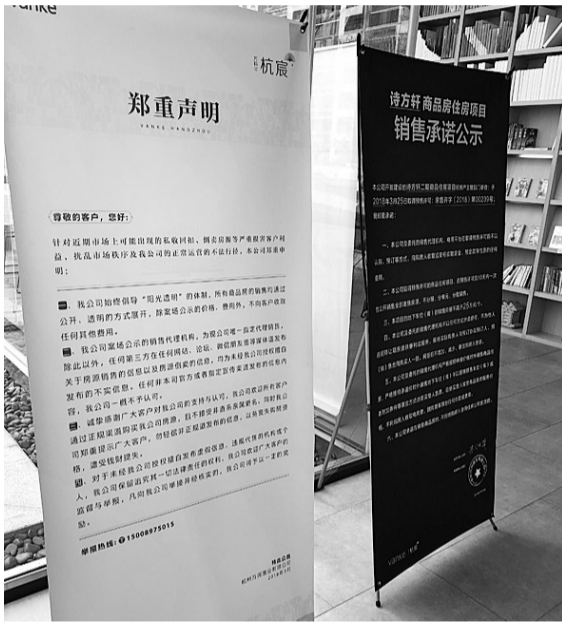


记者跑盘一周解密杭州楼市“号子费” (下)

杭州市住保房管局昨发布消息: 将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度

本报记者 陈洋根

开发商表态: 不要轻信“号子费”, 谨防被骗



那么,开发商对于“号子费”持什么态度?

记者走访的几个售楼处里,显眼位置都竖立着标牌,明文提醒购房者不要轻信“号子费”、购房回扣等,“谨防被骗”。

“龙湖·天璞”开发商承诺:公司及委托销售代理机构、电商平台在取得预

售许可证前不以认购、预订的方式,向购房人收取或变相收取定金、预定款等性质的任何费用;公司及委托的销售代理机构不得以任何方式炒卖房号。

“万科·宸宸”开发商申明:始终倡导“阳光透明”原则,所有商品房的销售均通过公开、透明的方式展开,除楼盘

销售处现场公示的价格、费用外,不向客户收取任何其他费用;任何第三方在任何网站、论坛和朋友圈等渠道发布的关于房源销售的信息以及房源倒卖的信息,均为未经公司授权发布的不实信息。

“融信保利·创世纪”开发商则表示,他们未与任何个人、中介以及第三

方机构合作,一切非该公司工作人员的销售行为均为非正规渠道销售,须谨防诈骗。“之前网上传播的30万元可以获得楼盘购房资格的信息为不实信息”。

融信一位品牌经理3月28日还特地给记者打电话说,公司不允许任何员工参与炒房号,一旦查实立即开除。

律师分析: “号子费”不但违法违规,还可能涉嫌犯罪

对于“号子费”,浙江后宇律师事务所副主任孔建祥律师分四种市场情况作了相应法律分析。

第一种情况:如果是开发商直接收取“号子费”,则属于对其正在销售的商品房的一种变相涨价行为,属于价外加价的不正当经营行为。根据国家及浙江省、杭州市有关规定,应当由物价管理部门予以查处,并对开发商采取书面警示、约谈、公开通报、列入黑名单、重点审核资质等处罚措施。如果是开发商销售人员或者内部人员利用职务之便“卖号子”,那要看这家房产公司是国

有企业还是民营企业,分别涉嫌受贿罪或者非国家公务人员受贿罪。

第二种情况:房产中介公司收取“号子费”,如果有证据显示并证明“号子费”是开发商委托房产中介公司收取的,对于开发商可按规定进行相应处罚;若是房产中介公司私自收取,则房产中介公司违反了中介收费规定和收费标准,违反了价格法等法律法规的规定,应当由价格管理部门予以查处。

第三种情况:如果是房产中介公司工作人员,未通过房产中介公司私自与购房者签订委托合同、私自收费,则违

反了《房地产经纪管理办法》的相关规定,应当由建设(房地产)主管部门、价格主管部门予以相应的处罚。进一步来说,如果房产中介人员谎称有内部关系,可以弄到内部房源,但实际上并不能“搞定”,此种收取“号子费”情形可能涉嫌诈骗,数额特别巨大或者有其他特别严重情节的,可能处10年以上有期徒刑或者无期徒刑。

第四种情况:如果开发商委托房产中介公司销售房产,然后中介公司与购房者签订“代购”服务协议,收取超出正常代理费用的高额费用的,实际上是变

相收取“号子费”。委托中介机构办理购房事宜并支付一定的代理费用本身是正常、合理的,但在目前市场一房难求的情况下,买房人签订“代购”服务协议的目的就是通过支付一定的对价获得购买资格,这部分款项虽然名为“代理费”,实为购买房号的费用,且有可能是付给开发商内部有权确定房号的人员,这就可能涉嫌贿赂,买房人内心其实对这一点也是明知的。所以,此种“代购”服务协议涉嫌以合法形式掩盖非法目的,上述行为并不受法律保护,严重的可能会触犯刑法,构成刑事犯罪。

政府出手: 将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度

据了解,为维护房地产交易秩序、促进房地产市场健康有序发展,杭州对房地产市场规范一直保持严管高压态势。

3月28日,杭州市住保房管局通过官方微信公众号,公布了近日查处的一起使用伪造有关证明材料骗取杭州市购房资格的违规购房案,杭州易居房地产服务有限公司等3家房地产经纪企业在

调查期间被暂停网签业务,2名经纪从业人员被纳入杭州市二手房交易监管服务平台黑名单并禁止从业,杭州顺聚房地产营销策划有限公司等3家企业被暂停交易平台权限,相关违法行为移交公安部门。杭州市住保房管局要求各房产中介引以为戒、合法合规经营,切实维护杭州市房地产市场的秩序。

同日,杭州市住保房管局在官网发布消息说,将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度。消息中说,针对近期商品住房市场出现的炒卖房号、捆绑搭售等违规行为,杭州市有关部门高度重视,将开展专项整治行动,对涉嫌企业个人进行约谈调查,从严打击各类违规行为。同时,将采取公开摇号全程公证

的方式,以切实规范市场销售行为,维护市场秩序、保障消费者合法权益。具体办法将于近期公布。

此消息一出,各大房产论坛网友的讨论异常热烈,大部分网友为这一举措叫好,但也有网友担心,在供求不平衡的情况下,“摇”房会不会同摇号一样困难?本报将继续关注。

