

“南城印象”玩套路，指导价外补差价

违反《价格法》被罚8万多 20名购房者被多收200多万元，已起诉到法院



区域限购、银行限贷、网签限价、转手限卖……自2016年下半年开始，长沙楼市的一路高歌猛进，引发了一系列的调控政策。

不过，利益驱动之下，也有部分开发商顶风作案玩起了套路。因为网签限价，长沙南城印象楼盘开发商不得不降价卖房，却要求购房者私下签订《承诺书》并自愿补齐差价。

物价部门介入后，认定南城印象楼盘开发商违法，对其处以8.2万元罚款。不过，开发商却拒绝退还这笔钱。8月9日，南城印象的20名业主集体起诉开发商，追讨200多万元差价款。

■记者 潘显璇

开发商玩套路，87平方米房产多交20万元

今年4月27日，益阳的龚女士来到雨花区洞井路南城印象楼盘看房。“置业顾问介绍，南城印象现在的售价是每平方米1万-1.2万元。”龚女士告诉记者，由于对地段和户型比较满意，她决定在此购买一套80多平方米的房子，并交了1万元定金。

5月3日，龚女士来到南城印象办理购房手续。“交了25万元首付款后，他们才告诉我，政府对南城印象实施了网签限价，只能卖8000元左右/平方米，不然没法通过网签，但楼盘的实际售价不是这个价格，要我写个承诺书补齐差价款，不然不给我办手续。”龚女士回忆，“当时已经交了那么多钱，

他们又不肯退钱，我只能补齐差价。”

记者看到，《承诺书》写到：龚女士认购的房产面积为87.77平方米，总价93万余元，房地局在询价过程中，如果网签单价高于1.0615万元/平方米，不需补差价，如果网签价格低于1.0615万元/平方米，按网签价格签约，差价总额现金支付给开发商。本人自愿所交金额不开发票，只开收据，其中产生的水费金额由开发商退回本人。

写下承诺书、按了手印后，龚女士与开发商签订了购房合同，购房合同单价为8283元/平方米，总价为726999元。在交首付款的当天，龚女士补交了204767元差价款。

加价售房违反《价格法》，开发商被罚8万多元

经历了差价款事件的购房者，随后将这一情况举报到了物价部门。

2017年7月26日，雨花区物价局给业主下发了盖有公章的价格举报处理结果告知书。

雨花区物价局查实，南城印象楼盘由湖南鸿纵置业有限公司开发建设，于2015年9月取得商品房预售许可证。由于当时的商品房价格需到长沙市住建委询价，且开发商可以根据销售情况自行调整，至2016年底，该楼盘询价基准价为1万元左右/平方米。2017年1月，长沙市实行房地产销售价格调控，要求该楼盘重新进行询价，市住建委信息中心最终批复价格

为8000元左右/平方米，这也是南城印象楼盘的公示价格。湖南鸿纵置业有限公司在与购房者协商后，购房者以《承诺书》的形式自愿将协议价格与网签价格的差额按现金的形式支付给该公司，共有41户购房者与公司签订了《承诺书》。

雨花区物价局认定，湖南鸿纵置业有限公司销售商品房的行为，违反了《价格法》中“经营者不得在标价之外加价出售商品”的规定，作出对公司处以8.2万元罚款的行政处罚。至于公司与购房者签订的《承诺书》，其法律效力可通过司法途径予以明确，行政部门不宜作出认定。

20名业主起诉开发商，欲追回200多万差价款

“我们在南城印象看房时，置业顾问并没有告诉我们政府有指导价，整个销售环节分明就是经过精心设计的，让我们没有办法选择。”多名购房者表示，自愿签订的《承诺书》，并非出于自愿。

“在向物价部门举报前，我们就跟开发商沟通过多次，要求退还差价款，但他们根本不理会。物价部门认定这属于违法行为后，再次和开发商沟通，他们却以不帮助办理银行贷款、不交房等各种方法来威

