

“没购房资格没关系，我们接收 5 个月内取得资格的客户”

“房住不炒”政策下 中海涉嫌违规售房



金鹰报·新湖南社区频道记者 王薇

2020 年 12 月 24 日，长沙市住建局曝光了一批住建领域不诚信行为，其中包括“落实长沙市房地产市场调控政策不到位”等，而“没有购房资格提前锁房”是开发商违规售房行为之一，更是近年来长沙“房住不炒”政策下严厉打击的乱象之一。

近日，有读者向金鹰报反映，中海地产长沙公司旗下的中海麓山境等项目营销中心存在“对没有资格的购房者，采取先收定金、提前认购房源的手段锁客”等乱象。为此，记者前往该项目营销中心进行实地探访。

置业顾问： 交 5 万定金 可锁定房源

位于梅溪湖的中海麓山境、中海阅溪府同属中海地产项目，两项目左右相邻，因此共用一处营销中心、一批置业顾问。现场一名置业顾问向记者透露，中海麓山境项目上月 11 日刚开盘，对于暂未获得资格的购房者来说，只要在 5 个月以内取得资格，可提前交纳 5 万元定金，并在随后 5 天之内交齐首付，即可锁定房源。

“无资格情况下，我们可接收到今年 6 月份的客户”，这名置业顾问表示，“交 5 万定金，签订认购书，也就锁定了房源，5 天之内交清首付款，

等购房资格到位后可办理网签。”

置业顾问： 收入证明可以用亲戚朋友的

售房现场，这名置业顾问还提出，为了帮助客户顺利获得贷款，工资收入未达银行规定数额也没关系，“收入证明可以用亲戚朋友的，我们公司可以提供模板（收入证明）。”营销中心另一名置业顾问则不经意间透露，“我们中海地产和招商银行有合作关系，只要没有不良征信记录，月供一万以下的客户，不需要提供银行流水也可以办理商业贷款购房。”

长沙住建业内人士： 开发商涉嫌不正当经营

对于以上现象，长沙住建部门一业内人士指出，住建部早在 2016 年 10 月发出《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，对房地产开发企业的 9 种不正当经营行为做出了明确界定，其中包括：不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格……

“长沙坚决执行‘房住不炒’政策，杜绝一切违规违法行为”，该业内人士表示，中海麓山境项目涉嫌不正当经营行为。



一名置业顾问在购房结构图上写着定金 5 万。

律师： 应如实告知相关购买房屋信息

记者随后咨询招商银行长沙某支行，银行工作人员表示，只要是购房贷款，不管月供是多少，都必须在银行开具流水证明。

湖南联合创业律师事务所彭友信律师认为：民事主体从事民事活动应当遵循诚实信用原则，包括行使权利、履行义务、承担民事责任时，都应当善意、信守承诺、不欺不诈、言行一致。具体到本次购买房屋的行为，作为房屋销售公司的置业顾问应如实告知购房者相关购买房屋的真实信息，作为购房者对购房这样利益关系重大的经济行为也应尽必要的注意义务，比如向房屋开发建设主管部门了解房屋开

发建设与购买资格情况，向银行了解房屋抵押贷款资格要求情况，以避免产生不必要的纷争。同时，作为销售公司的置业顾问在以虚假陈述使购房者在受欺诈后签订的购房合同，购房者可向人民法院或仲裁机构申请撤销，并可要求销售公司赔偿损失。

中海地产长沙公司营销负责人： 需先了解具体情况

据了解，中海地产隶属于中国建筑集团有限公司，1979 年创立于香港，1992 年在香港联交所上市。有着 40 余年房地产开发与不动产运营管理经验，是全行业唯一获得国际评级机构给予 A 级评级的企业。获评“中国蓝筹地产企业”和“中国房地产行业领导品牌”。

