

# 房款之外动辄再加几十万元

## ——揭秘楼市调控下“号头费”潜规则

合肥市是房价上涨较快的城市之一，为遏制房价快速上涨，当地政府要求新建商品住房必须明码标示首次备案价格，6个月内不得上调，再次申报备案价格上调幅度不得超过1%。“新华视点”记者调查发现，合肥多个楼盘销售过程中，有一种名为“号头费”的隐秘费用，即购房者在合同价之外额外支付一笔费用，才能从这些楼盘购房。

### 售楼处买不到房

#### 中介经纪人却称拿“号头费”能买

合肥市政府去年要求，新建商品住房首次明码标价备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住房备案价格确定首次备案价格；同一项目、同类房屋6个月内不得上调备案价格；再次申报备案价格超过6个月的上调幅度不得超过1%。已取得预售许可证的项目，须在10日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。

记者近日以购房者身份前往位于合肥滨湖新区的某楼盘售楼处。在当地，该楼盘有着“神盘”称号，因为虽然一次次推出房源，但如果没有特殊渠道，其实很难买到该楼盘的房子。记者询问是否还有房源、楼盘均价多少，销售人员都回答“不知道”。

虽然在售楼处买不到房，但与此同时，却有多名中介机构经纪人向记者表示，只要愿意支付“号头费”，就可以在该楼盘买到房。“号头费”少则数万元，多则二三十万元。

距该楼盘售楼处两三三百米的临街店面中，有多家房产中介机构。记者走进其中一家“奇点地产”咨询。经纪人说，他们有多套房源，缴纳“号头费”就可以买到。

一名经纪人带着记者前往该楼盘F区4号楼看房，根据不同面积的户型报出了“号头费”。113平方米的新房，单价1.42万，再加上号头费22万元，合计182万元，折合每平方米约16150元；94平方米的，号头费17万元；135平方米的，号头费28万元。

采访过程中，记者遇到了一名正在经纪人带领下看房的赵女士。她告诉记者，她很想买该楼盘的新房，但是通过正规途径根本买不到，要想买房，要么支付一二十万元的“号头费”，要么找特殊关系。

记者探访多个楼盘发现，“号头费”问题并非个案。另一处名为“保利爱家”的中介机构经纪人表示，通过他们也可买该楼盘新房，其中，110多平方米的，“号头费”22万元；90多平方米的，17万元。记者表示“号头费”太高，对方又提供了其他楼

盘，一家楼盘“号头费”8万元，另一楼盘的“号头费”12万元。

一名姓丁的购房者告诉记者，他去年9月在合肥一家楼盘买房时，楼盘售楼处人员告诉他必须先支付90多万元的“号头费”，才能在该楼盘获得购房资格。他把90多万元转账到售楼人员指定的第三方私人账户后，才拿到购房确认函，缴纳了30多万元的购房首付。

### 交易过程不留任何凭据

#### 中介称每单可获2万元“辛苦费”

据经纪人介绍，110多平方米的“神盘”楼盘房源，购房者需要先缴部分“号头费”5万元作为定金，经纪人带购房者前往售楼处与开发商签订购房合同。随后，购房者要将剩余17万元“号头费”交给中介机构，并按购房合同要求，交付房款首付，办理房贷手续。

不过，“号头费”不会在购房者与开发商的购房合同内显示。中介机构以现金形式将“号头费”交给开发商，但开发商不给中介机构任何凭据，一旦被监管部门发现，所有责任由中介机构承担，开发商可称与其无关。

中介机构经纪人称，由于开发商受政府调控措施限制，销售价格最高不能超过备案价，所以开发商利用中介机构作为“白手套”，避免受到监管部门的责任追究。中介机构一般可获得2万元“辛苦费”。

但“神盘”售楼处销售主管否认了中介机构为开发商套利的说法。他说，“号头费”与开发商无关，售楼处专门对此进行了客户提示。针对为何在楼盘售楼处买不到房、通过第三方加“号头费”就能买到房的质疑，该销售主管说，因为马上就要开盘的房源早在开盘之前就已经被客户全部预订了，所以这批房源客户无法在售楼处买到。

记者调查发现，关于“号头费”的举报也时有出现。合肥市物价局去年底接到了蜀山区求实领势学府多名业主的举报。业主举报称，求实领势学府房源销售过程中收取了购房合同之外的20万-35万元不等的“号头费”。

