

# 没有预售证，就开始卖卡了

为冲楼市“金九月”，个别无证楼盘“冒险”预售



本报8月26日讯(记者 周锦江)26日记者调查发现,有个别楼盘没有预售许可证,却以金卡、诚意金等形式办卡认筹、享受优惠。潍坊市住建局表示,无预售证的楼盘禁止以任何形式收取客户资金。

潍坊上半年商品房销售面积增长迅猛,空置面积下降了七成多。俗话说“金九银十”,随着楼市“金九月”脚步将近,众开发商都开始暗暗铆劲儿了。“潍坊大大小小的售楼处,让利优惠的广告宣传遍地都是。”高新区购房者王静说,“端足架子不让步”的楼盘现在难寻了。

然而在采访中记者发现,为了冲击今年的“楼市金九月”,有些楼盘开始“铤而走险”了。还没预售许可证呢,就开始“一万抵两万”地认筹优

## ■相关链接:

### 诚意金的由来

诚意金,即意向金,是十几年前从港台地区传过来的叫法。这在中介与买房和卖房双方签订的合同中多有体现,其实法律上并没有诚意金之说,中介与买卖双方之所以签订什么诚意金条款,主要是由于我们交易市场的诚信信用体系还不健全,交易主体为了各自的利益往往违背诚实信用的原则,从而损害一方的利益。有的中介公司有时为了自己的利益,不管交易成功与否,便以买方或卖方没有诚意或违约为名没收诚意金,其实

惠了。记者以购房者的身份走进一家售楼处,销售人员热情接待,并表示如果现在交一万元可以抵两万元。而当记者询问是否已经有预售许可证的时候,销售人员却支吾了:“现在正在办理中,楼已经盖到五层,预计9月份就能办下来。”

在随后走访的多家售楼处,显要位置上都公示了预售许可证等“五证”,但仍有个别的没有公示。玄武街上的一家楼盘同样可以“一万抵两万”,但目前也是“无证预售”。

潍坊市住建局预售监管科工作人员告诉记者,目前商品房预售主要依据2001年6月1日起施行的《中华人民共和国商品房销售管理办法》,以及2009年住建部下发的53号文件。按照相关规定,未取得预售许可证的楼盘,不能以任何形式收取客户资金。如果市民举报,房管部门可以将楼盘处以三万元的罚款并责令其停止任何形式的收款认筹行为。“没有预售许可证而收取购房者款项,容易出现问题,日后维权也困难。”监管科工作人员表示,市民可以拿着相关收据举报这种情况。



不少开发商推出优惠,迎接“金九银十”。本报记者 吴凡 摄

## ●延伸调查:

有的交一万,有的交十万

### 购房提前认筹业内挺普遍

对于今年的“金九银十”,多数业内人士乐观且期待。开发商和售楼处也是卯足了劲儿备战回暖的楼市,提前认筹几乎成了业内的普遍现象。

记者在调查中发现,以VIP卡等形式收取“诚意金”的开发商不在少数。有的交一万元,有的交两万元,有的甚至交十万元。“这也就是定金,如果交了,我们就不会再往外卖了。到最后不愿意买,则还可以原数退还。”潍坊城区一售楼处销售人员说。

房管部门工作人员告诉记者,目前

的政策法规只是对“无证预售”的情况进行约束,一旦售楼处取得了预售许可证,就监管不到了。“这样提前收了钱,就算最后没成交,利息就有不少。”购房者王依森告诉记者,他以前交2万元买了一张认筹卡,结果半年后没买成房,钱是退了,但利息却“折本”了。王依森说,在他之前交钱认筹的购房者超过百人,这样算下来200万元,存三个月定期就能赚3万多,但这个钱购房者可享受不了。“哪怕是取得了预售许可证也得对开发商的集资形式进行规范。”

记者了解到,住建部53号文件在第三条指出“加强房地产销售代理和房地产经纪监管”。对“房地产经纪机构和执业人员”明确提出以下限制“不得炒卖房号,不得在代理过程中赚取差价,不得通过签订‘阴阳合同’违规交易,不得发布虚假信息和未经核实的信息,不得采取内部认购、雇人排队等手段制造销售旺盛的虚假氛围”。但是在现实中,监管却异常困难。目前的情况是,领卡排号选房并不少见。

本报记者 周锦江

## ●业内说法:

提前认筹,多是“探探底”

### 掏钱的时候千万别忘看“五证”

诚意金不属于法律范畴内的术语,不像违约金、定金等有明确的法律规定。一位不愿意透露姓名的业内人士认为,目前一些房地产多配以专门的营销团队,不少开发商在推出房源之前,通过收取诚意金、VIP卡等方式,对市场“探探底”。

