

房企卖房“踩线”蓄客 电商办卡暗藏风险

□本报记者 于萍

开发商没拿到预售许可证就先“蓄客”;房地产电商热衷“办卡”,优惠承诺却难兑现。中国证券报记者近日调查发现,在各地楼市回暖的背景下,为了拉动销量,开发商使出了不少促销招术,违规卖房现象屡见不鲜。业内人士指出,购房者应提高法律和风险意识,对开发商销售的监管力度也须加大。对于新兴销售模式的界定,相关法律法规亟待完善。



IC图片

蓄客频打“擦边球”

为确保销售,一些开发商在开盘前加大了“蓄客”力度,只有积累了一定客源才敢申请预售资格。然而,在这一过程中,打政策“擦边球”的现象屡见不鲜。北京南四环西红门附近某大型楼盘项目,5月推出了登记购房日起至开盘日每日减300元的活动。不过,中国证券报记者了解到,目前该楼盘正在推介的5号和16号楼并没有取得预售许可证,开发商仅仅是在“蓄客”。

户型为60-115平方米的薄板。在2万抵6万以及所谓的“扫进斗金”优惠刺激下,已经有不少购房者提前登记。不过从开发商拿到的预售证来看,只有前期推出的1、2号楼预售许可,而目前推出的两栋楼尚未拿到。1、2号楼已经卖得差不多了,现在5、6号楼还没有拿到预售证,必须拿到以后才能开盘。”一位项目销售人员坦言:“因为监管部门有规定,拿到预售证后三天内必须开盘,所以我们还不能太早拿。如果6月9日开盘,要等到5日、6日去拿。否则要是早拿了,3天之内开不了盘,也要被收回。”

业内人士指出,早在2002年有关部门就下发《关于进一步加强房地产广告管理的通知》,要求“未取得商品房预售许可证的房地产开发企业不得以内部认购、订购、登记等名目发布广告”。2010年住建部下发的《关于进一步加强房地产市场管理完善商品房预售制度有关问题的通知》也要求,未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用,不得参加任何展销活动。

几年前,北京曾发生过提前收取订金,并推迟开盘的违规行为。不过,从目前开发商的行为来看,拿到预售证前“明目张胆”收取订金的做法已经比较少见,换之以其他“揽客”、“告坑”的手段。

提前试探性的蓄客。这在业内比较普遍,属于灰色地带。北京中原地产市场总监张大伟也表示,北京地区由于执行比较严格,没拿预售证就收大量订金的情况已经不多见。

相关法律人士对开发商类似的销售手段表示了担忧。“对于登记购房后返点优惠这样的承诺,一旦开发商不兑现,消费者也没有办法。”该人士表示,现在市场情况不好,开发商通过各种方法销售,既能节约成本,又可以回流资金。不过一旦市场行情转好,开发商就容易出现不兑现承诺的风险。

近期长沙、无锡等二线城市接连爆出开发商违规预售的事件。对此,业内人士认为,在当前市场环境下一,一些开发商对销售缺乏信心,因此在没有拿到预售证前试探市场。也有部分开发商资金链紧张,收取订金缓解压力。对于当前开发商打政策“擦边球”的现象,购房者应提高风险意识,有关部门更应加强监管力度。

“阴阳合同”受遏制。上海一家大型房地产中介的工作人员向中国证券报记者表示,现在能否避税,要看买家所选房子情况以及首付多少。首付越多,可避税的空间就越大,省得也就越多。随着新政策出台,做“阴阳合同”的空间已经被大大压缩了。

今年3月,国税总局有关负责人表示,已就二手房交易的税收征管工作与相关部门进行了研究部署,开始试行应用房地产估价技术对二手房交易申报价格进行评估。中国证券报记者了解到,成都、长春、阜阳等多个城市明确,将调整二手房交易指导价格体系,与此挂钩的二手房交易税费也会相应增加。

网站卖房“藏玄机”

随着电子商务的兴起,网络成为开发商卖房的新渠道。近几年涌现出一批以房地产信息服务为主的网站。一些网站通过与开发商合作,以办理会员卡优惠的模式吸引购房人“团购”。不过,这些优惠背后暗藏风险。