物价部门与房产部门对此联合



新华社图

调查，但是由于举报人无法提供有效凭据，难以对开发商进行处罚，只能对开发商进行约谈。在监管部门压力下，开发商给业主提供小区车位，并将之前的“号头费”作为车位费用，举报的业主这才撤回申请。

一名姓黄的购房者说，他为了在求实领势学府买房，房价之外缴纳了27万元“号头费”，他后来发现小区内很多业主也都交了“号头费”。“开发商非常狡猾，收取‘号头费’不接受银行转账、不开具收据，我当天去银行取了27万元现金，交给了开发商，才和开发商签订了购房合同。”

### 监管部门

#### 多次接到举报却难以查处

记者多方调查了解到，“号头费”流向存在两种情况，一是如上所述经中介机构交给开发商；二是经中介机构交给可以从开发商处拿到房源的特定关系人，他们从开发商处获得房源，再转手加价，委托中介机构销售。

对此，合肥市房地产市场监管部门负责人表示，如果“号头费”经由中介机构交给开发商，开发商将会面临偷税问题，属于刑事犯罪，性质严重。

合肥市政府《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见的通知》要求，强化房地产市场联合监管，价格管理部门要及时查处“价外加价”等违反价格管理行为。

记者采访时，物价部门认为，物价部门之前也接到一些“号头费”的举报，但都是属于个人行为，而且没有相关票据证明，难以处罚。

合肥市房产部门有关负责人表示，房产部门多次接到过“号头费”的举报，但是每次均查无实据。如果存在收取“号头费”，这是价外加价问题，属于物价部门监管，房产部门将会积极配合查处。

代理过“号头费”诉讼案件的安徽品涵律师事务所主任王迎五律师说，“号头费”难以查处的关键，是因为一些开发商逃避监管，通过第三者或者中介机构收取“号头费”，购房者难以获得有效证据，维权困难。

“‘号头费’如此普遍，已经成了众人皆知的潜规则。”合肥学院房地产研究所副所长凌斌说，如果购房交易达成后，购房者就“号头费”提起维权诉讼，法院依法对此作出裁决，“号头费”需要退还，同时购房合同也会被认定无效，所购房屋要还给开发商。在房价持续上涨的情况下，购房者损失反而更大，所以购房者通过司法途径维权的意愿很低。

业内人士认为，在政府加强楼市调控措施的背景下，“号头费”是多方市场利益主体规避政府调控措施的合谋，建议尽早堵住漏洞，否则政府调控措施容易被悬置，无法实现预期效果。

据新华社电

## 新华时评

# 斩断学校与房产商合作的利益链

近日，北京市发布消息，所有中小学校不得与房地产商合作办学。不仅意在为持续高烧的学区房降温，也意在厘清商业化的房地产行业与公益化的教育事业之间的关系。

《中华人民共和国义务教育法》明确规定了政府的职责和义务教育的公益性，然而，中小学与房地产商“联姻”的现象却长期存在。原本应由政府承担的义务教育阶段的投入、规划和建设等职责，却部分转移给了房地

产商，不少房地产项目堂而皇之地拥有了“学区房”的金字招牌赚得钵满盆满。此做法不仅给一些地方本已过热的房地产市场“添乱”，也意味着义务教育阶段教育公平的“失衡”。

当下，优质教育资源是学生家长梦寐以求的目标，掷重金买房上学成为很多学生家长的追求。在愈演愈烈的需求之下，上百万元的“天价过道”、动辄千万的“学区豪宅”等乱象层出不穷，给学生家庭带来极

大负担。

房地产项目借名校“上位”、公共资源被用来牟利等行为引发的诟病由来已久。中小学与房地产商合作办学背后，往往存在利益输送的影子。一些地方政府一边表态要为学区房降温，一边应允房地产商介入教育领域人为制造学区房，此风当刹。

北京市提出的“中小学不得与房地产商合作办学”表明了当地政府刹

住合作办学“歪风”的决心，不失为整顿房地产市场秩序，推动义务教育均衡发展的创新手段，对实现教育公平有一定的推动作用。

让教育回归公益，让企业专注商业。各级政府应承担起自己的职责，继续加大公共财政对于义务教育、基础教育的投入，更加科学、公平、合理地配置教育资源，平衡学校间的差距，让推进教育公平之路走得更实更稳。

据新华社电