记者偶然在市区一售楼处销售人员的笔记本上看到,他们对购卡者、普通看房者有如何各个击破的“战术”。有得利手段的根本原因。

的开发商通过人为手段制造短期内房源短缺现象,从而造成消费者的抢购。很多诱人的“优惠政策”捆绑在一起,但定价权却掌控在开发商手中。

律师分析,“诚意金”的收取主要集中在双方签订正式购房合同之前,对合同具体内容没有明确的意思表示,没有任何法律约束力,仅能表明双方具有签订合同的意向。开发商不定房价便收取“诚意金”,而后完全可以根据“诚意金”

的收取率“坐地起价”。

这种销售手段多少都涉嫌违规。但是目前监管上还稍显苍白。

潍坊市住建局相关工作人员表示,在交钱之前,购房者务必看好开发商的“五证”。五证分别是:国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售(预售)许可证。

本报记者 周锦江

# 招聘信息

为适应企业发展需要,潍坊市市政工程设计研究院有限公司建筑分院招聘建筑业专业设计师1人,月薪8000—10000元。

应聘者须具备的条件为:年龄在35岁以下,学历为全日制大本以上,具有建筑设计经历、设计业绩突出,职称称为工程师以上。

业绩特别突出的一级建筑师待遇另行面议。

联系人:范先生

联系电话:0536—8219597

公司网址:<http://www.wfszsj.com> 电子邮箱:wfszyfcj@sohu.com

# “颈腰椎病 椎管狭窄”治一个好一个

本周重大活动:买一个疗程赠一个疗程 买两个疗程赠两个疗程

“我患腰4—5椎间盘突出、腰5骶1膨出、第4腰椎滑脱增生、椎管狭窄,开始是腰疼,没多久臀部和腿脚就感到疼痛,后来走不了20米就得停下休息,晚上腿抽筋,不得已作了手术,结果更糟……绝望中朋友介绍了‘仙草活骨膏’,没多想就买了10盒,用后次日麻木之处就有痛感,不到两个礼拜,已能走二三里路,才三个疗程,症状就全没了,全家都万分感激!老伴颈椎病多年,脖子僵硬、头晕手麻、有时还胸闷恶心,耳鸣,手无力,稍受风寒尤其厉害,才两个疗程,也治好了!”

“仙草活骨膏”专治:骨质增生,椎间盘突出,椎管狭窄,椎体滑脱,肩周炎,药力能通过穴位能直透皮下骨质,改善患处微

循环、溶解突出物,钝化骨刺,从而解除对神经根、椎管等的压迫,并能松解血管、韧带的粘连,消除炎症,迫使椎间盘养分吸收,弹性增强,并能修复纤维环,从根本上解除问题,不管病史有多长,病情多重,多复杂,都能立竿见影,几乎百发百中,有的患者甚至24小时就能见效,以至于有人形象地称之为“神仙药”。

本品不像口服药疗程长,长久服用极大伤害胃、肝、肾。“仙草活骨膏”不含川乌、草乌、马钱子等成分,无毒副作用!更不以暂时止疼蒙蔽患者,治疗前后可拍片对比,不怕重,即便手术失败或瘫痪在床者也有康复的希望。

骨病专线: 8970315 8978280

地址:华芝堂医药东风店(潍州路与东风街交叉口向东300米路南海王府对面)

维康来药店(和平路与健康街交叉口东南角)

**最新科研技术 一次性彻底治疗 不激光·不手术 速治湿疣疱疹永不复发**

湿疣疱疹是一种传染性极强、潜伏期较长、危害性巨大的泌尿系病。传播方式分直接性传播和间接传播,染上此病给精神上、家庭带来很大伤害。湿疣、疱疹是由HPV、HSV病毒感染,如菜花肉芽状、小水泡、红肿、溃烂为特点,此病好发于男女生殖器官及肛周,此病复发率高,如不及时正规治疗,易导致癌变的严重后果。

**中药埋植 一次性治疗 药费296元 永不复发 快速一针排毒**

将药液通过银针渗透病灶,激活分裂病灶病毒,使疣体疱疹60秒钟自动连根枯萎脱落,三小时让患者亲眼可看到淡黄色毒素排出。

**湿疣疱疹连根拔**

不激光、不手术;疫苗埋植于腹股沟淋巴结内,分裂细胞核,激活骶尾神经节休眠病毒,反向杀灭病毒核心基因,结合欧美高效抗病毒生物制剂,经血液渗透,激活潜伏病毒,增强人体T细胞核B细胞因子,修正人体基因,产生针对性抗体,从而全面清除体内残留病毒,当天见效,3—5天即可痊愈。

**医院诚信作保障**

当天治疗,当天见效!经我院专家规范治疗彻底康复患者,一律发放信誉卡,终身作保障!偶有复发者免费治疗彻底。

**特注:此疗法针对初发性、复发性、顽固性湿疣疱疹都能一次性治疗彻底,外地患者随治随走。(节假日不休)**

24小时专家热线: 0536—

**8284120**

地址:潍坊市东风东街289号,蓝天医院二楼湿疣疱疹科,市内乘16、21、22、30、56、76路到虞河路口站下车即可(烈士陵园东侧)

有大型停车场免费停车