



## 省内多个城市房控升级

# 济南房产调控新政策出台

目

4月26日,济南市城乡建设委员会发布《关于进一步规范商品房销售行为的通知》,叫停济南楼市区别对待全款和贷款购房等销售行为。

新规中明确要求房地产开发企业在销售商品房时,不得以要求购房人一次性付款,或采取一次性付款优先选房等方式,拒绝购房人正常使用住房公积金或商业个人贷款购房,不得要求住宅销售捆绑车位及地下室。这些违规行为,只要举报就会查处。

本报综合

### 1 审批销售方案后才发预售证,不销售怎么知道购房者情况?

首先,商品住宅项目形象进度满足预售要求的,应当一次性申请预售。其次,住宅项目申请商品房预售许可证时,应提交销售方案。销售方案包括:房源信息、销售方式、付款方式、意向购房者组成(30%首付、60%首付、全款客户占比情况)。销售方案审批通过后,向社会公示。

**解读:**那么申请预售时不能销售房屋,既然不能销售怎么知道哪些是3成、6成、全款呢?是“不能售其实也能售”还是“另有玄机”?

济南市建设部门相关工作人员表示:销售方案备案在之前的审批环节中就有,不过不是特别严格,这次对这一环节进行了明确。“主要是通过销售方案来看开发商的选房方式,比如预备了多少客户。”该工作人员表示,如果开发商预备的客户数量超过房源套数太多,那么可能就不会发售预售证,以防止开盘时发生状况。

另外,《通知》还规定,在取得《商品房预售许可证》后,应本着公开、公平、公正的原则对外销售。一次性公开全部准售房源,公示销售进度控制表,在销售现场醒目位置明码标价,并告知所有购房者。

### 2 “全款”“捆绑”存在这么久,为何打了12345才开始监管?

据悉,此次《通知》的背景是,近期济南市建委接到多份12345热线转办及市民群众来电来信,反映济南部分热点区域住宅项目存在全款购房、全款优先选房、拒绝使用商业贷款或个人公积金贷款等歧视性需求购房者,以及住宅销售捆绑车位、地下室销售等行为,这些行为严重扰乱了房地产市场秩序,造成了极其恶劣的社会影响。

因此,《通知》中明确表示,销售商品房时,应优先满足无住房记录的刚性购房

者需求。不得要求购房人一次性付款或一次性付款优先选房,不得拒绝购房人正常使用住房公积金或商业个人贷款购房,不得要求住宅销售捆绑车位及地下室。

**解读:**“全款”“捆绑”等现象存在了很久,之前为什么一直没人管,这次有人拨打了12345才来整治,谁应该为被“全款”、被“捆绑”买单?

这是济南市首次对全款买房和全款优先作出明确规定。此前,全款优先虽然成为开发商的潜规则,但是并没有明确的规定对其进行限制。而不得拒绝公积金贷款和不得要求捆绑销售等,之前的政策中已经明确提出,此次进一步强调。

“希望通过这一政策,让三成首付、六成首付和全款购房者都在同一起跑线上。”建设部门工作人员表示。

### 3 之前的既往不咎,之后的举报就查处

对于违反上述规定的开发企业,《通知》也明确表示,济南市建委将依法责令立即整改,拒不整改的,依法予以行政处罚,记入房地产开发企业信用档案,向社会公示。整改完成前,暂停项目合同网签及后续预售审批项目的办理。

济南建设部门相关工作人员表示:对于提前验资、全款优先等违规行为,只要市民举报,就会进行查处。不过他也表示,违规的认定是在政策发布之后,政策发布之前的此类行为,既往不咎。(捆绑销售,拒绝公积金贷款此前政策已发布过,以发布时间为准)因此,如果市民在购房过程中遇到此类开发企业的违规行为,可以举报至济南市建委相关部门,也可以向楼事济南曝光台进行举报,线索一经查实,将对违规开发企业进行追究查处。

### 4 开发商为什么偏爱“全款”

在此次新政发布之前,济南楼市全款优先几乎成为潜规则。有的开发商甚至要

求验资百万才能买房,有的则直接不登记非全款购房者。这些行为的背后,是开发商为了更快的回笼资金的诉求,一位业内人士表示,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涨时再提高房价进行网签,开发商或将因此获得更高利益。

### 5 济南、青岛双双紧控楼市

记者发现,2017年4月19日,济南市人民政府网站发布了《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,通知将第二套住房贷款认定条件升级为“认房又认贷”,将二套房首付比例再度提高到60%,将商业按揭贷款最长年限缩短至25年,规定购房取得不动产权证满2年后方可交易。

如今刚好过去了一年,其实不难看出济南并不是孤本,同为双核城市的青岛也在近期迎来新一轮调控。

4月18日,青岛市国土资源和房屋管理局下发《关于持续促进我市房地产市场平稳有序运行的通知》,规定:住房的限售时间由2年延长至5年;凡是在青岛本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房,需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易;本市居民不得购买第三套住房。这是自去年连续出台4次调控后,青岛楼市调控的再度加码。