中海地产自 2011 年进驻长沙以来，一路高歌猛进，在长沙多处拿地开发，但同时暴露了不少问题：在百姓呼声、市长信箱、投诉直通车等平台上有多达上百条投诉。

记者就中海麓山境、中海阅溪府的违规情况向中海地产长沙公司营销负责人了解情况，该负责人则表示对于以上相关问题，要先了解具体情况后再作回复。

对于中海麓山境、中海阅溪府违规乱象的后续进展情况，本报将会继续关注。

市民咨询

●中国长城总部基地、有轨电车 T2 开工时间

朱先生：规划了很久的项目一直没有落地，咨询一下，中国长城总部基地和高新区的有轨电车 T2 开工时间，谢谢。

长沙高新区：经核实，现回复如下：一、目前，长城总部基地及产业化项目建设用地从中国长城科技集团股份有限公司过户至中电长城科技有限公司的手续正在办理，预计于 2021 年 2 月完成。其余各项工作正在稳步推进，预计 2021 年 4 月总部基地及产业化项目（北区）总包单位进场开工建设，2021 年 12 月北区建筑封顶。二、长沙市小运量有轨公共交通梅溪湖高新区线目前仍处于前期方案论证阶段。待前期工作完成才能确定具体开工建设日期。

●开福区凯乐国际城周边庆和里路夜间违停问题

王女士：凯乐国际城周边庆和里路夜间违停日趋严重，堵塞通道，影响凯乐国际城安全。现在从黄兴北路

右转进庆和里路，夜间被一排违停车辆占据，最多时有五辆机动车占据本来就不宽的车道，仅一个小车的距离勉强开过，严重影响进出。

庆和里路与太平路交叉口靠近凯乐一侧也是违停严重路段，影响右转进入太平路，右转困难，经常夜间造成交通拥堵，现在此处交通流量越来越大，如果凯乐发生火警，消防车根本无法转弯进入太平路进入到凯乐国际城。此处虽然设置了摄像头，但三个摄像头中有两个被树叶遮挡，一个摄像头朝天，毫无用处。

长沙公安交警：开福区社区微循环改造计划，凯乐国际城周边已纳入改造计划。将太平路、庆和里路面提质改造、全线禁停，新设标志标线等设施，目前相关标志标线标牌均已到位，近期电子抓拍设备已经由区市政维护中心建设，相关抓拍等工作还需要对外进行公示，对于摄像头方向问题，开福大队会督促市政及时维护和整改。

在这期间，辖区中队巡逻警力每天不定期都会进行巡逻抄牌，今年 1

月份该区域抄牌数有 450 余起，如果市民发现违停严重可以拨打 122 进行举报，方便巡逻民警第一时间到现场进行处置。

●建议芙蓉区二里牌社区开设居家养老服务中心

张先生：现长沙市荷叶塘等街道均已建设居家养老服务中心，反响较好，二里牌社区管辖范围内居住的老年人较多，很多老人的子女没在身边照顾，建议尽早学习兄弟社区的成功经验，早些建设居家养老服务中心，同时社区内小花园卫生较差，角落里堆放垃圾较多，夏天蚊虫多，夜间照明不够，希望社区工作人员进行改善。

近几年二里牌社区工作人员已做了不少工作，尤其是疫情期间的工作做得较好，群众有目共睹，还望能更上一层楼，感谢！

朝阳街道办事处：关于社区居家养老服务中心的建设及社区环境治理的建议非常中肯，也是社区工作的一个重要课题及社区工作重点努力的

方向。芙蓉区朝阳街道二里牌社区属于单位复合型老旧社区。2020 年通过逐步理顺完成国有企业社会职能分离后，二里牌社区借力长沙勘察设计院配套移交资产，通过综合规划、改建，已经在长勘院原退休人员活动中心开设了居家养老服务中心，而且社区也在积极寻找更适合的场地，寻求更多的社会资源来增设更多的老年人活动场地来满足辖区老年人的需求。

有关社区花园环境治理的问题，社区通过多番与接管铁路地块的湘诚物业公司就目前现状进行探讨研究，初步协定将在“三供一业”二期改造中完善建设垃圾分类站点，以规范辖区大件垃圾临时堆放问题，同步在二期改造中也会完成小区公共区域照明设施的建设，目前此项工作已进入资金申报阶段。

在改造动工之前，社区会积极联动物业公司及环卫部门加强社区花园以及辖区卫生死角的环境清理，避免脏乱差的情况，给居民舒适的居住环境。