

严打楼市违规操作,南京再出五条禁令——

哪个开发商胆敢炒“房号” 房产局就停办该楼盘的销售许可证

河西一楼盘以“在建工程”为名囤房销售半年、江宁一楼盘没有销售许可证就开放房号、制造抢房局面……最近,向来以平稳著称的南京楼市,常常迭起阵阵涟漪。这些不和谐现象的背后,则给购房者留下“房荒”、“抢房”的假象,开发商则通过这些手段,拉高房价。

“坚决查处,决不手软。”南京市房产局昨天明确表态:在一系列检查的基础上,从4月10日起,将对南京市房地产开发项目和房地产经纪机构的房屋销售行为进行再次抽查。同时,该局还针对出现的新情况,正式下发了五大禁令。

这些举措能否限制开发商的违规行为,您对此有何看法?欢迎登录 www.lifenanjing.com.cn 参与讨论。



曾几何时,排队买房让老百姓苦不堪言 (资料图片)

出了问题,
南京买房人这样投诉

方法一:电话:契约变更、销售投诉(025)84725083;中介、租赁投诉(025)84710699;抵押、测绘投诉(025)84726022;收费价格监督(025)84710245(工作日)

方法二:电子邮件:登录 www.njhouse.com.cn 通过邮件留言的方式投诉

方法三:拨打快报维权热线 96060。

■记者手记

缓解供求关系
才能解决买房难

针对新形势下开发商要出的新花样,南京市房产局开出了“五大禁令”,让市场回归理性,确实是一件大快人心的好事。加起来算,南京大大小小的监管措施已有25条。在25条“高压线”下,市民是否就买房不累、购房不难,我看未必。

开发商之所以敢囤房、之所以要排号,主要是他们对市场有底,热销在预料之中,这些违规操作的手段,只是他们追求更多利润、更高房价的一场演出。

一位业内人士告诉记者,市场太好了,开发商现在定价已失去标准,排号就是为了试水高房价。如果排队的人多了,房价就再高点,如果排队的人少了,房价就降一点点。而买房人在开发商制造的热闹场面中,在往自己的肩膀上加压。

在解决高房价带来的买房累、购房难中,自然需要加强对市场的监管,但更重要的应该是改变目前供求关系失衡的局面。我们相信,在供应充足的情况下,房价就不会暴涨,肯定就没人敢去囤房,也没有人愿意忍饥挨饿去排队了。

快报记者 尹海峡 尹晓波

■新闻链接

江宁一楼盘
房号炒到2万

南京江宁区有一家楼盘名叫“左邻右里”。4月4日11点22分,一个炒卖该楼盘“房号”的帖子上了某地产网站左邻右里的社区讨论版:“现有三期排号单前5号,卖!欲购者联系,本人姓吕,底价2万,价高者得。”

记者以买房人身份拨通了对方手机号码,一名男子说:自己的这个号是花了600元找民工排到的,原来自己想买房的,因为自己在其他楼盘看到了更好的房子,打算把这个“房号”转让掉。

怎么转让?“我们可以按照两种方式操作,一种是到公证处公证,尽管产权证上有我名字,但这个房子和我没有任何关系,就是你一个人的;另外就是不公证,我们签合同,拿到房产证后所有权过户给你,我再收2万元的‘房号费’。”

而且,为了打消记者的疑虑,该男子表示,已经有5个人和他电话联系要买这个房号了。

对此,相关部门表示,这种“公证”是不被认可的。因为万一“炒房号”的人撤销公证,双方纠纷就产生了。

现象 开发商最近很狡猾

“现在开发商花样越来越多,专门钻政策的空子。”南京房产局内部人士向记者证实:南京在前年和去年连续出台了打击楼市不正当交易的“新十条”和“旧十条”,但“开发商太贼了”,使出新花样和政府监管“捉迷藏”。

在昨天给快报提供的书面材料中,南京房产局下属的房地产市场管理处自曝“家丑”,列举了新形势下开发商的新花样——

一、在未取得商品房预售许可证即开始进行排号登记,发放VIP卡;
二、在取得商品房预售许可证后三十日内不开盘;
三、在房屋具备按揭贷款条件时仍以在建工程抵押为由,拒绝销售;

四、签订认购协议时即收取房款,也不按双方约定的时间与其签订合同;

五、对所售房源存在的权利瑕疵不告知不在协议或合同中注明;

六、现场销控表公示的价格和销售进度与网上公示的不一致;

七、对网上公示的可售房源拒售,不办理认购;

八、在代理二手房买卖中,发布虚假信息,隐瞒重要事项,滞留卖方房款;

九、利用信息不对称,以公证委托方式分别与买卖双方签订二份买卖合同,赚取差价;

十、以现金收房为名,独家代理赚取差价;以各种名义收取佣金服务费以外的其他费用。

对策 五条禁令重拳出击

“坚决查处,决不手软。”南京房产局昨天表明了监管的强硬态度,并声称:在一系列的检查后,近期将对全市房地产开发项目和房地产经纪机构的房屋销售行为进行再次抽查。同时,该局还针对出现的新情况,下发了五条禁令——

一、对取得商品房预售许可证三十天不开盘的项目,将取消商品房预售资格;

