

购房者资料谁来核查?已交定金的咋办?

鲁版楼市限购令 几多细则待明确

本报记者 张璐

鲁版楼市限购令已出,按《通知》要求,济、青和房价过高、上涨过快的城市,对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭等三种情况,限制其在所在区域的购房行为。

“这种限购政策迄今为止只是一个框架,政策目标的实现尚需一系列配套细则补充。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗受访时称。而业内人士普遍认为,配套政策中,关于限购的五大细节将决定限购的可操作程度,并最终影响到政策施行效果。

1问 家庭如何界定?

《通知》明确,限购令中“限二禁三”的标准以家庭为单位,然而并未明确家庭如何来认定,对于这一问题,读者王先生22日致电本报探讨这一标准时发问,“家庭是不是以户口本上的家庭人数来认定?”在电话中,王先生称,他名下已有两套房子,他的孩子目前在省城一所大学读书,但户口已经迁到学校,“如果已成年的孩子单独立户,且孩子的名下并无房产,以孩子的名义购房是否也在限购、禁购范围之内?”王先生认为,限购令的细则条款,如何认定家庭这一标准应该予以明确。

2问 已交定金的咋办?

“限二禁三”是以家庭拥有的房屋套数为原则,如果家庭已有的一套房屋出售后,再买新房是否也在限购之内?鲁版限购令

颁布后,省城张先生一直为这个问题而纠结。张先生称,目前他名下有两套房子,其中一套很小,“只有三十几个平方”,而春节前张先生妻子的单位组织团购了一批新房,“定金已经交了,但合同还没有签”。张先生称,新房面积超过100平方米,总房价在70万元左右,他的筹资计划是,卖掉小房子,再从银行贷一部分款。然而新国八条和鲁版限购令的出台,让张先生开始担忧他新购的商品房在办理房产证时将会遇到麻烦,按照此前济南的限购规定,“对违反规定的购房者,相关部门将不予受理房产登记申请”。与此同时,张先生还担忧,再次购房银行贷款能否获批。

3问 购房者信息 能否互查?

自2010年新一轮调控政策出台后,采用非法手段规避政策限制,投资、投机购房已是一个半公开的秘密。济南限购令出台前,有业内人士即称,可用“假离婚”等手段规避政策限制。而且在此前采访中,也有不法中介曾明确表示,对二套以上购房者,中介可代开假离婚证明,逃避惩罚性利率和提高的首付比例。

在22日的采访中,济南一开发企业负责人戏称,“花200元买张假离婚证,买个萝卜刻个章盖上,没人能查出来,(三套房)想买还能买。”虽然这番话语带有强烈的调侃成分,但限购需要应对的购房资料的翔实核查的确存在。采访中,上述负责人称,要限购令完全发挥效力,必须保证家庭成员构成状况、家庭房产状况等信息相关部门能互查互通,而这将是一个系统工程。

4问 如何堵住期房 销售漏洞?

山东中原地产的投资顾问总监薄夫利称,无论是“国八条”还是鲁版楼市调控令,限购都明确为“在一定时期,暂停”,这表明限购令可能只是一个短暂的过渡政策,“楼市价格趋稳后,这种行政干预市场的政策可能会被取消”。

这种短暂的过渡政策可能会面临另一个实际问题。薄夫利称,以济南为例,“现在济南销售的绝大部分为期房,绝大部分项目,房产证要在购房两年以后才能办理”,而在政策执行期间,开发企业和购房者达成一致,全款购买商品房的,房产证等到政策取消之后再行办理。“这种情况并非没有可能”,薄夫利称,“配套的细则政策也应对这种状况进行明确。”

5问 购房者资料 谁来核查?

无论是家庭成员身份还是家庭拥有的住房数量,限购令发挥效力的主要依据是对购房人的资料提交核查,“是房管部门、开发企业,还是银行来查?”鲁版限购令出台,资料核查主体也成为话题。省城一家股份制银行个人信贷部经理称,按照总行规定,他们个人的购房贷款申请,要求提交盖有房管部门公章的证明其名下房屋数量的材料,但负责人称,“我们没有能力去核查这种材料的真伪”。

济南一家开发企业的负责人称,他了解到施行严格的限购令的外地城市,购房居民购买新房需要提供民政部门出具的家庭人员构成资料。这位负责人认为,山东各地的限购令细则,应明确购房者购房需要提供的材料种类,同时应该明确材料真假的核查主体。



限购令下的房价向左走,还是向右走? 本报记者 徐延春 摄

北京 查购房资格 住建民政将联网

●相关链接

据《法制晚报》报道 通过假离婚躲避楼市限购政策、京籍人士与外地人假结婚协助购房……这些歪招行得通吗?记者获悉,北京住建、民政等部门将联网,完善购房人资格核查系统。

“京十五条”出台后,网上流传着各种购房资格可造假的说法。而根据刚出台的“京十五条”,市住房建设部门要会同公安、税务、民政、社保等部门,完善信息共享和购房人资格核查机制。目前,民政部门的系统正在与整个资格核查系统进行连接。通过假离婚等提供虚假证明骗购,将面临无法进行房屋登记,也就是拿不到产权证的风险,并承担相应的经济 and 法律责任。市住建委相关负责人表示,如果购房人骗购,首先就不能通过网签,更不能办理房产证,由此带来的经济损失,需购房人自己承担。而且,骗购将来会体现在个人信用记录上。另外,房地产开发企业、房地产经济机构未严格核实购房人资格,违规签订销售合同或代理合同的,依法严肃处理。



东方IC供图

共襄辉煌15年

北京银行全国统一客服电话

95526

正式开通

一等奖1名

奖金: 价值5000元旅游套餐

二等奖20名

奖金: 价值2000元旅游套餐

三等奖200名

奖金: 价值100元旅游套餐

按月有抽奖,好礼赢不停! 2011年3月1日至8月31日活动期间,北京银行个人客户拨打95526并参与抽奖即可获得丰厚奖励。中了大奖,卡内转账、同行转账、个人外汇买卖业务,均可参与统一抽奖,中奖多笔还可重复中奖机会。

拨京行95526 赢惊喜旅游

全国统一客服电话: 95526

www.bankofbeijing.com.cn