

地产中介责任不可推卸 监管加码加速行业洗牌

近日,一位上海房地产中介小伙为客户买房,结了四次婚,其中岁数最大的客户已经70多岁。这一事件将业内人士的目光再度拉回规范房地产中介上。

多位受访的业内人士告诉记者,本轮楼市疯狂上涨的原因,一方面与前期政策宽松、信贷宽松有关,另一方面,中介机构推出的首付贷、消费贷等融资方式,以及哄抬房价、错误引导市场预期等行为在很大程度上助推了这一一年多来的楼市异动。因此,主管部门加大对中介机构违法违规行为的整顿十分必要。

3月29日,住建部在举行整顿规范房地产开发销售中介行为的电视电话会议上,要求各地持续整顿房地产市场秩序,重点整治房地产开发企业和中介机构的三类违法违规行为:一是垄断房源,操纵市场价格;二是造谣生事,误导市场预期;三是提供虚假证明,扰乱市场秩序。同时,还要配合金融主管部门继续严肃查处“首付贷”和其它资金违规进入房地产市场的行为。

易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受采访时表示,从实际情况来看,上述三种违规行为,也是近期中介频频违规的主要方式。而对于首付贷等的查处,也能够防范近期政策收紧下各类打擦边球行为的出现,体现了当前管控严密的导向,也使得后续房地产市场行业的纪律得以更好的确立。

会议上,住房和城乡建设部副部长陆克华通报了30家违法违规房地产中介机构和开发企业名单。这也是继去年连续三次通报96家违规企业和中介名单之后,住建部再次集中公开曝光违规企业名单。

“本轮楼市调控可以说相当严厉,这充分说明了房地产市场管控的紧迫性。”严跃进认为,通过对此类中介和房企进行管制,一方面能增加震慑力,另一方面也会对其他市场参与主体的规范经营起到促



进作用。通过曝光的方式也有利于查处各类害群之马,进而营造出更加公平的竞争环境和发展空间。同时,此类查处中也包括一些较大的房企,可以说也是对这类大型房企的重大警告。

纵观这一波楼市调控的力度,北京的严厉程度可以说超乎想象。不仅认房、认贷、认税且认离,而且对于去年价格暴涨的商改住更是出台最严限购政策。另外,对于价格一路疯涨的天价学区房,北京市发改委要求,开发商和中介不得炒作学区房、高价房,严禁房地产经纪从业人员一年内买入卖出同一套房屋;北京市教委称正研究论证扩大“多校划片”政策,并通过随机摇号的方式确定具体的学校学位。

与此同时,据北京市市住建委发布的最新数据显示,“3·17”楼市新政实施整一周,已有38家房地产中介被责令关停或停业整顿。据各区房管部门检查统计,91家房地产中介公司已自行关停。

记者梳理发现,北京市对于房地产市场秩序的执法检查行动一直在不间断地开展。以去年四季度为例,共对全市199个在售项目

和7171家中介机构门店进行拉网式全覆盖执法检查;停止了17家违规企业网签资格,对3家严重违法企业降低资质等级,立案处罚58起。今年前2个月,市区两级共检查房地产销售现场和经纪机构266项(次),行政处罚10起,限制网签50家。

据相关负责人介绍,下一步将配合此次新政的实施,重拳打击捂盘惜售、囤积房源、闲置土地、炒地以及房地产经纪机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为,同时对违规主体将实施联合惩戒。

同策咨询研究部总监张宏伟在接受记者采访时表示,目前房地产中介服务存在各式各样的违规行为,缺乏行业监管,法律制度也不够完善,并且执行不到位。建议未来可成立一个第三方的监管平台,使买卖双方的交易过程更加公开化、透明化。

严跃进认为,后续各地通过增加对中介机构优胜劣汰等机制的考核,预计会使得中介机构业务操作更加规范。与此同时,在市场调控与竞争的影响下,中介行业还将面临加速洗牌。

我国将严限建设项目占用自然岸线

近日,国家海洋局对外发布我国首份海岸线管理的相关规定。在发布会上,国家海洋局办公室主任、新闻发言人高忠文宣布海岸线管理硬举措。未来,海岸线保护与利用由国家海洋局牵头,我国将严格限制建设项目占用自然岸线,不能满足管控要求的围填海项目用海不予审批。

国家海洋局新闻发言人高忠文对外发布《海岸线保护与利用管理办法》(以下简称《办法》)。

根据《办法》,我国将对海岸线实行分类保护。根据海岸线自然资源条件和开发程度,将海岸线分为严格保护、限制开发和优化利用三类。建立自然岸线保有率控制制度。到2020年,全国自然岸线保有率不低于35%,并将任务分解到市、县。其中,将严格保护岸线纳入生态保护红线管理。

围绕海岸线节约利用,《办法》要求,严格限制建设项目占用自然岸线。确需占用自然岸线的建设项目应严格论证和审批,不能满足自然岸线保有率管控目标和要求的围填海项目用海不予批准。与此同时,《办法》提出了海岸线整治修复的硬要求,编制国家和省级海岸线整治修复五年规划和年度计划,并建立全国海岸线整治修复项目库。

为了避免多头管理,根据《办法》,国家海洋局牵头负责全国海岸线保护与利用工作的指导、协调和监督管理。国家海洋局会同军委联合参谋部、国防动员部建立海岸线保护利用协调机制,统筹军事安全与开发利用,协调做好军事设施利用海岸线的保护工作。

