

房产中介“吃差价”被明禁

行业洗牌序幕即将拉开

昨天,建设部正式发布了《中国房地产经纪执业规则》(简称“规则”),明令禁止房地产中介“吃差价”。业内人士表示,该规则出台,确实保护了消费者权益。同时,业内人士预测,伴随“吃差价”禁令推进,整个中介行业大洗牌序幕即将拉开。

规则要求,“房地产经纪机构不得赚取差价及谋取合同约定以外的非法收益;不得利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费等费用。”并且,规则规定,房地产经纪机构未完成经纪合同约定事项,或者服务未达到合同约定标准的,不应当收取佣金,但可以依据合同约定,要求委托人支付从事房地产经纪服务已支出的必要费用。房地产经纪机构事先未与委托人就经纪服务费用达成约定的,不得要求委托人承担经纪服务费用。

交易资金监督也成为管理的一个重点。在昨天的会上,建设部副部长刘志峰表示,经纪机构不得管理客户交易资金,以杜绝挪用、占用客户的房地产交易资金的行

为,保障交易资金安全。

同时,建设部还发布了包括出租出售委托协议、承租承租委托协议在内的多种《房地产经纪业务合同推荐文本》。

据刘志峰透露,今年7月以来,各地加大了对不规范经营机构的整顿力度,今后,将实行信息真实披露的制度,经纪机构要对信息真实性负责。

据介绍,目前二手房源通过经纪机构销售的比例在某些地区已经超过50%。但由于房地产经纪行业处于起步阶段,经纪机构经营行为不规范问题还十分突出,损害委托人利益的问题时有发生,一些地方老百姓一提到中介就想到“暗箱操作”、“黑中介”等,社会对于经纪行业存在严重不信任的心态。因此,这种局面必须扭转。

有业内人士大胆预测,规则出台后仅仅是一个开始,针对住房二级市场的调控将越来越紧,经纪行业将告别“战国时代”,进入整合阶段。

快报记者 于祥明

人事改革江苏农行先行

杨明生放话:不会大幅裁员

□据新华社北京10月31日电(记者 谢登科)记者10月31日从中国农业银行了解到,作为中国四大国有商业银行改革的“最后堡垒”,农业银行将启动全行的人力资源综合改革计划。农业银行行长杨明生透露,农行即将实施的人力资源综合改革,并不是要大幅度裁员,而是要通过改革建立一个更好的激励约束机制,给员工更多的职业发展平台。

据了解,农业银行本次人力资源改革的总体思路是,按照现代商业银行经营管理的要求,紧紧围绕农业银行改革发展的战略目标,坚持“整体设计、有效对接、分步实施”的原则积极稳妥推进。

按照农行设计的改革方案,其人力资源综合改革将分两步走,第一阶段先在总行机关和江苏、山西、宁波3

家样板分行进行,计划用一年左右的时间设计出组织架构、岗位管理体系、绩效管理体系和薪酬管理体系,形成相应的管理制度框架,并在此基础上建立全行通用的管理模板;第二阶段是在农行业务全面推广实施改革方案。

根据中国人民银行30日发布的相关报告透露,国有商业银行股份制改革依然是当前一项重要的金融改革任务。目前,中国农业银行的改革正在结合社会主义新农村建设和农村金融体制改革总体规划加紧论证。

由于多种原因,在中国四大国有商业银行中,农业银行人员多、分布广、资产规模巨大,政策性负担最重。目前,全行有员工近48万人,截至2005年底,全行资产规模47710亿元,政策性贷款余额4140亿元,其中不良贷款3490亿元。

“我想贷款买这房子,没封顶也能贷到吗?”“能。”

尽管这两年央行、银监会一直强调“没封顶的房子不能发放按揭贷款”,北京等地银监局最近又出了一份叫停未封顶楼盘按揭贷款的通知,但记者发现,迫于竞争压力,一些银行已悄然放松政策底线,一些没封顶、资质较好的楼盘也成了银行争抢的“香饽饽”。没有封顶的房子,你也同样有可能办到贷款。

