

内部认购买到“空气房”房钱两空

房地产违规预售为何管不住？

新华社昆明11月13日电 云南昆明的高女士遇到闹心事：她2017年在龙湖半山楼盘内部认购了一套位于33层的房屋，但发现近期封顶的楼房只有31层。她为这套不存在的“空气房”维权至今，房款和房屋都无着落。目前，这个楼盘共有190余套违规预售房产生纠纷。

尽管国家三令五申禁止未取得预售许可证提前卖房，但未批先售行为屡禁不绝，消费者维权困难，深陷钱房两空的境地。

**昆明一31层的楼卖出33层的房
开发商称内部团购协议无效**

位于云南昆明经济技术开发区的龙湖半山楼盘6栋高层楼房近期封顶。据了解，这个项目今年3月才拿到预售许可证，但早在2016年，就以内部团购的名义在销售。

高女士告诉“新华视点”记者，2017年1月，在销售人员申某的推销下，她签订了“团体认购协议”，以每平方米3200元的“内部价”购买了3栋33层A1号住房，房款35万余元，首付30%，交房时间为2018年6月30日前。

早已过了交房时间，楼房迟迟未能完工。近期高女士听说封顶了，赶忙来确认。“没想到我买的3栋总共只有31层，根本就没有33层！”她气愤地说。

该项目开发商——云南天骏房地产开发有限公司回应称，卖房给高女士的销售公司没有获得授权，使用的公章是假章，购房款也没有进入天骏公司账户，“此前的认购协议无效，与天骏公司无关，请走司法程序。”

记者调查发现，就在高女士等业主交付认购金后不久，天骏公司资金链断裂导致项目停工。2018年，债权人重组了公司，更换了法定代表人和管理层，项目重新开工。在这场房企内部债务纠纷中，196套违规预售房变成了“空中楼阁”，购房款也不知去向。

违规预售是国家多年来三令五申的治理重点，但一些房地产公司通过内部认购等说法依然我行我素。西安的李女士2016年4月内部认购了紫杉庄园一处房产，并支付了全部房款。后来因房价大幅上涨，开发商以程序违规为由提出认购协议无效。

看似合规的认购协议为何“一推就倒”？接受了多起商品房销售纠纷咨询和代理的云南冰鉴律师事务所执行主任陈泽表示，内部认购不受法律保护，虽然签订了协议，但由于无法进行网签备案，房屋可以被再次出售，甚至用于抵押。

管不住、罚不了？

早在2010年，住建部就明确规定：未取得商品房预售许可，以内部认购等名义向购房者收取诚意金



资料图片来自网络

或房款，属于违规销售。

2018年6月，住建部联合六部委在全国30个城市开展治理房地产市场乱象专项行动。记者从云南省住房和城乡建设厅房地产市场监管处了解到，云南省共检查了2166个项目，处理637起，违规销售不在少数。

2019年6月，云南省住建厅下发《关于持续开展房地产市场乱象整治工作的通知》，查处乱象144件，其中涉及不按期交房、违规销售等占67%。

开发商为何顶风违规预售？多位业内人士表示，开发商都希望能加快资金回笼速度，多年来，种种原因导致预售许可规定停留在纸上，违规预售反而成了行业“惯例”，只要不出问题，一般也就无人过问。

出售“空气房”的龙湖半山楼盘曾在长达数月的时间里，堂而皇之地在售楼部公开未批先售为何没人管？

昆明市经开区住建局回应称，经开区商品房预售管理及许可证发放工作由昆明市住建局负责，未办理预售许可的违法违规行为查处由昆明市城市管理综合行政执法局负责，该局没有对违法预售行为的调查处理权限。而昆明市住建局局长陈汉表示，房屋预售按照要求确实由市局审批，但监管则由市区两级住建局一起进行。

“内部认购有一定隐蔽性，纠纷爆发又有滞后性，监管部门难以及时获取楼盘违规线索。”云南省住建厅房地产市场监管处副处长张灵说。

对于违规预售如何处罚？张灵介绍，根据《城市房地产开发经营管理条例》规定，“擅自预售商品房，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。”她认为，违法所得难以界定，没收也难以执行，“购房款都是老百姓的钱”。

