

楼市整顿风暴 直击中介售楼乱象

今年以来,伴随着楼市上涨和调控,住建部等部门针对楼市销售不规范行为开展了专项规范和整顿行动,从10月起,整顿行动更为严厉。

据统计发现,包括上海、武汉、成都、北京、杭州、深圳、郑州、厦门、石家庄等城市纷纷在严查房地产市场的不规范行为,并处以史上最严厉的惩罚。

“行业整体的严查规范实际上是利好购房者的措施。”亚豪市场总监郭毅认为,从新房市场整顿情况看,严查规范等措施让新房市场的销售说辞更加真实可信。与之前相比,公示的房源数量也更加公开透明。这不仅可以让市场秩序更加合理,同时也让购房者的知情权得到了保障。

从整体市场层面看,中原地产分析师张大伟认为,房地产的不规范行为事实上放大了市场的恐慌情绪。实际上,过去十年以来,房地产行业的规范条款非常多,但是执行力度不够。有法可依,但是执法不严。此次严查整顿对于房地产市场逐渐走向规范具有积极意义。



“假房源”曾充斥市场

房地产行业关于中介的严查整顿自今年年初开始。

今年十二届全国人大四次会议期间,住建部副部长陆克华指出,中介行业确实存在一些不良的房地产中介机构,甚至违法违规的中介机构,通过各种方式谋取不正当利益,坑害消费者权益。据他介绍,住建部将在今年开展专项规范和整顿行动。

随后,住建部在全国范围内开展房地产中介专项整治工作。北京、上海、深圳、成都、武汉、天津、苏州、南京、无锡、杭州、厦门、福州、济南、合肥、郑州、重庆、石家庄等各地纷纷出台相关治理措施。

记者在住建部网站看到,今年5月和8月,住建部分别发布了《关于房地产中介行业违法违规典型案例的通报》。其中包括违规招揽业务、违规代理销售、违规赚取差价、违规挪用交易资金等方面。

今年10月份,住建部查处了45家失信中介。这些中介主要通过发

布虚假广告、恶意编造散布谣言,制造房源紧张气氛,采取违规预售、捂盘惜售等手段,煽动消费者购房,以达到其抬高房价、牟取私利的目的。

记者从北京市中介行业了解到,北京在10月初对中介行业进行更大力度的整顿。口头通知要求“没有业主手写委托书、房产证和身份证复印件的房源必须下架,中介行业不允许渲染学区房”。

一位中介行业资深人士透露,这些下架的房源包括假房源和一些缺少证件需要补齐资源的房源。该人士称,中介公司内网会有百万套房源,这些房源有真有假。但以往,公司对此并不进行管理,经纪人在对外发布时会依据个人需求转发。这其中也包括一些经纪人通过虚假便宜的房源吸引购房者。

这位资深人士进一步表示,究竟市场上有多少假房源很难统计,但从总数来看,假房源的数量不会少。

记者在某大型中介网站看到,该

网站北京区域至少下架了半数以上的房源。有些小区全部消失。

记者在该网站上搜索经常查看的“常楹公元”小区发现,该小区相关的二手房为0套。另外,记者发现,该网站公示的石家庄区域,除了还有5个在售楼盘,新房市场看不到其他房源。知情人士透露,该区域新房市场多数属于五证不全,该网站应该是进行了自查后下架。

记者以业主身份走访了北京市位于通州区区域的链家中介门店。一位中介人员称,现在挂牌房源需要更为复杂的流程。“首先要先与业主签署委托合同,同时业主出示身份证、房产证等信息。然后再让业主去做核验。”以前,挂牌房源并不需要如此详细的信息,业主只需要口头告知中介想要挂牌的房源信息便可。

不过,记者在走访一些中介门店时发现,仍然有中介顶风作案,在业主无法出示房产证的情况下仍然可以挂牌出售。

新房整顿直指“要害”

多年来,新房市场的不规范行为令购房者一直处于弱势地位。而住建部此次关于新房市场的整顿直指开发商“要害”。检查内容包括销售误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规行为,轻则公开通报、处罚,列入各地失信黑名单,重则移送司法机关。

据了解,目前,各地对于新房市场均进行了近年来最大力度的整顿。一些企业不仅责令整改,还遭遇了暂停网签的处罚。

截至目前,上海已对涉嫌擅自提价销售的8家房地产开发企业开展立案调查工作,并已暂停涉案项目网签资格;武汉保利康桥房地产公司因擅自向买受人收取预订款性质费用,被扣3分。目前武汉已查处发现存在各

类违法违规问题的项目115个,已对其中的47家开发企业下达了《整改通知书》;成都则在10月19日,对中海、保利、朗基、万达、世联行等共计9家房地产开发企业及经纪机构在商品房销售市场违规行为进行处理。

