

内部认购买到“空气房” 房地产违规预售为何管不住?

■特别关注

云南昆明的高女士遇到烦心事:她2017年在龙湖半山楼盘内部认购了一套位于33层的房屋,却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层的房 开发商称内部团购协议无效

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,赶忙去确认。“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。”

笔者调查发现,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。笔者从云南省住房和城乡建设厅房地产市场管理处了解到,云南省共检查了2166个项目,处理637起,违规销售不在少数。

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调查处理权限。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管理处副处长张灵说。

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”。

受访住建局相关负责人表示,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 监管处罚仍需加力

笔者近日了解到,昆明市住建局已将龙湖



房钱两空 徐骏作

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,房地产企业违法违规行为及早制止,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。

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。

何春好 陈永强

■周末评论

不知从什么时候开始,水果一夜爆红,跃升为“贵族”,成了高品质、精致生活的象征。随着今年水果价格一路小跑,吃几个苹果、西瓜、荔枝等寻常水果,被越来越多人调侃为快要实现不了的“水果自由”。

今年过年的时候,很多人还在抱怨“菜比肉贵”,一盆花菜炒肉丝,里面满满肉丝却看不到几块花菜。可哪想没过多久,猪肉价格节节攀升,一跃成为“新贵”,抬高了CPI,甚至带动了猪肉股票行情,“炒房不如炒猪肉”的说法不脛而走。

身边的朋友,尤其是年轻人开始频繁地提到“穷”这个概念:“996”“007”、一周工作超过54个小时的“穷忙一族”,正在成为工薪族新的自嘲语;“贫穷限制了我的想象”“来自贫困的凝视”“突然穷醒”等一些以“穷”为标签的网言网语、网络吐槽被高频使用。一些年轻人直接以“穷人”自居——“月光族”“花呗式青年”“无产中产阶级”“隐形贫困人口”……有关“穷”的叙述层出不穷,新的网络热词不断涌现。

但网友口中的“穷”,跟真正的穷是有差异的——穷得只能喝得起“小蓝杯”了,穷得只能打飞的回老家吃水果,穷得我一年只能去一次海澜之家……这些“哭穷”式宣言里,总带着几分“傲娇”。

过去,“穷”在中文中主要指生活贫困、缺少钱财,也有“尽”“极”之义,表示在财力、能力方面不够条件还勉强去做的意思。但在当下年轻人的语境中,“穷”不再是传统意义上的一无所有、食不果腹、衣不蔽体,而是新消费时代催生的“新穷人”。

“新穷人”不再是指物质上的匮乏,相反,有的时候物质生活越丰富,“穷感”越明显。蔬菜要吃有机的,牛奶只喝进口的,大豆拒绝转基因……与传统印象中“揭不开锅”的穷人不同,“新穷人”并无生存之忧,也不是无钱可花,他们享受消费,愿意超前消费,“物欲神经”发达,感觉有很多东西需要买,他们的信条是——“买买买即正义”。

哭穷和傲娇

“新穷人”对价格斤斤计较,强调性价比,自认为是省钱好手,而商家们早已对准了这种消费心态大声吆喝。过去,一年里只有“双11”一场消费“劫”,如今商家就开始搭台唱戏,各种购物节轮番登场,好像总有打不完的折扣、停不下的优惠。

有意思的是,人们一方面在享受消费,一方面又容易后悔自责,“剁手”“吃土”成为“口头禅”,但他们相信“日子再难过,买买买就好了”,平时的省吃俭用,就是为了在某一天肆意消费。最常见的消费品比如手机,价格年年创新高,但丝毫阻挡不了买买买的脚步。“新穷人”一边说着“伤不起”,一边贷款买手机,认为再“穷”也要换手机。

一份分析报告显示:一些特别有钱的人消费还在往上走,但一些地方中间阶层的消费有往下走的趋势。有人进一步指出,这主要是因为一线城市消费者房贷压力过重。

毫无疑问,一旦选择背上房贷的“重壳”负重前行,其他消费必有折损。但客观评价,房地产对居民消费既有挤出效应也有拉动效应,挤出的主要是消费弹性较大的非刚性消费需求,拉动的则是购房后建筑装潢、家用电器等衍生性消费需求。

