

本报记者 喻雯 魏新丽
实习生 赵夏晔

为防认筹消息泄露 收走置业顾问手机

“房子已经认筹完了,我还没接到置业顾问的电话。”28日,济南市民孙明(化名)很是无奈地讲述了他的认筹经历。

孙明说,早在一个月前,他就已经确定了想要购买的楼层和户型。“置业顾问也明确说认筹前会告诉我,我就一直在等通知。”孙明说,25日深夜,置业顾问又跟他确认了购房意向。“我当时还信心满满地认为,参与认筹肯定没问题。”孙明说。

等了两天,孙明一直没有接到置业顾问电话。直到27日晚上,他在微信群里看到有人晒出了自己的认筹号后,才知道当晚就开始认筹了。“原来开发商已经偷偷地开始认筹了。”孙明说,他立即给置业顾问打电话,但是一直没有接通。

一直到了28日下午,他才接到置业顾问的电话。对方称,他对27日晚上认筹的事并不知道。“他说他手头几十个意向客户,只有个位数的人拿到了认筹号,这些人怎么拿到的,置业顾问也不知情。”孙明说。

市民郑先生也遭遇了同样的问题。6月27日傍晚,他突然接到电话通知,说是房子在下午刚拿到预售证,计划在晚上九十点开始认筹。“当时这个人嘱咐我不能告诉我的置业顾问,担心置业顾问会把认筹的消息告诉其他客户。”结果到了晚上12点多,郑先生一直没有接到认筹的通知。

28日早上5点,一个自称是置业顾问的人在购房微信群里发出了道歉信。说27日晚他们的手机电脑都被公司收走了,固话也被拔掉了,他们知道认筹的时候,认筹已经结束。一名置业顾问透露,27日晚的认筹是在另一个售楼处进行的。

全款的优先 “应对”限价政策

目前济南还存在全款和贷款区别对待的现象。今年5月中旬,市民崔女士在融创财富中心看上一套140平米左右的房子用作改善。当得知崔女士是贷款买房时,置业顾问说,即便拿到了认筹号也无法确定可以选到房子。如果可以一次性付款,能确保优先并且一定选到房。

“一套房子300多万呢,哪有能力全款?”崔女士觉着能全款买房的人肯定不多,但置业顾问的说法让她完全出乎预料。当时计划推出260多套房子,有600多组客户认筹,其中有100多人是明确可以付全款的,所以开发商就把客户分成两组,一组是全款的,一组是贷款的。先由全款的客户选房,贷款组之后选。

一业内人士介绍,优先卖给全款客户已是现在售房的潜规则了。同样是东部一家高端楼盘,客户选房的顺序就是:全款、首付比例高的、首付比例低的。虽然会在同一天开盘,但贷款客户与一次性付款客户选房时间却不同。开发商会提前与一次性付款客户签订协议保证客户能够支付全款,开盘时,一次性付款客户上午提前选定房源后,剩余房源才会在当天下午面向其他客户开放。

该业内人士坦言,一次性付款优先选房这种营销方式或是开发商对于限价政策的一种“应对”。目前,济南预售许可申请实行一房一价申报政策,要求开发商利润率控制在合理范围内,且3个月内不得涨价,违者不予网签。客户购房时一次性付清全款,开发商便可拖延网签大打“时间差”。等几个月后开发商申请价格上调时再提高房价进行网签,开发商或将因此获得更高利益。

捆绑车位 将约谈整改

由于政府对楼盘价格进行监管,因此不少开发商打起了车位和地下室的主意。阳光100一名业主蒋女士说,早在今年3月22日,小区五期的车位开始认筹。当天交了2万块钱的认筹金,拿到了认筹号后就一直等待车位开盘。

“当时开发商说的是3月底就会开盘,但是等到月底时又通知清明小长假开盘,随后又拖至五一小长假至今仍未开盘。”这让蒋女士很是无奈。“有不少业主说,开发商想涨价,所以一直拖着。”蒋女士说,他们也就此问过开发商,但是至今没有明确回复。

车位捆绑销售的情况也不少。高先生是市中区二环南路某小区的业主,小区停车位的的价格从15万元上涨到20万元,并且如果同时购买地下室才给予价格优惠。“这是不是也属于捆绑销售?”高先生问。

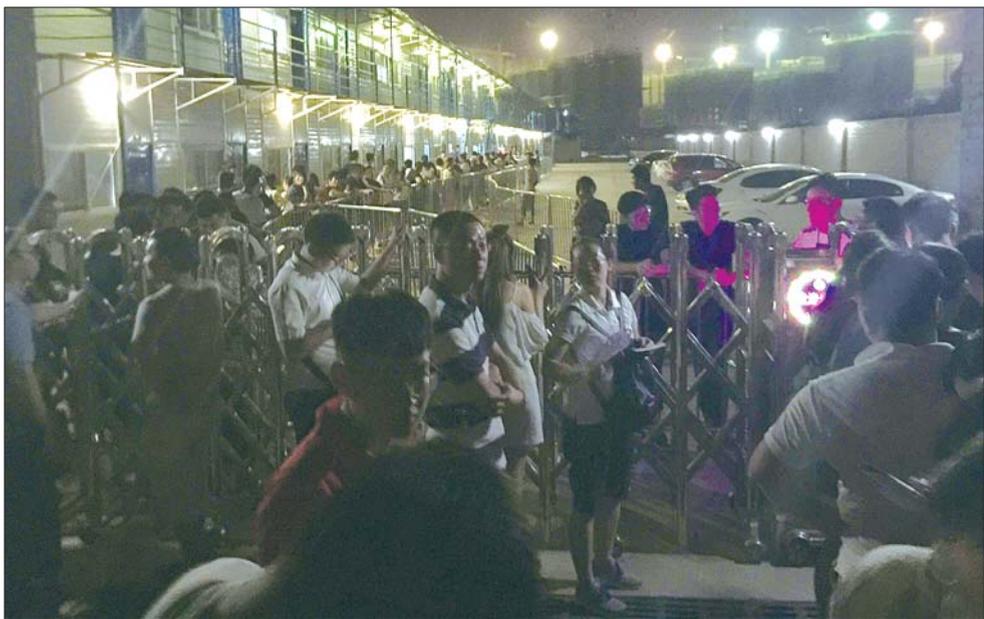
其实从4月15日起,山东省已经开展为期半年的打击囤房炒房的专项行动,其中就提到开发企业不得通过商品住宅高价装修、捆绑销售高价车位(库)及储藏室等变相涨价的途径躲避价格管控。“对于捆绑车位变相涨价的行为,我们会对开发商进行约谈,规定价格,要求限期整改。整改不成功的,就不准网签。”济南市建设部门相关人士表示。