北京一位开发商透露,近期,北京市对几家房企进行了约谈。21世纪经济报道记者了解到,约谈内容主要对以往要求的规范行为进行了进一步强调,但要求更为具体。

同时,北京市住建委明确9种不正当经营行为依法严厉查处。

其中包括:发布虚假房源信息和广告;通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价;未取得预售许可证销售商品房;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;捂盘惜售或变相囤积房源;商品房销售不予明码标价,在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用;以捆绑搭售或者附加条件等限定方式,迫使购房人接受商品或者服务价格;将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人等。

该开发商透露,北京市特别强调了开发商不允许开盘摇号、不允许排卡等行为、不允许现场销售向客户传递离婚提议;不允许捆绑精装等。

上述人士透露,北京市此次整顿在过往都有强调,但这一次力度更大。“这次经常是多部门执法。比如建委和工商部门。另外,对于广告法的执行力度也非常严格。”

行业痼疾需长效政策

事实上,多年来,房地产行业一直诟病颇多。开发商和中介行业时常采取不规范的销售行为来制造市场的恐慌,引起购房者的恐慌情绪。

比如,楼盘会采用“饥饿营销”的方式,通过捂盘惜售、开盘摇号、集中选房等方式,在某种程度上制造“一房难求”的恐慌。

以某楼盘开盘为例。当天该楼盘仅推出200套房,但排号人数高达600人,房源被一抢而空。然而,21世纪经济报道记者登录当地交易管理网发现,该楼盘实际取证套数为666套。如果

这些房源一次性全部公开,恐慌性抢房局面就会大大减弱。

另外,在推广宣传中,开发商会有意放大楼盘优势,并在推广和销售说辞中进行夸张。这些虚假信息会对购房者决策过程中造成一定程度误导。而在销售环节,开发商通过一系列排卡等行为,对犹豫的购房者进行逼定。而这些都是不利于购房者做出理智决策。

张大伟认为,房地产整顿是必然之举。房地产发展这么多年,10万亿级别的市场此前的确有不少不规范的乱象。“房地产发展到新常态,调控政策已

经基本都覆盖,但是为什么还是出现部分城市涨幅过快。这和房地产的不规范行为有很大关系。”

张大伟认为,房地产的不规范行为事实上放大了市场的恐慌情绪。比如,中介通过虚假房源误导市场,吸引刺激房主与客户,从而制造市场的恐慌情绪。开发商通过捂盘惜售制造恐慌等行为。

郭毅认为,多部门联合执法对于市场规范很有帮助。她认为,市场调控监管应当制定一个长效的政策,更日常化,这样更有利于市场的长期稳定。

各类产业用地长期租赁 不得超过20年

为支持新经济、新产业、新业态、新模式发展用地,国土资源部今天发布《产业用地政策实施工作指引》。对于此前社会关注度颇高的光伏产业用地,指引明确,光伏发电项目使用未利用地布设光伏方阵的,可按原地类认定和管理。

因光伏产业占地面积大,用地性质的认定一直处于模糊地带。此前,社会上对此一度存在争议,今年下半年,国土资源部明确支持使用未利用地和存量建设用地发展光伏发电。要求对于之前已经使用农地建设的“农光结合”“渔光一体”光伏发电项目加强跟踪监测。

指引同时明确,土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模边界外的旅游项目中的自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地,可按原地类认定和管理。

最近一段时期,有关部门依据国家产业政策调整出台了多项政策,要求对产业发展较快的地区、集聚区及使用未利用地发展产业的,要优先安排用地计划指标。要求各地根据国家产业政策和当地产业发展情况,统筹安排用地计划指标,确保符合产业政策的项目用地。

指引明确,各类产业用地均可采取长期租赁、先租后让、租让结合方式使用土地。以长期租赁方式使用土地的,不得超过20年。

此外,对新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施、社区养老(医疗、体育、文化)服务设施、电影院(影厅)、旅游厕所等布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施,允许在新供其他建设项目用地时,将其建设要求纳入供地条件。

国土资源部有关负责人要求,要进一步营造公平竞争的土地市场环境,做好大、中、小、微企业发展用地需求保障,促进社会投资、民间投资健康发展。

两部委开展 商品房销售明码标价专项检查

近日,国家发展改革委和住房城乡建设部发出通知,部署从2016年11月10日至12月10日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查,检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构,对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。重点查处以下行为:

- 一、销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价;
- 二、未按规定实行“一套一标”;
- 三、未一次性公开全部销售房源;
- 四、商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;
- 五、标示信息不全,没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素;
- 六、采取多种方式明码标价,标价内容不一致;
- 七、在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用;
- 八、其他违反明码标价规定销售商品房的行为。

通知强调,此次专项检查时间紧、任务重,各级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进,严厉查处价格违法行为,公开曝光典型案例,确保检查工作取得实效。欢迎社会各界拨打价格举报电话12358,各级价格主管部门将及时处置价格举报问题,切实维护消费者合法权益。

购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料



服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930

13562215024