迫于竞争压力,银行悄然放松政策底线

房子没封顶 照样贷到款

【调查楼盘】 首付一周后就可办按揭

记者昨日以一购房人的身份咨询了多个售楼处,发现不少未封顶楼盘都可以办理按揭贷款。

江宁一楼盘销售人员告诉记者,他们很快就能开盘,不过房子交付要等到2008年,现在交了才出盘面。“我想贷款可以吗?”当记者向销售人员提出贷款需求时,这位工作人员很明确地告诉记者,“可以啊,只要付完首付,一周后就可以办理贷款了。”“现在没封顶也可以贷款吗?”“可以。”不过,当记者问可以到哪家银行去办理贷款时,她告诉记者,现在还没确定贷款银行,等到正式开盘后就能确定了。

城南一楼盘销售人员称,虽然他们的房子2008年才能交付,但现在只要是签了合同,就可以办理贷款合同,最高可以贷到7成,当记者试探地问“没封顶的房子是否也可以贷款”时,答案同样是“可以”。城北一家楼盘售楼处工作人员也表示,他们的房子明年年底封顶,不过,现在要是签合同,就可以办理贷款。

【求证银行】 竞争令银行底线悄然放松

两年前央行出台121号文件时就强调,未封顶的

楼盘不能发放按揭贷款。对于销售人员所说的“可以办理贷款”,银行是怎么解释的呢?

“如果只差一两层楼就封顶了,银行可以提前受理资料,售楼处所说的可以办理贷款,可能是指前期的贷款资料准备,并不是真正的贷款发放。”南京一国有银行房贷部门相关人士表示,现在银行竞争很激烈,而且贷款在签合同后,客户的确有贷款需求,又不想多跑一趟,是可以在交房的同时,将贷款资料一起交给银行。“等到真正签按揭贷款协议的时候,我们会派人检查是否五证齐全,是否已经封顶。”

一家股份制银行相关负责人向记者坦承,理论上,没有封顶的房子是不给办理按揭贷款的。但如果差个一两层就封顶的楼盘,又是资质比较好的楼盘,现在银行的确会给办理按揭贷款。“现在银行房贷的压力很大,如果我们不做,照样会有别的银行抢先做。”

【业内声音】 有关人士建议政策配套

对于这两年央行和银监会一直强调的“没封顶不能发放按揭贷款”的政策限制,南京银行界人士表示,这一政策的初衷是为了防止烂尾楼,但对于实际的操作,他们建议能否给出

一定的配套或是融通的政策。

一位股份制银行房贷部负责人称,“现在建7层楼房只要8个月就能封顶了,所以多层楼房要求全部封顶才能贷款还可以接受,但是现在很多房子都是高层、小高层,如果也多层一样,一定要等到封顶才能办理按揭,那周期实在是太长了,开发商压力很大,老百姓也有贷款需求。”

另外一家银行负责人认为,其实,限制发放未封顶楼盘按揭贷款,最为有效的方式是推迟商品房预售证的发放。

快报记者 王海燕 柯鹏

【相关新闻】

四大行严禁向未封顶楼盘放贷

继股份制银行之后,四大国有银行也被禁止发放未封顶楼盘按揭贷款。10月31日上午,北京市银监局召集北京16家商业银行的个人金融业务负责人,正式传达《现场检查意见书》,其中包括最受业界关注的“未封顶楼盘不能办个人住房贷款”等规定。据悉,四大国有商业银行同样在此次通报传达之列,并非像外界传言的新政仅针对非国有股份制商业银行。但是,该份意见书并未明文设定具体的执行时间。

