8万元。2月21日,买方与她达成买卖协议,当时买方交了3万元定金,买卖双方与中介三方签了《房屋买卖合同》。签完合同,张女士将她的房产证交给中介,用于办理后续手续。

按照合同约定,买方3月15日将35万首付款(包括3万元定金)打给了张女士。按照手续办理流程,中介承诺一个月内,剩下的63.8万元通过银行贷款结清。“拿了首付后,我就一直等着去办理网签、过户等手续。但是一直都没有动静。”到了3月底,张女士开始着急,她在堤口路买了一套房子,5月初要把房款都交上,再这么拖下去,买方贷款肯定放不下来了,自己拿不到房款就

没办法付堤口路的房款,要面临违约责任。

“我3月底找中介才知道,买方是东平的,但是无法提供一年以上的社保证明,不符合济南限购政策,是没有买房资格的。”张女士说,但是此前买房时,中介一直隐瞒,她一直都不知道。“中介说,他们在帮买方办理‘假社保’,按照此前计划,从签合同起一个月是能办下来的。也就是说3月21日前后就能办下来的。但是临时出现问题,办不下来了。”张女士说,她一直在跟中介交涉,但中介一直让她等,具体何时能办下来也不确定。

张女士发现,2月份签订的《房屋买卖合同》上竟然没有时间。“我这才明白,中介就是不想承担责任。他们对办假社保也没有百分百的把握”,张女士说,中间她多次找了房管部门、工商部门维权。

三方说法不一致 最终合同被解除

19日,买方张女士对张女士的说法并不认同。张女士与对象老家在东平,3年前就来济南,现在两人自己开公司。买房前,他们已经交了10个月的社保。这些张女士都是知情的,当时也同意等着交满一年社保后再办理过户等手续。但是不知道为何,张女士又自己反悔。

对此,21世纪不动产锦泽加盟店客户经理周先生称,他们不存在违规办假社保的问题。买方张女士确实是没有社保,但是她的对象正常交社保,他们是作为一个家庭来买房子,是符合条件的。“当时签合同的时候,张女士都知道这些情况。”周经理说,到3月份,他们已经交了11个月社保,到了4月上

旬,就交满社保。“按照目前的进度,双方办理过户,抵押贷款等手续时,5月初贷款肯定放不了,张女士拿不到钱去交另一套房子的房款。这是她着急解除合同的原因。”周经理说。

对于合同上没有时间,周经理称,由于社保补交时间与贷款审批时间,他们无法掌握,所以没有填写。

经过工商部门的多次调解,19日上午,买方、卖方、中介三方同意解除合同。根据协议要求,张女士退还杨女士所支付35万元的定金及首付款,中介退还给杨女士32100元的中介佣金,同时将房产证退还给张女士。三方约定,解除合同后,互不追究违约责任。

管理者提醒——

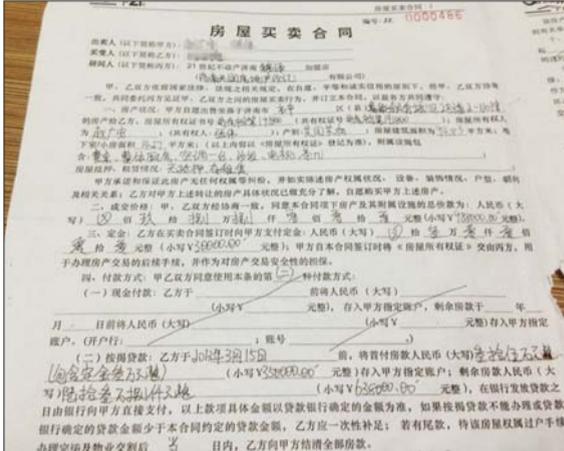
中介代交社保违法,露馅将无法办房产证

本报记者 喻雯 实习生 王圣彦

为了促成房产交易,中介造假为外地来济务工人员补办社保并不是新鲜事。早在2011年,济南限购细则刚出台后,省城部分中介钻起政策空子,做起了“代交补交社会养老保险”的业务。只要交上3600元—8000元的“跑腿