总体而言,从消费支出结构变化可以看出消费明显的升级之势。从数据来看,如今我国城乡居民的恩格尔系数已下降至30%以下。这其中,医疗、教育、文化消费在消费支出中的占比越来越大,中低收入群体社会消费品购买增加,中低收入人群服务消费大幅增长。

而从消费收入结构变化看,消费呈现一些值得注意的特点:社会消费品零售总额增速下降;农村居民消费增速快于城镇居民消费增速;居民负债快速增长对消费形成抑制……人们对于“穷”的“体感”多来源于此。

对于未来不确定性的担忧,导致不少人削减对房子、车子这类大宗消费品的需求,甚至用自嘲的方式自称“穷人”,但这不代表他们会停止消费。这就像“口红效应”所反映的,人们会通过消费代偿来缓解焦虑,通过花钱来投资、娱乐自己。

潘晔

拍照比“剪刀手”会泄露指纹信息 这些个人信息泄露也应注意

■视点

“拍照比‘剪刀手’,有可能会让不法分子获取你的指纹信息。”近日有媒体报道,在某些特定条件下,被拍照人的指纹等生物特征信息可能被窃取。

相关报道引发社会关注,有网友对自己的生物特征信息安全感到担忧,也有网友比较淡定。专家表示,目前无需对此感到焦虑,但也应注意生物特征信息的保护。

除了指纹,这些个人信息也可能通过照片泄露

一张照片究竟可以泄露多少个人信息?通过一定的技术手段,指纹、虹膜、位置等信息都可能被人为获取。

在9月15日举行的网络安全宣传周上海地区活动上,上海信息安全行业协会专委会副主任张威表示,拍摄者和被拍摄者距离在1.5米范围内,当被拍摄者比出“剪刀手”时,其指纹信息可通过照片100%提取还原。



图 郑莹

于畅表示,目前手机的指纹验证体系和移动支付体系的安全设计,基本可以确保不法分子在不获取用户手机的情况下,很难通过单一伪造指纹的方式盗刷移动支付账户。

“相较于拍照比‘剪刀手’,用户遗失手机的安全风险会更大。”在于畅团队的研究成果中,早已实现利用手机表面残留指纹痕迹来提取指纹信息以解锁手机的技术能力。但他同时表示,不论通过何种方式获取用户的生物特征信息,都需要一定的技术门槛和经济成本,因此普通人无需对此感到焦虑。

此外,专家认为,利用一些手机软件对图片进行在线处理的安全隐患同样值得关注。张威说,一些用户在使用修图软件时,可能并没有意识到自己已将个人照片原图上传到了相应服务器中,如果这些被服务器存储的照片发生泄露,上述个人信息也存在被滥用的风险。

生物特征信息保护也应重视

专家表示,虽然目前无需对“剪刀手”会泄露指纹信息感到恐慌,但生物特征信息保护也应引起大家的重视。

笔者发现,当前国内对于生物特征信息保护尚未建立完整统一的标准,部分安全规范以推荐性标准的形式存在,对企业和行业不具备强制约束力。

中国信息安全研究院副院长左晓栋认为,层出不穷的新兴技术正不断改变当代人的生活方式,在提供娱乐和生活便利的同时,有关方面要留意新技术背后可能存在的法律与安全风险。他建议,有关部门可加强对此类问题的调研,明确相应的行业监管方,建立新兴网络安全威胁的跟踪和应对机制。

同时专家还提示,除照片外,用户在进行视频、音频内容的格式转换和剪辑处理时,要尽量避免使用互联网上提供的免费在线工具,以防人脸、声纹等重要生物特征信息泄露。 □颜之宏

扫描二维码
订阅陕工报
价格:228元/年

关注「陕西工人报」
微信公众号

电话:029-87345725 联系人:刘海英

陕西省总工会主管主办 陕西省一级报纸 国内统一刊号CN61-0015 邮发代号51-7 陕工网:www.sxworker.com