代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	中报
600246	东方股份	16.40	17.32	15.33	16.45	-2.72	10415	0.06
600247	华海药业	3.24	3.33	3.22	3.29	1.86	39417	0.04
600248	STST	7.51	7.72	7.46	7.68	1.19	26040	0.1999
600250	南化股份	3.63	3.68	3.58	3.68	2.51	8358	0.06
600251	南京高科	5.55	5.83	5.50	5.81	3.94	45294	0.05
600252	ST华联	3.30	3.39	3.26	3.36	1.82	22619	0.05
600255	鲁科高新	2.26	2.30	2.15	2.30	0.66	13021	0.11
600256	广汇股份	4.95	5.07	4.95	5.04	1.82	34333	0.15
600257	南顺物流	3.39	3.50	3.39	3.45	2.07	86496	0.03
600259	ST华海	13.69	13.90	13.66	13.86	0.66	14776	0.16
600259	STST	2.30	2.35	2.30	2.30	-4.96	14786	0.16
600260	东药科技	6.18	6.30	6.09	6.29	1.45	19298	0.23
600261	江苏阳光	11.95	12.39	11.99	12.37	2.99	11899	0.02
600262	北方股份	7.76	8.22	7.75	8.08	4.12	21815	0.05
600263	路桥建设	6.49	6.75	6.39	6.64	2.31	39557	0.08
600265	北京城建	4.04	4.11	4.01	4.11	0.91	1616	0.16
600266	北京城建	8.05	8.48	7.91	8.35	4.38	95012	0.09
600267	海正药业	5.37	5.43	5.31	5.40	1.12	15901	0.082
600268	国电南自	9.38	9.47	9.28	9.37	-0.11	1193	0.02
600269	ST高争	7.35	7.41	7.18	7.40	0.68	183660	0.35
600270	ST开开	26.71	26.71	26.16	26.38	-0.57	18524	-0.28
600272	ST开开	5.10	5.30	5.10	5.16	-3.37	7589	-0.69
600273	东方集团	2.88	3.21	2.87	3.01	0.69	14722	0.05
600275	ST武钢							
600276	梅雁水电	21.87	22.62	21.87	22.58	3.15	2958	0.22
600277	华联控股	5.16	5.16	5.10	5.16	1.96	16788	0.45
600278	东方创业	4.48	4.55	4.44	4.47	-0.67	22626	0.06
600279	华联控股	4.75	4.83	4.75	4.81	0.48	7243	0.083
600280	ST华联	9.10	9.10	9.00	9.00	-0.11	3846	0.02
600281	石化股份	2.85	2.87	2.81	2.86	0.00	10106	0.05
600282	南化股份	3.53	3.53	3.45	3.49	-1.13	71889	0.14
600283	ST华联	4.74	4.74	4.64	4.64	-0.21	14924	0.02
600284	浦东建设	4.86	4.90	4.84	4.89	0.40	10329	0.164
600285	豫园商城	5.77	5.85	5.73	5.80	0.35	9648	0.07
600286	ST华联	4.07	4.11	4.07	4.07	0.00	14924	0.02
600288	大恒科技	4.37	4.39	4.24	4.38	0.23	21617	0.05
600289	ST华联	16.40	16.26	16.26	16.26	0.00	1138	0.01
600290	ST华联	1.18	1.18	1.08	1.09	-1.52	9608	0.01
600291	南化股份	6.82	7.15	6.70	6.80	-0.73	58219	0.07
600292	ST华联	1.18	1.18	1.18	1.18	0.00	1138	0.01
600293	ST华联	2.49	2.55	2.48	2.54	1.00	13505	0.0222
600295	ST华联	4.36	4.46	4.35	4.40	-0.45	9666	0.08
600301	ST华联	1.18	1.15	1.04	1.04	-6.78	121630	0.26
600297	ST华联							
600298	安琪酵母	16.90	17.10	16.58	16.68	0.88	16788	0.41
600299	ST华联	14.80	14.97	14.40	14.50	-1.25	9636	0.03
600300	ST华联	3.83	3.92	3.78	3.90	1.56	100619	0.2955
600301	南化股份	3.96	3.98	3.93	3.98	0.76	6841	0.0976
600302	ST华联	4.40	4.55	4.34	4.56	2.95	53916	0.189
600303	ST华联	7.40	7.55	7.38	7.52	1.62	33099	0.35
600305	南化股份	9.50	9.65	9.55	9.51	-0.21	3271	0.16
600306	南化股份	4.22	4.25	4.16	4.25	0.38	15926	0.03
600307	南化股份	4.06	4.19	4.03	4.08	0.20	121092	0.23
