

交几万元手续费就能改合同

“禁炒令”出台近三年,改合同卖房仍然盛行



楼市要闻

本报记者 喻雯 任磊磊

中介称改合同 三个月内办完

26日,记者以购房者身份联系一家中介公司,想买一套还没有下房产证的房子,总房款是90万。中介承诺:能改合同,三个月办完,可省下至少7万元的过户税费。

合同怎么改?中介工作人员说,目前这套房子已经网签,记者确定买房后,先与房主、中介签订合同,交纳总房款3%至5%的定金。改合同的手续费用是4.5万元,这是根据房子户型面积来定的。

“改合同的房子不能贷款,必须在规定时间把全款交给房主。”中介说,举个例子,原房主首付40万,贷款50万买房,买方要先交50万给房主,房主先把银行贷款还清。只有银行出具结清证明,才能撤销网签。

“网签撤了后,开发商就等于重新把房子卖了一遍。”中介说,一般来说,开发商正常卖房后,会统一做担保帮助购房者办理贷款,但是像这种撤了网签再卖的情况,开发商不愿再走这种程序,这样一来就无法贷款。一般来说,买方要在交了首付款后的40天内把剩下的余款都交给房主。整个改合同的时间大约在3个月。网签改名后,未来办证时,各种程序都顺理成章,房产证的名字也就是买方的了。

随后,中介给记者算了一笔账,如果不改合同,正常办理过户手续,买方需要缴纳的税费主要有营业税(总房款的5.6%)、个人所得税(总房款的1%)、契税(总房款的1.5%),税费总计为7.29万(90万×8.1%)。综合算下来,改合同的成本要比正常交税便宜2.79万元。

26日,记者咨询了多家中介机构,发现不少中介机构均打出“买房包改合同”的宣传信息。有的中介把改合同的钱含在卖房款中,而有的中介机构则单独收取“改合同”款项。费用根据房子的位置、户型等多个因素而定,从4万元到7万元不等。

“免高税,包改合同”,这是不少房产中介吸引购房者的一个噱头。而早在2010年,济南市建委就明确出台“禁炒令”,除了规定的8类情况外,不得随意改合同。禁令出台近三年,为何阻止不了乱改合同?

	HQ奥体百合花园126平 包改合同可贷款 送地下室... 119.7万 9500元/m²
	经十路 舜奥华府 期房 价格优惠 包改合同 可贷... 119万 8500元/m²
	华龙路 华阳路大地锐城 精装 包改合同... 53万 10192元/m²

记者上网搜索,房子“包改合同”搜索出了14772条相关信息。网络截图

开发商撤销网签 改合同不能贷款

开发商是如何撤销网签,改合同的?

对此,省城一家大型房企有关工作人员透露,根据济南有关规定,除了规定的8类情况外,网签合同是不能随便撤销的。一般来说,开发商同意改合同后,会“努力”向8种情况靠拢,达到可以更改的条件。原房主与开发商一起到建设部门,就可撤销网签。

改合同房子为何不能贷款?

市民孙女士称,根据中介所说的流程,开发商撤销网签后再与新的买方签订网签,这就等于重新把房子卖了一遍,正常买卖,为何不能贷款?

该负责人表示,开发商如果撤了网签,就相当于退房了。退房后,要把购房者的首付退还,也要把银行放的贷款退还。这样就解除了担保抵押关系。

开发商撤销合同再签,

相应的程序要重新走一遍,严重影响了资金回笼。为了实现资金套现,开发商不愿意走贷款手续。

开发商为何愿意配合做网签撤销?省城一房地产业内人士透露,改合同的费用定价一般是由开发商来定的,有关部门没有定价标准。“有的市民买了房子后,一两年时间房价涨了很多,开发商在改合同的定价上也相对会高。”

改合同要五六万 中介从中拿费用

记者了解到,为了遏制投机炒房,早在2010年12月,济南市建设部门就发出了严格的“禁炒令”,明确规定:网签合同应严格执行购房实名制,除了规定的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。

“禁炒令”至今已有近三年时间,为何还会有这么多的“改合同”房源。对此,省城一大型房企有关负责人透露,这种“包改合同”的房源一般为没有入住过的新房,与新房源相比交房时间更短或者已经交房,价格上也相对便宜一点。

该负责人透露,从目前

的情况来看,改合同的费用在4.5万至7万元不等。在这个过程中,中介是可以拿到有关费用的。

该负责人表示,改合同其实是一件很麻烦的事,在一定程度上会影响新房销售,一般不允许业主私自改合同。

律师说法

改合同买房子 有财房两空危险

本报记者 任磊磊 喻雯

山东华鲁律师事务所的隋思玉告诉记者,如果是有人为了规避税费为目的,来进行这些解除合同再重新订立合同的行为,则涉嫌“以合法形式掩盖非法目的”,有违法之嫌。

对于购房者来说,更改买卖合同风险非常大。齐鲁律师事务所的陈瑞福律师提醒市民:“一般情况下,转让次新房的房主大多利用贷款买房,如果他更改合同,则首先需要还清贷款。在实际交易中,这笔钱往往需要新购房者出。一旦交上钱又不能顺利完成合同更名,将面临财房两空的危险境地。交易中一旦发生纠纷,对新购房者而言将陷入维权难的境地。”

相关链接

8种情况可改合同

据了解,在下列8种情况下可改购房合同。

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,在撤签或变更合同时提交错误内容及更改说明;

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,需要提交户口本、身份证;

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,需要提交裁定或判决的有效证明;

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存在严重问题,经有关部门认定,需解除合同的,要提交由质量监督部门出具的质量鉴定报告才可变更合同;

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,需要提交不能受理贷款的有效证明;

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,购房者需要提交二级以上公立医院相关证明;

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,可提交测绘机构的房屋测绘报告后变更合同;

法律法规规定的其他情形,也要写明具体内容并提交相关证据才可变更合同。

(喻雯 任磊磊)

济南两天成交26块土地

本报9月26日讯(记者 喻雯) 近日,济南迎来土地成交高潮。26日,19块土地挂牌截止,全部位于西客站片区,两块流拍,17块地底价成交,被龙湖地产和另外一家一线开发企业的旗下公司瓜分。

就在前一天,济南成交9块土地,两天共成交26块土地。

26日下午,济南19块土地挂牌截止。其中,位于槐荫区清源路南侧、腊山东路东侧的G101号土地和位于槐荫区德州路南侧、

腊山东路东侧的G102号土地流拍。其余17宗土地全部以底价成交,被龙湖地产和另外一家一线开发企业的旗下公司瓜分。

25日,济南有10块土地挂牌截止。包括4宗居住用地和6宗商

服用地,总面积达到369479.3平方米,约554亩。挂牌截止时,9宗土地各只有一家报名,最终以底价成交,位于长清区长清大道以南的一宗商业服务业用地挂牌截止时无人报名而流拍。



新鲜我的生活

畅优
植物
乳杆菌
优酪乳·发酵乳

喝畅优 感受自然通畅



ST-III
感受自然通畅



畅优代言人·海清

光明 随心订
送奶到家服务
4008-117-117