而对于不公开认筹、全款优先选房等行为,山东省住建部门一位负责人称:“目前法律法规上尚没有对这些行为进行界定。”出于快速回款的考虑,开发商一般会选择全款客户,“这是开发商和购房者正常的交易行为。”该负责人称。不过,他也表示,这种现象对市场交易的公平性存在影响,属于灰色地带。

半夜认筹 捆绑销售 全款优先

买房 真累

今年上半年,济南市房地产市场供应量不足,供求关系紧张,楼市乱象频发。像偷偷认筹开盘、全款优先选房、捆绑车位、地下室,炒高车位等现象时有发生。楼市乱象给市场带来了负面影响,也损害了购房者的利益。



济南一楼盘半夜认筹,大批购房者到来。 网友供图

□ 相关新闻

下半年房不少,价格也不会大涨

本报记者 喻雯 魏新丽
实习生 赵夏晔

针对目前房地产市场的乱象,业内人士分析称,这主要是由于市场供求关系紧张所致。“目前东部市场的库存量应该还不到三个月,一般来说,库存量在六个月以下,市场供求关系就处在不健康的状态,去化率会非常快。”该业内人士分析称。“东部基本没有可买的楼盘了,一开盘就会被抢光。”东部某楼盘置业顾问称。

由于此前限购政策规定,商品房12层以上才能领

取预售证,因此济南市上半年的市场供应量一直偏小。这就导致了购房者拿着钱却抢不到买房。“开发商为了避免去年出现的疯狂认筹现象,很多都选择暗地里认筹,低调开盘。”一房地产行业资深人士称。

综合各方信息来看,要根治目前楼市的乱象,就是要加大供应量,给购房者以宽松的购房环境。好消息是经过半年的饥渴期,下半年,济南的楼市供应量将逐渐上升。“目前不少开发商赶工期都赶得差不多了,七八月份陆续开始供应,九月开始,一

直持续到十一月份,将会有大量楼盘入市。”济南东部某楼盘置业顾问称。

据了解,南北康地块的楼盘将很快入市,弥补南部市场的库存不足。而像东部的鲁能泰山七号、绿地城、龙湖、万达文旅城、中新国际城、中建锦绣天地等,也都集中在第四季度开盘。“目前政府对价格监管很严,而且楼盘大量入市后,缓解供求紧张,价格也不会上涨太多,东部价格会在一万二三左右。”业内人士分析称。因此,想要买房的购房者大可不必紧张,可以耐心等待。

《房屋建筑和市政工程质量监督管理办法》7月1日施行 保修期从购房之日起计算 维修费用开发商承担

本报济南6月28日讯(记者 张玉岩) 28日,记者从山东省政府新闻办新闻发布会上了解到,山东出台了《山东省房屋建筑和市政工程质量监督管理办法》以及《山东省工程建设标准化管理办法》,于2017年7月1日正式施行。

住宅工程,建设单位应当先组织分户验收,合格后再组织竣工验收。房地产开发项目竣工后,房地产开发企业应当依法对项目规划要求和配套设施是否建设完毕等事项进行综合验收。自综合验收合格之日起15日内,将综合验收报告报房地产开发主管部门备案。未经验收并

备案的,不得交付使用。违反规定的建设单位将被处以1万元以上3万元以下的罚款。

《质量监督管理办法》要求开发商承担保修责任。房地产开发商对其销售的商品房保修期,自商品房交付购房人之日起计算,并且要在商品房买卖合同中载明。商品房在保修期限内出现质量缺陷的,开发商应当按照合同约定履行保修义务。如果不履行义务,业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以提出申请,经物业主管部门核实后,维修费用在开发商交存的物业质量保修金中列支。

此外,山东实行工程质量终身责任制,参与工程建设的质量责任主体、单位和相关责任人员,应当按照法律、法规和有关规定,在工程设计使用年限内对工程质量负相应的终身责任。建设单位为工程质量第一责任人,对工程质量负总责,勘察、设计、施工、监理单位对工程质量负主要责任,施工图审查机构、检测机构、建筑材料生产供应等单位对工程质量负相关责任。

《质量监督管理办法》还调高了保障性住房工程的见证取样比例,取样从不低于应取数量的30%提高到了100%。同时规定,未经检验或者检验不合格的,不得使用。



今年4月17日,我省出台规定严打囤房炒房,本报曾进行报道。