未来,除了国防安全需求外,禁止在严格保护岸线的保护范围内构建永久性建筑物、围填海、开采海砂、设置排污口等损害海岸地形地貌和生态环境的活动。

此外,为保障《办法》的贯彻实施,还明确了监测巡查、执法检查等监督管理制度。

报告称全球最贵写字楼市场 排名大中华区占五席

全球最大商业地产服务和投资公司世邦魏理仕3月31日发布的《全球顶级写字楼租用成本调查报告》指出,大中华区主导全球租用成本最贵写字楼市场,在全球十大最贵写字楼排名中占五席,香港的中环、北京的金融街、香港的西九龙、北京的CBD排名前四位,上海的浦东位列第八。

在世邦魏理仕监测的121个市场中,2016年全球顶级写字楼租用成本同比增长2.3%。其中,欧洲、中东及非洲地区由于中心区顶级优质物业的稀缺,以及稳步攀升的就业率带来的办公室新增需求,租金出现3.7%的涨幅,美洲地区和亚太地区同样出现1.8%的涨幅。

在全球十大最贵写字楼排名中,香港中环以2839美元/平方米/年的租金蝉联最贵写字楼榜首,香港西九龙以1753美元/平方米/年排名第三,其租金涨幅分别为9.1%和9.3%,领跑亚太区租金涨幅。香港甲级写字楼租赁市场升温,租金持续走高,主要缘于中心区顶级优质物业的稀缺,及受益于中国内地企业对外扩张的需求。

北京金融街以1925美元/平方米/年、北京国贸CBD以1677美元/平方米/年,排名全球最贵写字楼的第二名和第四名。上海浦东以1258美元/平方米/年排在纽约曼哈顿中城和东京丸之内/大手町之后,位列第八名。

世邦魏理仕大中华区顾问及交易服务部董事总经理黄蔚表示:“随着中国经济的快速发展,金融行业亦发展迅速,加之近年来传统金融企业不断进行业务创新、混业经营、业务拓展,使得金融机构对优质地段的顶级写字楼需求持续保持旺盛。北京和上海是中国的重要金融中心,成为金融行业的聚集地。在北京金融街,金融行业租户比例高达92%,上海陆家嘴比例为60%,它们对顶级写字楼的需求使市场整体处于供不应求的状态,优质物业的稀缺、行业聚集效应,加上金融业较强的支付能力,使租金持续高企,成为全球最贵的市场之一。”

住房信贷应实施差异化政策



热点城市降杠杆和三四线城市去库存,是今年房地产市场调控的两大重点。金融是房地产市场的血脉,住房信贷政策既关系国家房地产宏观调控,又与普通百姓利益息息相关。为此,应加强房地产市场研究,实施差异化的住房信贷政策,合理把握信贷投放,既要满足居民合理购房需求,又要防范风险、抑制泡沫。

2016年我国贷款新增12.65万亿元,以个人住房贷款为主的住户部门中长期贷款占到近一半。大量信贷资金流向房地产市场,既有我国居民住房真实需求不断增长的影响,更是房价大幅上涨刺激下的居民投资热情带动所致。房地产具有较强的金融属性,相较于行政强制色彩浓厚的限购政策,住房信贷政策对于调节房地产市场短期的投资性需求、投机性需求都有更明显的作用。

因此,调整住房信贷政策,可

从四方面入手:一是调整贷款总量,合理确定银行个人住房贷款总量;二是调整贷款价格,提高或降低个人住房贷款利率水平;三是调整贷款条件,收紧或放松购房主体贷款资格条件(包括贷款资格和贷款期限);四是调整贷款首付,控制购房主体购房杠杆率。下一步,应根据购房区域、主体的不同,综合运用四种手段,量价并举,长短结合,既调控总量又调整价格,既着眼当下又引导预期,将差异化的住房信贷政策落到实处。

毫无疑问,对于部分房价上涨较快的热点城市,整体上应严格控制贷款总量,主动上调贷款利率,适当收紧贷款条件,并提高贷款首付比例。

而对多数三四线城市而言,房地产市场库存量居高不下,去库存压力仍然较大。商业银行应在风险可控的前提下,合理发挥住房信贷的杠杆作用,从贷款利率、贷款

条件、贷款首付等方面继续加大对居民合理购房的支持力度。我们还应该看到,我国城镇化还将持续较长时间,中小城市和城镇居民还有较强的购房需求未得到有效满足。目前,个人住房贷款占全部贷款的比例在20%左右,其中不良贷款率不到0.5%,远低于银行业2%左右的总体水平。相比2016年,今年个人住房贷款增速将有所回落,但仍应保持适度增长。

值得注意的是,收紧住房信贷政策虽然有助于抑制投资和投机需求,但也容易“误伤”刚性需求和改善性需求。因此,对于热点城市居民合理的购房需求,尤其是购买首套住房,还应继续予以积极支持。这是差异化住房信贷政策的重要方面。当然,要采取措施,防止部分人群利用优惠政策“钻空子”。如日前北京出台文件规定,离婚一年之内申请房贷的执行二套房贷政策。对于三四线城市居民购买第二套以上住房,虽不必严防死守,但也要有一定的差异化措施,防止少数地区借机炒作,进而推动房价虚高、市场虚热。

需要强调的是,住房信贷政策总体上由中央银行和金融监管部门制定和调整,地方政府切勿随意染指,更不能自行其是。央行、银监分支机构在政策总体框架下,应严格按照相关程序,根据各地不同情况进行适时调整。除窗口指导、价格引导之外,住房信贷的差异化措施还应更多由商业银行自行决定和实施。

购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料



有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024