胁我们上交《承诺书》、写下已经退款的虚假收据。”多名购房者向记者透露，部分购房者已经迫于压力上交了《承诺书》。

8月9日，南城印象的20名购房者集体委托律师，起诉开发商要求退还购房差价款，雨花区人民法院已经受理此案。记者注意到，根据购买房屋的实际面积，这20名购房者补交的购房差价款有多有少，少的有5万余元，多的超过20万元，总额超过200万元。



2016年下半年开始，长沙楼市的一路高歌猛进，引发了一系列调控政策。

律师释法

《承诺书》无效，开发商理应退还差价款

代理此案的湖南金州律师事务所解德辉律师表示，为了抑制商品房价格显著上涨，国务院、国家发改委以及各级地方政府都出台了一系列的规范措施。湖南鸿纵置业有限公司利用自己精通房产法律和政策、尤其是掌握房源信息的优势，在政府批复价之外变相加价收取大量购房款，严重扰乱了正常经济秩序，物价部门根据《价格法》第十三条规定已认定这属于价格违法行为。

“民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。《合同法》规定，违反法律、行政法规强制性规定的行为无效。同时，《消费者权益保护法》规定，经营者和消费者有约定的，应当按照约定履行义务，但双方的约定不得违背法律、法规的规定。湖南鸿纵置业有限公司的行为，已被认定为价格违法，因此《承诺书》是无效的。”解德辉律师解释，根据《价格法》的规定，经营者因价格违法行为致使消费者或者其他经营者多付价款的，应当退还多付部分；造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

互动

如果，你在消费中发现“黑现象”、潜规则，请告诉我们；如果，你在消费过程中遇到质量、服务等问题，或者碰到不良商家，各种推诿不愿承担责任，消费权益得不到保障，不管哪个行业，请告诉我们，我们帮你维权。

我们有经验丰富的维权记者团、专业的公益律师团，与相关职能部门进行联动，尽我们最大的力量，揭露消费“黑幕”，帮助消费者维权。

请记住我们的联系方式：热线：84326110；微信：三湘都市报微信公众号(ID: sxsdsb96258)；微博：三湘都市报。



三湘都市报微信公众号



长沙不动产资金监管平台上线 向二手房买卖双方免费开放，保资金安全

本报8月11日讯 今日，记者从长沙市不动产登记中心获悉，不动产转移登记网上申请及资金监管服务平台正式上线。市民可自行决定是否办理资金监管服务，平台也将根据“资金监管不收费、监管资金不计息”的原则，向二手房买卖双方免费开放。

8月11日，位于晚报大道的不动产登记中心迎来了第一组交易方。“有了监管账户，无需通过中介，可直接交易。”作为卖方，今天已经是尹龙第二次办理过户了。现场他为记者算了一笔账，去年10月，他花费2万元中介费办理房屋交易。而这次，资金直接进入监管账户，不仅省去了中介费，也免去来回奔波的艰辛，51平方米的小公寓卖出了60万元的好价格。

“部分房产中介从业人员，存在经营不规范等问题，侵害了市民合法权益。网上申请及资金监管服务平台的开通，可有效确保资金安全，减少了群众‘多头跑路、多次排队’的困扰。”长沙市不动产登记中心主任文德勇介绍，市民可自愿在已办理不动产外网系统的房产中介公司、担保公司

或金融机构等相关单位，申请平台录入买卖合同、抵押合同等。

据了解，监管流程分为网上预审申请、资金监管、审核登簿、资金划转四个环节。并同步上线了不动产转移登记、转移登记及抵押一并受理审核(组合业务)二类业务。当事人发起预审申请后，10个工作日内必须受理进窗，逾期未受理的，业务将自动失效。

不动产登记中心也提醒市民，长沙银行作为首家合作银行，预受理先期将在华信支行、水风井支行、华丰支行三家支行试点受理，后期将全部开展。 ■记者 卜岚

链接

预受理试点行地址

长沙银行华信支行：长沙市芙蓉区晚报大道146号(不动产登记中心晚报点旁)

长沙银行水风井支行：长沙市芙蓉区马王堆中路248号(市住房保障局一楼)

长沙银行华丰支行：岳麓大道218号长沙市政务服务中心大楼