

内部认购买到“空气房”导致房钱两空

房地产违规预售为何管不住

日前，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，却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196套违规预售房产生纠纷。

尽管国家三令五申禁止在未取得预售许可证的情况下提前卖房，但未批先售行为仍屡禁不止，消费者维权困难，深陷房钱两空的境地。

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年就以内团购的名义开始销售。

高女士告诉记者，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，楼房却迟迟未完工。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，使用的公章是假的，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



“空气房”

新华社发 商海春 作

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管理处了解到，云南省共检查了2166个项目，处理637起，违规销售者不在少数。

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、违规销售的占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，区住建局对违法违规行为没有调查处理权限。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

住建厅房地产市场管理处副处长张灵说。

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。

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

监管处罚力度仍需加大

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，并制订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，制订工作方案，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，房地产企业违法违规行为应及早制止，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，因为违法成本太低，惩罚力度不够，所以很难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。

(据新华社)