近期,上海爆出首例购房人因办优惠卡而引起纠纷的事件。购房者孙某在上海一楼盘购买期房并确认优惠、支付定金后,被告知需要参加某网站会员活动并支付1.5万元,方能享受总价10万元的优惠。此后,孙某提起诉讼要求某网站返还1.5万元并赔偿1.5万元。双方最终达成和解。

事实上,以办理会员卡或优惠券的形式享受购房折扣,这种方式在当前已十分普遍。中国证券报记者注意到,在其他一些房地产电商网站上也有不少类似“会员专享”、“团购优惠”等字眼的活动。在房产电商不断涌现之际,这种模式在运行中的漏洞以及相关法律法规上的空白也凸显出来。

据搜房网人士介绍,这一全新的商业模式是在市场相对低迷时出现的。因为开发商销售困难,而房产电商平台有大量购房者的资源,因此双方有合作的基础。网站与开发商谈判,其中大部分优惠给购房者,小部分则支付给网站作为广告服务费。但算下来,购房者即使支付了这部分信息服务费,加上整体优惠力度,也要比从市场上购房便宜。

作为全新的商业模式,“电商办卡优惠”在被市场逐步接受的过程中也迎来不少质疑,尤其是在当前房产电商鱼龙混杂,各项服务尚未完善的情况下,其中潜藏的漏洞和风险也需要引起购房者注意。

“消费者在购房时要以签订的商品房买卖合同为准。在此之前签订的订金或认购合同并非正式合同,是否有效力会涉及到诸多法律问题,需要仔细甄别。”

业内人士指出,“电商办卡优惠”是在特殊时期市场推动下出现的全新模式,在被市场接受的过程中还需要完善操作流程。更重要的是,相关法律法规也亟待配套完善,使这一模式的运行“有法可依”。

深圳实行“一房一价”已经一年有余。近期楼市回暖,中国证券报记者走访发现,规避“一房一价”政策成为部分购房者和开发商之间的“默契”,个别楼盘项目采取推迟备案等办法来绕开监管。

深圳实行“一房一价”已经一年有余。近期楼市回暖,中国证券报记者走访发现,规避“一房一价”政策成为部分购房者和开发商之间的“默契”,个别楼盘项目采取推迟备案等办法来绕开监管。

多地封堵二手房“阴阳合同”

款后的差额征收营业税改为按销售收入全额征收。个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。在个人所得税方面,普通住宅只是按合同价款的1%征收,非普通住宅按合同价款的2%征收。

由于本轮楼市调控以来,税收政策调整对不满五年的二手房交易产生较大影响,于是房地产中介机构开始大量推荐满五年的二手房。按照上海市有关规定,内环以内低于330万元/套、内外环之间的低于200万元/套、外环以外的低于160万元/套的住房属“普通住房”。但市场上很少能找到符合普通住房标准的房源,虚报成交价格规避应缴税的现象较为普遍。

目前,上海房屋交易前都要进行评估,一方面是为银行贷款安全考虑,另一方面是防止逃避国家税收。业内人士称,房屋价格的评估其实也有“水分”,一套住房到底估价多少,房屋估价公司有操纵的空间。

但在二手房市场中,除了故意做低价格的“阴阳合同”,现在也出现故意抬高价格的“阴阳合同”,有的中介为了帮助贷款融资,通过假购房的方式,做高房价,看似“交易”,其实是为了套出银行贷款。“卖房”者从中拿到好处费,中介赚取佣金,看似“一举三得”的虚假交易,暗藏风险。

业内人士分析认为,随着各地二手房税收征缴新办法实施,短期看,可能对二手房成交量造成一定的影响;长远来看,有助于规范房地产市场,二手房交易中长期盛行的“阴阳合同”将不再具有生存的空间。同时,监管部门应当特别注意房屋评估的公正、透明,建设健康完善的二手房估价系统,使评估及时反映市场变化。

