

## 济南楼市调控再加码, 出台“禁炒令”

## 想靠改合同炒房赚差价行不通了

4日, 济南出台楼市“禁炒令”, 市建委发布《关于规范商品房预(销)售合同撤销及变更有关问题的通知》。根据该《通知》, 为了遏制投机购房, 打击违规炒房行为, 购房者买房办理网签后, 除了规定的7种情形外, 不得随便撤销以及信息变更。这也意味着, 此前不少投资投机者在办理房产证之前, 通过“改合同”形式炒房赚取高额差价的做法行不通了。《通知》从10月8日起执行。

本报记者 喻雯

房价涨了  
改合同赚差价

今年以来, 济南尤其是东部房价疯涨, 投资投机需求集中爆发。这些投资投机购房人群中, 除了炒楼号外, 另外一种常见的形式就是改合同, 假退房真转让, 赚取高额差价。

省城一业内人士透露, 这种改合同炒房的形式, 流程上比炒楼号要复杂, 战线也相对较长, 但是炒房的收益比炒楼号要高得多。

举个例子来说, 某个楼盘在今年5月份的开盘价是每平方米8000元, 投资客交上首付款办理了商品房网签后, 等着房子升值。到了今年8月份, 同一楼盘的房价涨到了每平方米12000元。看房价涨这么高, 投资客就会把房子挂到中介公司或者委托楼盘置业顾问再以高价卖出去。

由于房子已经走完了网签等法定流程, 新的购房者买这套房子的前提是, 投资客把之前的购房手续都撤掉, 其中最重要的就是网签。把这些手续走完, 投资客购置的房子就成了新房, 他们再以高价对外转让。投资客赚取高额差价, 新的购房者还要给中介或开发商支付几万元的改合同费用。

“现在很多中介公司挂出的‘包改合同’的房子都是这种情况。”该人士说, 这些房子没有房产证, 通过改合同、撤网签后, 开发商就等于重新把房子卖了一遍。“加上投资客的加价以及几万元的中介费, 购房者所买的房子价格被推高不少。”

撤或改合同  
条件很严格

为堵住投资客改合同炒房的漏洞, 4日, 济南市建委发布《关于规范商品房预(销)售合同撤销及变更有关问题的通知》, 对商品房预(销)售合同网上签约(以下简称“网签合同”)进行规范。

《通知》严格商品房网签合同撤销和信息变更的条件。已在网上签订商品房买卖合同的, 除以下情形外, 不得撤销或变更合同信息。

具体来看, 如果想做商品房网签合同撤销, 必须满足4种条件。房地产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撤销合同的(提交裁定或判决的有效证明); 房屋交付使用自公布之日起90日内, 购房者所购房屋因存在严重质量问题, 经有关部门认定, 需要解除合同的(提交质量监督机构出具的质量鉴定报告); 商品房交付后, 实测建筑面积与合同约定误差超过±3%, 商品房买卖合同中已约定可解除的(提交测绘机构的房屋测绘报告); 法律法规允许的其它情形(写明具体内容并提交相关证明)。

此外, 如果想做商品房网签合同信息变更, 要满足3种条件。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、网签重签保证书); 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、公安局派出所户籍关系证明、网签重

签保证书); 法律法规允许的其它情形(写明具体内容并提交相关证明)。

5月取消网签限制  
让投机客钻了空子

据了解, 2010年为了响应国家宏观调控, 防止有人以改合同为由变相炒房, 济南市建委下发了楼市“禁炒令”。通知中明确规定8种情况下可改签或撤签网上购房合同, 比如购房人信息录入错误、交房后房屋出现严重质量问题、贷款未批、购房者患重大疾病急需用钱等。

禁炒令实施了6年后, 今年5月1日, 济南出台了简化新建商品房网签合同撤销流程, 企业无需提交合同撤销理由, 购房人也无需到场。新版流程跟以往相比, 发生了很大的变化。也就是说, 此前以上的每一种情况都需要提供撤销合同理由凭据, 新流程后, 这些证明都不需要了。只要是买卖双方有撤销网签合同的要求, 都可以来办理。

济南市建设部门一人士称, 今年5月份取消网签撤销条件限制, 为的是优化行业发展环境, 提高行业监管效能。但随着限制条件的取消, 也给投资客带来了炒房可钻的空子。

“此次禁炒令再次出台, 可以遏制投资投机性购房, 打击违规炒房行为。”一业内人士称, 但是从2010年的“禁炒令”实施的情况来看, 还是避免不了炒房客通过各种手段去钻空子, 此次“禁炒令”再次实施后, 效果如何还要看监管的力度和落实的情况。

相关链接

## 济南一房企无证预售被查

楼市严厉调控下, 济南又有一家房企违规被罚。3日, 济南市建委发布对济南贵达置业有限公司违规销售行为的处理通报。

通报称, 济南贵达置业有限公司开发的加州东部世界城项目A-6地块一期规划面积110841.62平方米, 共6栋住宅楼, 1007套。该企业在未取得商品房预售许可的情况下, 于2016年7月23日至8月31日在四个巡展点进行与电商合作的团购入会活动。截至8月31日, 该企业已收取3015人团购入会金, 共3015万元。

经研究决定, 责令济南贵达置业有限公司立即停止违规行为, 退还所收团购入会金, 暂停该项目的预售审批, 并将其违规行为移交市城管执法部门进行处罚。  
本报记者 喻雯