受访住建部门相关负责人表示，内部认购通常发生在资金运转困难或烂尾重组的楼盘，在执法中如果处罚过重、罚款过多，容易导

致企业资金链再次断裂，更加损害购房者的权益。

**违法成本低
监管处罚仍需加力**

记者近日了解到，昆明市住建局已将龙湖半山楼盘780套房源全部锁定，停止网签备案，并要求企业妥善处理196户涉及的问题。该楼盘开发商承诺，不逃避应承担的责任，并制定提交了对应的初步处置方案：要求退款的客户予以退款，要房的客户结合目前房价予以优惠，“空气房”可更换同户型房源，不能达成一致的，建议走司法程序。

国家明确要求，各地要切实履行房地产市场监管的主体责任，根据本地区实际情况，制定工作方案，细化工作任务，全面排查、精准打击。

“监管与处罚应该监管前置，处罚只是一种手段而不是目的，房地产企业违规违法行为应及早制止，这需要各级主管部门积极研究管理办法，创新管理手段。”中国人民大学法学院教授刘俊海说，住建部门不应“坐堂执法”，要走进市场，深入问题最突出、消费者利益受侵害最严重的一些领域，精准监管和执法。

云南省房地产业协会监事周大研认为，违法成本太低，惩罚力度不够，难以对房企起到震慑作用。“现行的违规惩处力度并未成为房企的‘高压线’，如果仅靠行业自律，企业难免会铤而走险。”

云南凌云律师事务所副主任孙文杰律师说，如存在销售“空气房”、非法占有款项等情况，涉嫌构成伪造合同诈骗罪等，应协同公安机关介入，严厉打击违法犯罪行为。

专家提醒，各级住建部门在门户网站上公布了楼盘预售许可信息，消费者购房时，应查看楼盘《商品房预售许可证》，对未取得该证的项目，不要购买或支付定金。

警方提醒：

**小心“假老师”入群
钱袋子遭殃**

新华社合肥11月13日电 家长群里，孩子的老师突然通知收钱，身为家长的你，是交还是不交？日前，安徽省合肥市公安局反诈中心发布预警：遇到这种情况，还真得擦亮双眼——群里的这位可能是个假老师、真骗子。近日，当地发生多起不法分子冒充老师群内收钱、学生家长上当受骗的新型电信诈骗案件。

前不久合肥某中学一个家长QQ群内，“老师”发信息通知各位家长缴纳学习资料费、复印费共428元，并同时发送了微信收款二维码。随后多位家长进行了扫码付款，并截图留言方便“老师”登记。事后家长们才发现，这个用户压根不是老师，学校并没有收钱，于是赶紧报警。警方初步核实，该群内共有20名家长受骗。

警方表示，近期此类案件在多地均有发生，不法分子的作案方式大多为潜入家长QQ群中，将昵称和头像改为与群中老师一致，冒充老师发消息，称需要交纳补习费或者资料费，并提供二维码，供受害者扫码付款。

对此，警方提示，遇有学校要求交纳费用的通知，应保持警惕，不要着急转账，应当先通过电话、短信、微信私聊等方式与老师本人进行核实。

**湖南：
快递专业人才
也能评职称**

新华社长沙11月13日电 近年来邮政、快递行业蓬勃发展，但缺乏对行业专业技术人才的评价标准。记者13日从湖南省人社厅获悉，为了畅通快递从业人员职业发展通道，湖南省人力资源和社会保障厅、湖南省邮政管理局联合下发了《关于开展首次快递工程专业职称评审工作的通知》。

通知明确，在湖南省邮政、快递企业或相关行业中，从事快递设备工程、网路工程、信息工程等工作的在岗专业技术人员，可申报参评快递工程专业职称。快递工程归口工程系列，设置快递设备工程、快递网路工程、快递信息工程三个专业，包括正高级、副高级、中级、助理级、员级五个层级。湖南对申报条件也做了详尽规定，包括专业理论知识、工作经历与能力、专业技术工作业绩、论文著作等条件。