

31层的楼卖出33层的房 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？

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。

事件

昆明一31层的楼卖出33层的房

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

开发商称内部团购协议无效

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

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。

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。

追问

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或房款，属于违规销售。

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

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%。

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。

反思

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。（据新华社）

壮丽70年 奋斗新时代

神舟飞天

新中国峥嵘岁月

2005年10月12日，搭载航天员费俊龙、聂海胜的神舟六号载人飞船顺利升空。

我国载人航天事业，是在改革开放伟大历史进程中决策实施和不断推进的。1986年，发展载人航天事业被明确纳入“863计划”。20世纪90年代，党中央作出了实施载人航天工程的重大战略决策。

自1992年载人航天工程实施以来，我国的载人航天事业不断取得历史性的突破。1999年11月20日凌晨，长征火箭托举着我国自行研制的神舟一号无人试验飞船首次访问太空。神舟一号试验飞船的成功发射与回收，标志着我国载人航天技术获得了重大突破。随后几年，中国的载人航天事业进展迅速，捷报频传。2003年10月15日，搭载着航天员

杨利伟的我国第一艘载人飞船神舟五号成功发射，中国由此成为继俄罗斯和美国之后世界上第三个能够独立开展载人航天活动的国家。

仅仅过了两年，我国载人航天事业又有新跨越，2005年10月，我国实现了从神舟五号“一人一天”航天飞行到神舟六号“多人多天”航天飞行。费俊龙、聂海胜115个小时的航程不仅实现了太空飞行技术的突破，而且完成了中国第一次有人参与的空间科学实验。这是我国载人航天工程“三步走”战略进入第二步的重要开局，也标志着我国在发展载人航天技术方面取得了又一个具有里程碑意义的重大胜利。

继神舟六号之后，中国载人航天工程不断迈出新步伐。（新华社）

分类信息

出租

现有无锡新吴区兴源中路999-2号铁路到发场25条2号、3号库对外出租，面积分别为1665M²，适用于货物储存，证照齐全者欲租从速，每库起租价分别为25.25万元/年。

现有无锡梁溪区铁路零担货场内老货场2条仓库对外出租，面积198M²，适用于货物储存，证照齐全者欲租从速，起租价4.2万元/年。

现有无锡梁溪区塘南路118号铁路零担货场原进口门卫旁仓库对外出租，面积49M²，适用于货物堆放，证照齐全者欲租从速，起租价1.8万元/年。

以上信息于见报日一周内有效。联系人：施先生 丁：84036151

遗失·公告

●遗失苏BB8601道路运输证锡字20005869号声明作废

●遗失苏BQ6216营运证，锡320206000755，声明作废

●失中国太平洋人寿保险股份有限公司学生幼儿综合保障计划保险单单证，号码为12000105219000268405、1200010521900277392 废

常年批发

冬虫夏草48元/克起

无锡工运路中国饭店一楼82759166

无锡中山路锦江大酒店一楼

●遗失苏B5507挂道路运输证正副本锡00379150作废

●遗失无锡同飞商贸有限公司营业执照正副本，统一社会信用代码913202037605013346，正本编号320203000201603240112，副本编号320203000201603240126作废

●遗失无锡宏诚建设工程有限公司苏BQ9919道路运输证：锡320200005363，声明作废

●遗失沈芳主管护士职称资格证书，身份证号码320202196202060040，特此声明

●遗失无锡市皇伽伊人美容有限公司营业执照正副本，统一社会信用代码913202030915462519，正本编号320213000201611250211，副本编号320213000201611250251 作废

●遗失苏BQ3283道路运输证正副本锡320206003413 废

声明

有人冒用无锡荣家新能源科技有限公司名义进行非法活动，在此，本公司严正声明：无锡荣家新能源科技有限公司一切经济活动，包括签订协议、合同等，均以公章为准，没有无锡荣家新能源科技有限公司合同章等其他工商未注册之章，特此声明。

无锡荣家新能源科技有限公司
2019年11月14日