600308	南化股份	7.60	7.70	7.50	7.63	0.66	7557	0.37
600309	南化股份	3.92	3.74	3.60	3.73	3.56	58990	0.28
600310	桂东电力	7.92	8.28	7.78	8.23	4.18	12136	2.24
600311	ST华联	1.18	1.18	1.18	1.18	0.00	1138	0.01
600312	南化股份	13.60	13.60	13.25	13.58	-4.39	24199	0.2
600313	SST中农	3.51	3.58	3.44	3.50	-0.28	20932	0.0071
600315	ST华联	16.05	16.25	15.68	16.05	0.31	15276	0.31
600316	ST华联	21.31	22.87	21.24	22.52	5.14	52709	1.16
600317	港口航空	8.05	8.12	7.93	8.11	-0.49	42036	0.35
600318	ST华联	4.96	4.94	4.84	4.93	0.02	10113	0.02
600319	ST华联	4.16	4.14	4.00	4.12	4.07	10693	0.245
600320	ST华联	8.33	8.39	8.25	8.35	0.24	130046	0.045
600321	南化股份	4.96	5.14	4.96	5.14	3.62	10693	0.045
600322	南化股份	4.34	4.40	4.29	4.40	1.38	26670	0.026
600323	南化股份	7.71	7.87	7.69	7.82	1.43	14704	0.21
600325	南化股份	5.92	6.10	5.92	6.10	3.04	11897	0.143
600326	南化股份	5.28	5.43	5.27	5.39	2.08	12691	0.0367
600327	南化股份	6.15	6.25	6.22	6.11	-1.45	36992	0.143
600328	南化股份	4.32	4.32	4.23	4.32	0.23	14816	0.05
600329	南化股份	5.40	5.40	5.17	5.34	-2.02	29722	0.13
600330	南化股份	1.18	1.18	1.18	1.18	0.00	1138	0.01
600331	南化股份	13.65	13.83	13.29	13.51	-0.72	58485	0.5311
600332	南化股份	7.77	7.82	7.66	7.78	0.26	13191	0.148
600333	南化股份	1.18	1.15	1.04	1.04	-1.07	19721	0.05
600335	南化股份							
600336	南化股份	3.18	3.18	3.08	3.15	-0.94	15326	-0.22
600337	南化股份	7.73	7.73	7.63	7.73	1.25	9636	0.15
600338	ST华联	4.08	4.19	3.98	4.07	-0.73	13727	-0.11
600339	南化股份	4.12	4.17	4.05	4.16	0.97	25921	0.014
600340	南化股份	3.42	3.42	3.42	3.42	0.00	14924	0.022
600343	航天机电	8.89	9.52	8.81	9.44	6.19	50693	0.0786
600345	长江证券	6.61	6.88	6.52	6.88	3.61	20011	0.05
600346	南化股份	11.42	11.42	11.35	11.35	-0.62	12935	0.02
600348	南化股份	11.62	11.63	11.35	11.58	1.40	76509	0.31
600350	南化股份	3.70	3.78	3.65	3.70	0.00	21110	0.133
600351	南化股份	4.28	4.30	4.18	4.28	-0.39	18807	0.03
600352	南化股份	4.28	4.30	4.22	4.24	-1.17	76233	0.1437
600353	南化股份	4.28	4.30	4.18	4.28	-0.39	18807	0.03
600354	南化股份	4.27	4.40	4.27	4.45	5.81	40927	0.067
600355	南化股份	3.12	3.16	3.07	3.12	0.00	7783	-0.01

代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	中报
600487	ST华联	10.40	10.40	10.13	10.33	-0.39	23777	0.08
600488	天药股份	3.94	3.97	3.94	3.97	1.28	25207	0.07
600489	中金黄金	15.90	15.96	15.50	15.92	0.00	33681	0.36
600490	ST华联	6.28	6.28	6.28	6.28	0.00	655	0.0098
600491	龙元建设	6.13	6.28	5.96	6.23	2.13	76591	0.1
600493	ST华联	3.28	3.28	3.28	3.28	0.00	15814	0.13
600495	ST华联	6.60	14.49	6.49	14.79	6.11	74179	0.268
600496	烽火通信	6.75	6.92	6.67	6.86	1.63	18761	0.204
600497	ST华联	4.48	4.58	4.48	4.58	0.69	14942	0.07
600498	烽火通信	7.15	7.30	7.17	7.28	1.68	15967	0.03
600499	航天机电	5.52	5.64	5.41	5.53	-0.90	28930	0.09
600500	ST华联	2.80	2.82	2.76	2.82	0.71	30199	0.19
600501	航天机电	13.10	13.55	12.98	13.45	2.13	16	