

认购了位于33层的房屋 却发现封顶楼房只到31层

房钱两空 违规预售 为何管不住



新华社发 徐骏 作

一栋31层的楼卖出33层的房 开发商称内部团购协议无效

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190余套违规预售房产产生纠纷。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。

位于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。”

开发商为何顶风违规预售 公开未批先售为何没人管

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。

违法成本太低惩罚力度不够 难以对房企起到震慑作用

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，建部门不应“坐堂执法”，要走进市场，深入问题最突出、消费者权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。

新华社记者 何春好 陈永强

昆明中院出台文件 规范房地产破产案件审理 健全信息披露机制 提升财产处置效益

昨日，昆明中院公开发布了《昆明市中级人民法院关于规范全市法院房地产企业破产案件审理相关问题的指引（试行）》文件。

目前，昆明市两级法院已收到涉及房地产企业破产的申请共11件，已正式立案受理的有5件，涉及破产财产规模约91.38亿元，涉及债务规模约212.16亿元，涉及债权人约11307人；尚在立案审查环节的共有6件。根据审查中掌握的情况来看，这些企业也大多因为“烂尾楼”项目牵涉到众多利益主体的切身利益，牵涉面较广。已受理的5件案件中，已有1家企业成功通过重整计划并进入重整执行期，其余4家企业已基本完成债权债务的清理审核，目前在研究拟定相关重整计划及方案。

为了更好地通过重整、清算等法治途径，为房地产企业的涅槃重生、清理退出以及人民群众权益维护提供司法保障，昆明中院公开发布上述文件。其中提到，初步完成破产企业甄别和评估机制，加大对破产企业的政策扶持力度，加强对税费制度以及融资途径的创新改革，让企业摆脱包袱、轻装上阵；建立健全房地产企业破产案件信息披露机制及投资人招募机制，对于在建工程的复工续建，加大信息公开力度，吸引潜在投资人，促进资本、技术、管理能力等要素的有效配置，帮助房地产企业重整融资。积极引导以网络拍卖方式处置破产财产，提升财产处置效益。实现审判数据实时同步、全程公开、步步留痕，强化数据统计及数据检索，构建智能化审理模式，全面提升案件审判及管理水平。

本报记者 柏立诚

南华攀星野生菌产业开发有限公司破产财产(不动产类) 拍卖公告

受南华攀星野生菌产业开发有限公司破产管理人委托，我公司将对该企业位于楚雄州南华县的不动产类破产财产向社会进行公开拍卖。现公告如下：

一、拍卖标的基本情况：

拍卖标的为位于楚雄州南华县收费站东侧的七宗国有土地使用权及该地上的房产等建构物。其中土地总面积513.26亩，用途包括商业、住宅及工业用地；房产等建构物总建筑面积约59671.80平方米。

上述标的位于县城入口，紧邻高速公路，地理位置十分优越。详情备索，欢迎有意者报名竞买。

整体评估价：37089.31万元，起拍价：264,372,601.70元，竞买保证金：2000万元。

二、拍卖时间：2019年11月25日下午15时。

三、拍卖地点：楚雄州南华县龙坪路中段南华大酒店一楼会议室。

四、报名时间：公告之日起至2019年11月22日下午16时止。

五、报名地点：楚雄州南华县体育馆三楼破产管理人办公室。

六、标的展示时间：公告之日起至2019年11月22日。

七、标的展示地点：标的所在地。

八、报名办法：竞买人应在报名时间截止前将竞买保证金通过电汇或转账方式缴至以下指定账户（以到账为准，逾期无效），户名：昆明星迪嘉拍卖有限公司，开户行：工行昆明圆通支行，账号：2502010809024802433，并凭交款单据及本人（或单位）有效证件原件及复印件办理竞买登记手续后方可取得竞买资格。

九、其他说明：

1、上述标的以现状进行拍卖，竞买人在竞买前应充分了解标的情况和可能出现的瑕疵风险。

2、所提供的土地面积仅供参考，拍卖地块的最终面积、用途等，以国土部门核发的不动产权证书记载内容为准。如因政府规划调整涉及须补交相关费用的，由买家承担，具体情况可自行到有关部门了解。

3、房产和其它建构物无产权证，所提供面积仅供参考，拍卖后能否办理不做担保。

联系电话：0871-63615880、13908841061（黄先生）

昆明星迪嘉拍卖有限公司
2019年11月14日