二、对在在建工程抵押为名拒绝销售项目,将停止办理商品房预售许可证,并停盘半年的处理;

三、对未取得商品房预售许可证进行排号登记,炒卖房号的行为将停止办理商品房预售许可证;

四、对商品房销售中出现的上述违规行为,在三个月内房产管理部门将停止办理网上签约和登记备案相关手续。

五、对在二手房买卖中违法操作,出现上述问题的,除对该房地产经纪机构和从业人员的违规行为进行曝光和记入其诚信档案外,房产登记部门将停止该机构和从业人员办理房地产交易过户。

房产局: 新旧十条 继续有效

“这五条禁令,是对新十条和旧十条的补充。”南京市房产局相关负责人对记者强调说,“新十条”和“旧十条”都有效,在三者文件处罚力度有不一致的地方,以最重的条款为准。

附:南京房产“新十条”(2006年6月起执行)

第一条:未取得商品房预售许可证,发布销售广告;擅自收取定金、预付款或以办理VIP卡等其他形式收取费用的将予以查处。

第二条:取得商品房预售许可后30日内不开盘销售的将予以查处。

第三条:开发企业在预售商品房时不在网上进行认购或不在网上打印合同,在认购后20天内不签订商品房买卖合同或签订合同后十天内不确认上传的将予以查处。

第四条:预售商品房时,在签订认购协议或签订买卖合同时,不如实告知购房者所购房屋的土地已被抵押事实的,在签订30日内不为购房者办理登记备案的将予以查处。

第五条:网上公示的销售价格和施工进度信息与现场公布的信息不一致的将予以查处。

第六条:开发企业网上虚拟认购协议,制造虚假信息、炒作房价、囤积房源的将予以查处。

第七条:开发企业与一方买受人未依法解除合同,而与其他人签订买卖合同的将予以查处。

第八条:对网上公示实行摇号房源,开发企业指定购房者参与摇号,拒绝他人竟买的将予以查处。

第九条:开发企业未按销售许可所附的《商品房共有共用部位明细表》填写商品房买卖合同的将予以查处。

第十条:代理销售企业未办理入网认证,代理销售商品房的将予以查处。

案例解读

中介吃差价 将被判“极刑”

5条禁令相当于对开发商刺出了五剑。南京市房产局产权处一名负责人说,这“五剑”就是要“刺痛”开发商和房产经纪公司,让他们不敢囤房、不敢炒“房号”,逼的房产商规范市场。

记者了解到,就5条禁令如何具体执行,下一步南京市房产局还将专门下发正式文件。昨天,该局人士就先就房地产市场的一些常规违规案例,用新规进行了解读。

第一剑:领证后,30天必须卖房

案例:某开发商取得商品房预售许可证后,迟迟不对外销售,超过了30天的限制。30天后,开发商依然以种种原因不确定开盘时间,给买房人造成房源紧张假象。

解读:按照新规定,只要30天内取得商品房预售许可证不开盘,南京市房产部门将取消其商品房预售资格,“不想卖吗,那就不要卖了”。如果按照房产局的要求整改不到位,销售资格就一直予以取消状态。

第二剑:以抵押为名拒售,至少停盘半年

案例:某楼盘以资金紧张为由,将本该销售的房源以在建工程抵押非银行为名,不向买房人销售,也不向买房人告知何时开盘,达到囤房的目的,助长了房价上涨。

解读:今后出现这样的情况,将对开发商停止办理商品房预售许可证,“反正你也不想卖,既然资金吃紧,就抵押在银行一直吃紧去”。并且查到这类情况后,还要对其作出停盘至少半年的处理,半年内想卖是不可能了,如果半年后,还在抵押着,那将再停半年。

第三剑:炒“房号”,停办销售许可证

案例:某楼盘明明没有拿到商品房预售许可证,却提前通知买房人甚至雇人排队拿“房号”,造成楼市虚假旺销,以达到炒高房价的目的。

解读:开发商未取得商品房预售许可证,就开始炒“房号”,这次新规均予以“叫停”。开发商一旦“触雷”被查,房产局将停止其办理商品房预售许可证。

第四剑:有违规行为之一,3个月不让备案

解读:查处到上述的10个新花样之一的或者上述5条禁令前3条之一的,在三个月内,房产局将停止其办理网上签约和登记备案的相关手续,“所有的手续让你办不了,看你还怎么卖”,这条属于配套的一个处罚规定,也是个处罚的最底线。

第五剑:中介吃差价,以后别卖了

案例:某房产中介公司发布虚假信息,明明房子的产权过户不了,还诱使买房人看房买房;某中介公司拖欠房主的卖房款,不按合同规定支付房款;某中介公司以公证或者独家代理委托、现金收房等方式,以50万元的房价吃进,却以60万元的价格卖出,达到“吃差价”目的;某中介收取了1.4%中介佣金费以外的看房费、广告贴补费、交通费等。

解读:出现这些情况的任何一种,首先对房产中介公司和从业人员(中介经纪人)的违规行为进行曝光,并记入南京市网上房地产的二手房诚信档案。同时,还要对中介公司和从业人员予以停止办理二手房交易过户手续的处罚,“让他们做不了二手房买卖的生意”。



销售人员陪买房者看沙盘。如今,想买到中意的房子也不容易。(资料图片)