深圳开发商多招规避“一房一价”。深圳是全国较早实行“一房一价”政策的城市。早在2010年7月,深圳出台的《房地产市场管理办法》规定“房地产开发企业销售商品房之前,应当合理确定销售价格,并报价格监督执法部门备案。房地产开发企业应当按照经备案的销售价格,明码标价销售商品房。”

深圳实行“一房一价”已经一年有余。近期楼市回暖,中国证券报记者走访发现,规避“一房一价”政策成为部分购房者和开发商之间的“默契”,个别楼盘项目采取推迟备案等办法来绕开监管。

深圳实行“一房一价”已经一年有余。近期楼市回暖,中国证券报记者走访发现,规避“一房一价”政策成为部分购房者和开发商之间的“默契”,个别楼盘项目采取推迟备案等办法来绕开监管。

深圳实行“一房一价”已经一年有余。近期楼市回暖,中国证券报记者走访发现,规避“一房一价”政策成为部分购房者和开发商之间的“默契”,个别楼盘项目采取推迟备案等办法来绕开监管。

证券代码:600425 证券简称:青松建化 编号:临2012-020
新疆青松建材化工(集团)股份有限公司
关于与海螺水泥签订合作框架协议的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

经新疆生产建设兵团农业建设第一师(以下简称“农一师”)、公司与安徽海螺水泥股份有限公司(以下简称“海螺水泥”)商谈和沟通,于2012年5月31日签订了《合作框架协议》,就公司与海螺水泥的有关合作事宜约定如下:

一、海螺水泥将参与青松建化的定向增发,认购价格为13.53元/股,认购数量暂定为15000万股,认购协议另行签订。海螺水泥认购的股票自本次非公开发行结束之日起12个月内不得转让。

二、海螺水泥将在此次非公开发行股票认购实施完成后,向青松建化推荐一名董事和一名监事候选人,青松建化将按照有关规定和程序召开股东大会进行审议,农一师将在股东大会上投票赞成。

三、海螺水泥将在水泥主业的技术、管理、项目建设以及市场整合等方面给予青松建化支持,加快所在区域的水泥市场整合,进一步增强青松建化的市场竞争力和控制力,并将通过青松建化积极促进新疆水泥产业结构的调整。也将与青松建化共同开发煤炭、石油、天然气等资源项目,具体事项另行商议。

四、农一师将在煤炭、石油、天然气等资源方面给予青松建化支持,在相关政策支持下向青松建化倾斜,加快青松建化的发展,促进青松建化做大做强。

本合作框架协议的签署,仅确定双方的合作意向,请投资者注意投资风险。

特此公告。

新疆青松建材化工(集团)股份有限公司
董事会
2012年5月31日

证券代码:002087 证券简称:新野纺织 公告编号:2012-017号
河南新野纺织股份有限公司
2011年度权益分派实施公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

河南新野纺织股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)2011年度权益分派方案已于2012年4月9日召开的2011年度股东大会审议通过,现将权益分派事宜公告如下:

一、权益分派方案
经2011年度权益分派方案为:以公司现有总股本519,758,400股为基数,向全体股东每10股派0.40元人民币现金(含税,扣税后,个人、证券投资基金、QFII、RQFII实际每10股派0.36元;对于QFII、RQFII外的其他非居民企业,本公司未代扣代缴所得税,由纳税人在所得发生地缴纳)。

二、股权登记日与除权除息日
本次权益分派股权登记日为:2012年6月7日,除权除息日为:2012年6月8日。

三、权益分派对象
本次分派对象为:2012年6月7日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国结算深圳分公司”)登记在册的本公司全体股东。

四、权益分派方法
1. 本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的现金红利将于2012年6月8日通过受托证券登记公司(或其他托管机构)直接划入其资金账户。

2. 以下A股股份的现金红利由本公司自行派发:

序号	股东账号	股东名称
1	08*****004	新野县财政局
2	08*****999	新野县供销社合作社
3	08*****975	新野县棉麻集团公司

五、咨询办法
咨询电话:公司董事会办公室、
咨询电话:河南省新野县城关镇铁路路15号;
咨询联系人:姚晓娟;
咨询电话:0377-66215788;
传真电话:0377-66265092。
特此公告。

河南新野纺织股份有限公司
2012年5月31日