济青两地楼市调控一再加码,是“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位”的持续落实,这在全国也是一大趋势。

自今年3月起,全国已有近20个热点城市先后启动或升级限购限贷措施。例如南昌市规范新建全装修住宅销售,装修限价;合肥市出台了10条新政,规定住宅车

位不得只售不租、不得捆绑销售、业主只能买2个,违规者不予办理网签;昆明市从住房公积金贷款最高额度、公积金首付比例等方面进行调整等。

### 6 县域楼市调控持续加紧

据记者调查了解,除了热点城市调控持续加紧,部分县城也先后首次出台了楼市新政。2月14日,济阳县限贷、限价、限售一步到位。规定本市户籍已拥有一套住房或者有住房贷款记录的,申请住房贷款均视为第二套住房贷款,其中商业按揭贷款最长年限缩短至25年,公积金贷款利率执行基准利率的1.1倍。暂停向使用过两次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至60%。毛坯房不得高于每平方米9000元。新购买住房须取得不动产权证满两年后方可上市交易。

业内人士分析认为,济南北部新城建设、携河北路以及济阳计划撤县划区的规划等导致了目前济阳县房价普遍上行。此举一招“先手棋”,显示出政府对房价过快上涨的零容忍和落实“房住不炒”的决心。

日前,山东又一县发布限房令。临沂市沂水县政府办公室发布了城区新购商品房限转的通知,通知要求自5月1日起,凡是沂水县户籍人口购买的新建商品房,两年内不准交易,外地户口三年内不准交易,并且指出发布该政策的目的是严控投资投机性购房。不止济阳、沂水两县,根据房价成交价格的时间曲线来看,在山东的很多县城,都出现了房价升温加速的情况。业内人士分析指出,如今仍有不少人将买房当成一种储蓄手段,近期的房地产政策首先抓住了一二线城市,限售、限购、限价等调控导致一些游离的资金投入到周边县城市场。

在当前房地产市场热度不减,部分县区房价升温加速的当下,山东新一轮楼市调控还会有何地跟进?让我们拭目以待。

## 卧室变储物间房产证逾期未交 济南天齐奥东花园旧伤未愈添新痛

交房户型发生变化,房产证逾期半年未办理……今年3·15期间,大众网房产维权公益热线接到了济南天齐奥东花园多位业主的投诉。近日,根据业主的投诉线索,记者进行了跟进采访。

### “旧伤”:卧室变成狭窄储物间

据居住在济南天齐奥东花园小区的赵先生反映,其2014年在奥东花园购买了一套92平米三居室的房产,在2016年10月25日交房时发现,北侧原本设计成卧室的房间,装上了推拉门隔断,分隔后空间狭小无法作为卧室使用,而外侧原本放空调的地方,却被封装成阳台,建筑面积也因此多了一平米,需要补交上万元

的房款。

### “新痛”:交房一年半房产证未办理

截止到投诉时,距奥东花园交房时间已经过去近一年半,据赵先生反映,小区的房产证一直未能办理,而天齐奥东花园像赵先生这样情况的业主不在少数,现在这些业主们担心,迟迟不能办理房产证是不是和交房时房屋的更改规划有关系。

### 律师支持主张违约赔偿

山东省消协律师答复:我国目前尚未出台关于逾期交房违约金的具体赔偿标准,当前一般所执行的“行规”普遍为万分之三到万分之五。具体数额要参照您的合

同中约定的违约金数额。如果合同约定的违约金过低,不足以弥补您实际损失的,您可以提供有关的证据证明因为对方的逾期交房所造成的您的实际损失情况,要求开发商赔付违约金以外造成的实际损失。至于是否属于违约交房需要参照购房合同具体约定时间。

### 物业:手续齐全在走办理流程

记者联系了物业工作人员,该工作人员答复说,天齐奥东花园一期交房业主房产证正在走办理流程,具体时间要看房管局的审核时间,一有消息会第一时间通知相关业主。对于交房近一年半未能办理房产证是否违约,物业工作人员答复购房合同上面约定办理房产证的时间是两年,并没有违约。

### 公办幼儿园未按时交工

据记者了解,去年九月份,天齐奥东

花园就因承诺的配套公办园迟迟未建,新设的私立园无办园许可的问题被曝光。

2014年,开发商就与历城区教育局签约,约定于2016年12月31日前在小区内建成一所配套公办幼儿园,可是工程超期了大半年,幼儿园却还未动工建设。不仅如此,有业主发现,小区下沉广场内有家长私立幼儿园在装修。

据工作人员介绍,与历城区教育局签约后,教育部门向开发商拟划拨了幼儿园建设用地。

2015年,开发商发现拟划拨的土地中有五分之一没有土地来源,无法办理土地证。“之后我们和教育局一直在办理手续,2016年11月底办理完成,这才耽搁了建设进程。”预计2018年8月即可建成招生。

目前天齐奥东花园幼儿园项目的集中供热工程单,用水水表安装工程单等还在招标公示阶段。

据大众网