## 广深二套房首付提至七成

10月4日, 深圳市发布调控新政, 限购方面, 深圳市户籍居民家庭继续执行限购2套住房的政策; 深圳市户籍成年单身人士(含离异)在深圳限购1套住房; 能提供自购房之日起计算的前5年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭, 限购1套住房。

信贷政策方面, 购房人家庭名下在深圳无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的, 贷款首付比例不低于50%; 购房人家庭名下在本市拥有1套住房的, 贷款首付比例不低于70%。

同日, 广州市楼市调控也再出新政加码。根据新规定, 广州市户籍居民家庭限购2套住房, 对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的, 最低首付比例不得低于70%, 继续暂停发放家庭购买第三套及以上住房贷款。非本市户籍居民家庭能提供购房之日前5年内在本市连续缴纳3年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的, 限购1套住房。

据深圳政府在线、深圳新闻网、中新社等

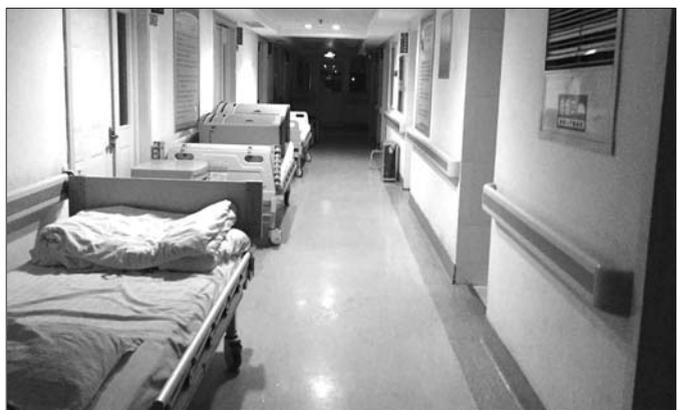
## 卫计委、公安部谴责暴力伤医

## 莱芜伤医案嫌犯已被刑拘



患儿家属伤医案

齐鲁晚报4日A03版报道了10月3日莱钢医院发生的恶性伤医事件, 引起社会各界广泛关注。4日, 在莱钢医院, 李宝华的同事和学生自发来到门诊楼前为他举行悼念仪式。同日, 国家卫生计生委、公安部, 以及山东省卫计委、省医师协会等发文严厉谴责这起恶性伤医事件, 并再次重申对暴力伤医始终坚持“零容忍”。



4日晚, 莱钢医院走廊静悄悄。本报记者 时培磊 摄

本报记者 时培磊 王小蒙

门诊楼前  
数百人自发悼念

4日晚7点多钟, 齐鲁晚报记者来到莱钢医院, 位于5楼的儿科病房一片寂静。电梯缓缓打开, 迎面看到的就是护士站后面李宝华的遗像, 几束白色的鲜花摆在前面。据楼里的保安称, 这是李宝华的同事和学生悼念时献给他的。

据了解, 4日下午1点至3点, 莱钢医院门前, 医护人员和医学院学生自发组织纪念活动。纪念现场气氛凝重, 有李宝华医生生前的同事、老师、学生, 还有他曾医治过的患儿父母。据一位到场人士介绍, 数百人前来参加, 不少人当场落泪。

莱钢医院是泰山医学院附属医院, 李宝华医生是一位受欢迎的带教老师。他不幸去世的消息传出, 李医生所带的泰

山医学院实习生全班同学潸然泪下, 难以接受。

说起李宝华遇难一事, 一位医生感慨说他手机至今还留有凶手陈某在今年1月21日首次砸医院的照片, 当时医护人员心理压力就很大, 窗户至今还有损坏的痕迹, 然而没想到那只是悲剧的开始……

事发后, 李宝华一位同事发了这么一段悼念文字: “科里有点小的医疗纠纷, 作为科里唯一的大个子, 你总是挡在我们前面, 你的好人缘大家都知道。你却这样猝然地离去, 去得这么惨这么让人心痛……”

卫计委公安部  
重申对暴力伤医零容忍

3日上午, 莱芜钢铁集团有限公司医院发生一起严重伤医案件。4日13:02, 山东省银山公安局(前身为“莱钢公安处”)官方微博发布通报, 经初查, 犯罪嫌疑人陈某携带凶器窜至莱钢

医院, 将医生李宝华砍伤, 李宝华经抢救无效死亡。目前, 犯罪嫌疑人陈某已被刑事拘留。公安部门已组成专案组, 力求快侦快结。

4日晚7:30, 国家卫计委官方微博发布消息: 国家卫计委、公安部要求全力抢救受害医生, 加强案件督办, 依法严惩犯罪分子; 国家卫计委、公安部再次重申, 严厉谴责伤害医务人员的违法犯罪行为, 对暴力伤医始终坚持零容忍。

山东省卫计委4日通报, 省卫生计生委强烈谴责这起恶性伤医事件, 并表示将会同有关部门依法严厉查处打击涉医违法犯罪活动。

4日, 中国医师协会和山东省医师协会联合发表声明: 依法从严从快严惩凶手, 切实维护医护人员正当合法权益; 强烈呼吁社会各界齐心协力, 共同维护医院的正常医疗秩序, 切实保障医护人员的人身安全。