

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。

## 31层的楼卖出33层房

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。”

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。

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。

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查处处理权限。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。

# 遣返“伊斯兰国”人员 土欧摩擦进一步加剧

其中包括两名欧洲人。

土方还将在今后几天陆续驱逐另外20余名“伊斯兰国”外籍武装人员,其中包括丹麦人、爱尔兰人、法国人和德国人。

分析人士指出,土耳其一直致力于加入欧盟,早已获得欧盟“候选国”资格并在2005年启动了入盟谈判。但近年来,双方在难民危机等众多问题上发生矛盾,关系逐渐陷入低谷。最近一段时期,双方更是摩擦不断。

欧盟一再批评土耳其在叙利亚北部开展的军事行动。针对土耳其与欧盟成员国塞浦路斯的油气争端,欧盟支持塞方,赞赏土耳其“非法开采”一事采取限制措施。

土耳其则在难民问题上持续向欧洲发难。土总统埃尔多安本月7日

访问匈牙利时警告,如果欧盟不提供足够援助,土耳其将被迫为数百万难民“打开通往欧洲的大门”。

分析人士认为,土耳其启动遣返“伊斯兰国”武装人员程序的一个重要意图,是加大对欧洲施压力度,迫使其在一些问题上让步,但此举或令双方关系雪上加霜。

值得注意的是,土耳其启动遣返程序当日,围绕土“非法开采”一事,欧盟外长会议就对土实施制裁达成一致。埃尔多安12日对此回应称,土耳其将把更多“伊斯兰国”武装人员遣返回原籍国。照此趋势发展,土欧之间的博弈预计将进一步加剧。

## 欧洲难接收

一段时间以来,欧洲多国都明确

表示,拒绝接收参与“伊斯兰国”行动的本国公民。为了“甩锅”,英国、丹麦、德国等国甚至取消了一些武装人员及其家属的国籍。因此,土遣返“伊斯兰国”武装人员的计划能在多大程度上得以实施有待观察。

分析人士指出,欧洲国家之所以拒绝参与“伊斯兰国”行动的本国公民回国,主要是担心他们回国后会构成安全风险。

而且在欧洲国家看来,目前被土耳其关押的“伊斯兰国”武装人员,与之前因放弃对“伊斯兰国”的幻想或明确表示与“伊斯兰国”划清界限的回国人员相比,可能更加危险,他们很有可能是效忠“伊斯兰国”的顽固分子。

欧洲国家现有的法律体系难以严厉惩戒这些在境外参与“伊斯兰

国”行动的人员。首先,很难对这些人员参与“伊斯兰国”行动进行取证;其次,很多人员辩称自己在“伊斯兰国”只是参与了一些非战斗行动,而这也很难调查清楚。此外,加入“伊斯兰国”本身就构成犯罪,还是在“伊斯兰国”内从事哪些行为才算犯罪,这些问题也亟待厘清。

欧洲对外关系委员会高级研究员德沃金指出,不少欧洲国家的法律对于参与“伊斯兰国”行动的人制裁太轻,往往只会判处几年监禁。出狱之后,这些人可能会威胁国土安全。

土耳其政治分析家德米尔塔什表示,遣返“伊斯兰国”成员的启动时间选在即将于本周在华盛顿召开的国际反恐会议前夕,土耳其意在揭露欧洲在反恐问题上的虚伪性。

## 为了民族复兴·英雄烈士谱

# 朱寄云:人民警察一级金盾荣誉章获得者

在位于重庆市黔江区的大山深处,走出了这样一位土家族革命英雄——战争年代,他毅然参加革命,英勇战斗;和平时期,他护卫一方安宁,荣获人民警察一级金盾荣誉章,他就是朱寄云同志。

朱寄云出生于1916年6月,青年时代,他冒着生命危险投奔革命圣地延安,由此踏上了革命道路。

1938年10月,经西安八路军办事处介绍,朱寄云参加了陕西省安吴青训班,同年11月加入中国共产党。1940年6月,朱寄云调延安工作,进入中央党校学习,后担任安吴青训班秘书、队长,延安青年干部学校总务科指导员、人事股长,陕甘宁边区盐务总局驻定边办事处处长,三边分区保安处侦察员、股长,陕甘宁边区保安处秘

书,黄龙山区军政委员会委员兼基干大队政委,中共陕西省委社会部秘书兼警卫营教导员,军分区联络科长等职务。

在延安期间,朱寄云还兼任土产公司经理及塞北工厂厂长,并参与游击战争。1948年4月,西北野战军出击西府途中,于17日攻克旬邑县城和职田、太峪、张洪等镇,生俘敌1000多人,击毙250余人。关中保安分处派朱寄云、张越和西线干部万士杰、杨皓及分处警卫队全力参加战斗。入城后对敌特务机关进行接管,利用外情关系,搜找线索,抓捕敌特分子,先后抓获了敌县长金炳嘉、中统译电员田炳铎、党部书记长郭相堂和特务蒲瑞昌、王玉琪、刁志义以及警察局长宋瑞昌等,缴获了大批文件、资料和物资、

## ▶壮丽70年·奋斗新时代 神舟飞天

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。

本版稿件均据新华社