费”,就能通过房地产中介机构和补交社保代理公司补办社保金。

齐鲁律师事务所律师陈瑞福表示,开发商或是中介明明知道购房者不符合购房条件,还帮助购房者开虚假证明,本身就存在问题。话说



张女士的卖房合同最终无奈作废。本报记者 喻文 摄



张女士所售房产位于领秀城内。(资料片)

头条链接

社保可免费补办 购房者别被忽悠

本报记者 喻雯 实习生 王圣彦

根据济南限购政策要求,拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的家庭,不能在本市购房。

按照这一政策,外地购房者在购房时,还要提供相关的个税或是社保证明。现实中,不少外地购房者普遍存在两大问题:工作多年,但是单位一直没有缴纳社保;虽然正在缴纳社保,但是还没有达标。

有这些问题的外地购房者,该如何解决?21日,记者从济南市社保部门了解到,社保证明是可以补办的,但是需要用人单位办理,并且提供劳动合同和财务证明等材料。社保部门已开始对之前的养老保险补缴业务进行专项调查,对提供虚假材料办理补缴手续的参保单位,将按有关规定予以惩罚。

在办理补缴业务时,社保经办机构按规定通过审核财务凭证、劳动合同等材料认定参保单位与职工间的劳动关系,如发现参保单位企图以造假的形式通过审核,社保部门将通报工商、税务等部门对造假单位进行联合查处。

“办理养老保险补缴业务不收取任何手续费,购房者不要上当受骗。”济南市社保部门有关工作人员表示,像是一些中介造假为外地来济务工人员补缴社保,收取高昂的手续费,针对此种情况,济南社保部门将严惩弄虚作假的参保单位。

假社保假纳税 被查处近千份

本报记者 喻雯 实习生 王圣彦

为了躲避限购,社保纳税证明造假等现象屡见不鲜。济南市房管部门统计,从2011年3月济南实行限购政策以来,房管局查出的假社保、假纳税等证明近千份。

济南市房屋产权登记中心有关工作人员表示,外地人购房有一套严格的流程。是否符合购房资格是最关键的前提条件。像张女士与杨女士的房屋买卖,在程序上就存在问题。按照规定,杨女士要先具备买房资格,才有可能去办理签合同、过户等手续。

该工作人员称,外地购房者要先准备纳税或是社保证明。准备好这些后,去房管部门开具限购证明。如果没有这个前提,房屋过户、贷款审批等都无法办理。“如果存在侥幸心理或是图省事,都会遇到麻烦”。

为了避免此类问题的发生,济南市房管部门建立了信用档案体系,一经落实造假责任主体,工作人员会将责任方的身份信息、申请房屋信息、申请登记类型、具体造假情形等内容录入房屋登记主体信用档案,将其列入信用体系黑名单,定期在网站向社会公示。

对于开发企业和中介机构造假的,除追究当事人法律责任外,登记中心还会将造假情况通知其行业主管部门,并建议依情节轻重注销或暂停其营业执照或资质证书。

记者了解到,下一步房管部门还将推进与相关部门的信息共享机制。尽快建立土地、规划、城乡建设、公证、社保、民政等有关部门之间的信息系统联网共享机制,保证各部门业务办理过程中能即时查验相关事项,核实申报信息,从而进一步有效防范虚假资料骗取房产登记行为。

回来,购房者明知自己不符合条件买房,“硬是买房”,也要承担一定的责任。“但是相比之下,开发商所承担的责任会更大一些。如果开发商拒不退房,购房者完全可以起诉。”

“济南限购细则中明确表示,因购房人提供虚假证明和

信息造成的损失由购房人自行承担。”济南市城乡建设委相关负责人提醒,中介或代理公司“帮忙”代交社保证明,是违法违规行,一旦查实,所购房屋将无法备案,不能取得房产证,这些后果都是购房者自行承担。