

# 开发商获准预售10日内须卖房

## 楼市调控推进到消费环节,建设部等三部门联手整顿房地产交易秩序

■快报记者 柯鹏

落实楼市调控“国六条”的相关细则还在陆续出台,这一次,政策监管落到了房地产交易秩序方面。

昨日,记者获悉,建设部、发展改革委、工商总局联合发出通知,进一步整顿规范房地产交易秩序。其中,开发商取得预售许可证后应当在10日内开始销售,未取得商品房预售许可证的房地产项目不得发布广告等条款引人注目。“有关部门决心要用一年左右时间,集中开展房地产交易秩序的专项整治,这表明楼市调控已从土地、资金、结构等源头逐步推进到终端的消费环节,不法开发商和中介再一次遭遇政策红灯。”一位参与政策制定的建设部专家表示。

【获准预售者】

### 销售商品房限10天内开始

三部门《通知》要求,加大房地产交易环节违法违规为整治力度。具体包括:加强商品房预售许可管理。房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房。未取得商品房预售许可证的项目,房地产开发企业不得以认购、收取预订款等各种形式变相预售商品房。对房地产开

发企业未取得预售许可证而非法预售或变相预售的,责令其限期整改;对拒不整改的,要从严查处,直至取消开发企业资质。另外,《通知》要求加强对商品房(销)售活动的动态监管。要求各级房地产管理部门抓紧建立健全商品房(销)售合同网上即时备案系统和房地产交易信息公开制度。严禁将购买的未

竣工预售商品房再行转让。业内指出,在去年开始的第一轮宏观调控后,不少地方陆续限定了相应的卖房期限,一般在15-20天左右;今年,北京更是规定3天内必须开盘。“这种强制措施取得了不错的效果,此次三部门是把一些大城市的经验推广到其他城市,力图建立一个全国通行的标准。”易居中国研究院专家表示。

【未予预售者】

### 不得发布商品房预售广告

《通知》要求,加强房地产广告发布管理。未取得商品房预售许可证的房地产项目,不得发布商品房预售广告。加强房地产展销活动管理。有严重违法违规不良记录的房地产企业和不具备预售(销)售条件的商品房项目,不得参加展销活

动。《通知》明确,加强商品房(销)售合同管理。房地产开发企业在制定商品房销售合同格式条款时,不得免除自己责任、加重购房人责任、或排除购房人合法权利。商品房(销)售合同示范文本及格式条款

【从下半年起】

### 一年大整治重在地方落实

另外,《通知》还要求,各地要从今年下半年起,用一年左右时间,集中开展一次房地产交易秩序专项整治活动。畅通举报投诉渠道,各级领导干部不得利用职权干预房地产交易活动。要建立房地产交易诚信机制,引导消费者依法维护自身合法权

益。加强部门间的协作,建立健全房地产交易信息共享、情况通报以及违法违规行为的联合查处机制。

中国指数研究院的专家指出,此前各地方都有一系列的整顿房地产交易秩序的措施,但是由于楼市本源的土地、资金、结构等问题没有

得到根治,终端的消费环节也难以彻底整治。此次《通知》出台依托了“国六条”和九部委“15条新政”,应该能比地方单独行动更有效果。“但是,彻底落实还要靠地方,一旦不法行为不能短期内遏制,则甚至可能逆向影响其他新政的效果。”



## 新浪、搜狐、TOM……争食1.5亿世界杯广告

一个月的德国世界杯狂欢终于画上了句号。赛场外国内互联网企业的广告世界杯却还在进行。市场研究公司AC尼尔森曾乐观地表示,今年世界杯期间,中国互联网广告市场容量将突破1.5亿元。为此,门户间的“战场”早已硝烟滚滚。

■快报记者 陆琼琼

为从世界杯的饕餮盛宴中分一杯羹,各大网站早就开始做准备,早在3月份都纷纷加入世界杯的报道,搜狐甚至不惜巨资拿下世界杯场内的视频权。3月下旬,搜狐又宣布与获2006世界杯宽带互联网视频中国大陆地区独家授权的东方宽频签约。

而TOM在线则把短信、彩信、WAP、IVR等无线类互动产品大规模引入到世界杯赛事报道中。至此,两大网站几乎瓜分了世界杯网络报道的核心资源。

从新浪网出来的一帮干将也在世界杯中展开了与老东家的争夺,他们组建的新传集团在与上海文广旗下东方宽频结成战略合作伙伴,双方成为了取得国际足联官方授权的唯一一家2006年世界杯互联网宽带视频服务提供商,同时还成为东方宽频今年世界杯项目的独家广告总代理。

而新浪副总裁、总编辑陈彤在接受采访时则说,新浪是第一家在赛事期间在央视投广告的网站,腾讯、空中都在德国对阿根廷比赛的时候才跟风开始做广告。

世界杯成绩单

然而过程与先后都并不重要,关键还是要看结果。综合各门户的统计数字,在世界杯期间,各门户的收入构成中,网络广告收入占到了总收入的一半以上。新浪、搜狐以及TOM在线等门户纷纷表态,称世界杯已经成为这段时间门户网站收入的重要增长点,其中,网络广告仍然是最大的一个金矿。“截至目前,世界杯已为搜狐带来了将近5千万元的广告收入,而在开赛前,这个数字也已超过了4千万。”搜狐董事局主席张朝

【相关新闻】

### 物业税明年试点 房价会大幅下降

一直光打雷不下雨的物业税征收终于有了新动静。中央财大财政与公共管理学院副院长刘桓上周末在广州参加“新时期纳税服务理论与实践研讨会”时透露:“我国可能会在明年选择个别中小城市试点开征物业税。”但这6个试点城市的名单尚未确定。

刘桓表示,目前全国已开始对物业税征收进行试点,但试点仍处于“空转”阶段,即通过模拟征收来摸索征管体制。

据估算,在目前的房价构成中,税费及房产商利润占到60%,建筑成本只占40%。购房者买一套房子的钱中,有30%-40%是用于缴纳各种税费。物业税开征后,就会把购房人原来交易环节征收的税费稀释到拥有环节,房地产的开发成本就会大幅下降,房价也会跟着大幅度下降。据某地产研究机构人士分析,从理论上说,由于地价和相关税费分70年交,也就意味着占住宅成本近40%的地价和相关税费在销售时只需先缴纳1/70,其余的在剩余的69年中分期缴纳。

据《北京现代商报》

2006年7月10日沪深A股行情

Table with columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量. Includes indices like 上证指数 and 深圳成指.

Table with columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量. Lists various stocks like 中国联通, 招商银行, etc.

Table with columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量. Lists various stocks like 中国联通, 招商银行, etc.

Table with columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量. Lists various stocks like 中国联通, 招商银行, etc.