

“新五条”之后,南京市房产局紧急细化出“新十条禁令”,打击囤房、炒卖房号等行为

# 整改后恢复销售 房价不得高于停售前价格

■没有预售许可证严禁排号、发牌,否则停办半年预售许可手续 ■领证30天不开盘、开盘后拒售的,取得的预售许可证作废 ■中介“吃差价”,经纪人及公司一律吊销资质

“新五条”之后紧接着又是一个细化的“新十条”。昨天南京市房产管理局正式制定并下发了《关于规范房地产市场秩序加强市场管理的规定》的文件,针对近期南京房地产市场存在的开发商变相囤房、炒卖房号及二手房中介公司“吃差价”等违规行为,文件共计列出了十条规定和处罚措施。

### 政策解析

#### 严禁炒卖房号

1.开发企业在取得《商品房预售许可证》前,不得发布商品房销售广告,也不得以排号、发牌、发放VIP卡或

其他形式吸纳客户。若有上述行为,房产管理部门可在六个月内停办所涉商品房项目的预售许可手续。

解读:首次将开发商“以排号、发牌的形式吸纳客户”列

#### 明确售房时间

2.开发企业在申领《商品房预售许可证》时,必须明确开盘销售时间,在取得《商品房预售许可证》后三十日内必须开盘销售商品房。开发企业未按其明确的期限开

盘或开盘后有拒售行为的,其取得的《商品房预售许可证》作废,房产管理部门可在六个月内停办该商品房项目的预售许可手续。

解读:开发商领取预售许可证就要承诺卖房子的具体日期,比如说4月15日领的

#### 解封时禁涨价

3.开发企业经过整改恢复销售的,其继续销售商品房的价格不得高于停售前已在网上公示的价格。

解读:一些开发商认为受到房产部门的查处后,仅仅是整改和停盘的处罚,“反而是帮助他们囤房及抬高房价”,其实不然,等到整改完毕后,继续销售房子的价格并不能随意

#### 信息公开一致

4.商品房销售现场公示的《商品房销控表》应当包含商品房、房号、建筑面积、单价、认购或签约状况等内容;商品房已设定抵押的,

还应按幢标注土地使用权抵押情况,或按套标注在建设工程抵押情况。销售现场公示的《商品房销控表》应当与网上房地产的公示内容一致,否则,不予网上登记备案。

解读:《商品房销控表》

为违规行为之一。本月初,江宁区左邻右里楼盘预放“房号”造成了极其恶劣的影响。目前房产局对其发放的“房号”已进行严密“监视”,一旦发现炒卖房号的行为,将严厉处罚。

#### 打击吃差价

5.房地产经纪机构和经纪人员从事存量房地产经纪业务中,发布虚假信息、隐瞒重要事项、截留房款,以公证委托方式利用信息不对称分别与买卖双方签订两份买卖合同赚取差价,以现金收房为名、预付定金实行独家代理以赚取差价,或以各种名义收取佣金服务费以外其他费用的,管理部门可以吊销相关经纪机构和经纪人员的

《房地产经纪机构备案证书》和《房地产经纪执业证书》,停止该机构和人员办理房地产交易过户手续,并按相关的法律法规进行处罚。

解读:这条主要针对不规范的二手房中介公司,违规最为严重的就是“吃差价”行为,一旦发现并查实,房产中介经纪人吊销执业资格,所在房产经纪公司资格也予以吊销,让他们以后不能再从事这个行业。

#### 休想找借口囤房

6.对已设定土地使用权抵押或在建设工程抵押的商品房,开发企业也必须在其明确的期限内开盘销售。开发企业未按其明确的期限开盘

或开盘后有拒售行为的,房产管理部门可按第二条规定的办法处理。

解读:一些开发商以土地使用权抵押或在建设工程抵押为名,开发企业也必须在明确的期限内开盘销售。开发企业未按其明确的期限开盘

#### 不能提前收房款

7.对开发企业认购阶段收取房款、不按认购协议约定时间签订销售合同、不告知购房人商品房的权利瑕疵,不在认购协议或销售合同中明确注销权利瑕疵的期限等行为,房产管理部门可给予停止销

售一到六个月的处理。

解读:正式的买卖合同还没签,签了一个认购协议后,就开始收取购房人的房款;认购协议签约之后(20天内必须通知买房人签订正式的销售合同),迟迟拖延不签销售合同……以上的这些违规行为,将视情节严重程度,停盘1-6个月。

#### 明确抵押权人

8.已设定土地使用权抵押或在建设工程抵押的商品房预售款监管人应当是该抵押的抵押权人。

解读:既是保护抵押权人的利益,同时也是更好保护买房人利益。

#### 规范中介合同

9.房地产经纪机构取得营业执照30日内到房产管理部门进行备案登记,没有取得房地产经纪执业证从事房地产经纪业务,或未经南京市房产局和工商局联合监制的中介合同示范文本的,房产管理部门可通报批评。

解读:对以上的违规行为,这种处罚显然轻了。

#### 违者媒体曝光

10.对上述违规违法行为除按规定进行处罚外,房产管理部门还将对相关开发企业、房地产经纪机构和经纪人员的违法违规行为通过媒体进行曝光并记入其诚信档案。

### 市场反应

#### 具体还要看执行效果

“对商品房开发商而言,一些政策仅仅是力度上的加大,具体还要看执行的效果。”一名不愿透露姓名的开发商表示,这两年南京市房产局也相继出台了两个“十条规定”政策,加上这次南京已经是第三个“十条规定”;这个“新十条”的目的是对“房产经营行为进行规范”,“感觉还是一个治标不治本的措施,老百姓买房觉得贵的心理并没有消除。

他认为,在解决当前的房地产市场偏高、开发商囤房惜售等难题中,政府

的着眼点还是应该在调整住宅供应结构、控制拆迁规模、扩大土地上市量等方面。

#### 对中介“杀伤力”最大

“对房产中介的‘杀伤力’将是空前的。”业内人士王小军打了个比方说,一家以加盟为主的中介公司,其模式一般是一年收取一定的加盟费,在对加盟门店的管理上,肯定不能像直营店那样管理到位,只要有一个门店不规范,吃了差价,那整家公司就将被吊销交易资质,二手房中介公司不做生意,哪来的佣金可赚呢?

快报记者 尹晓波

### 相关新闻

## 工业用地不得低于成本拍卖

快报讯(记者 陈英)日前南京市政府发布的《南京市工业用地招标拍卖挂牌出让实施细则(试行)》,明确要求工业用地出让底价不得低于成本价。

南京市要求,工业项目使用国有土地应按照公开、公平、公正的原则,在土地有形

市场通过招标拍卖挂牌出让方式取得土地使用权。各区区政府或区政府指定的部门、开发区等根据市政府批准的工业用地出让计划,组织落实意向性项目后,向市国土资源局提出出让土地预审申请。预审申请所提交的申报材料中要包括建议出让底价。

## 找了42天没发现长江白鳍豚

这是中国第一份有关长江“健康”状况的报告。这部名为《长江发展与保护》的报告由WWF(世界自然基金会)、中国科学院南京地理与湖泊所、长江水利委员会等单位共同完成,并于昨天正式发布。报告指出,受气候变化、污染等因素的影响,保护长江已经迫在眉睫。今后,《长江发展与保护》每两年更新一次。

报告的主编、南京地理与湖泊研究所所长杨桂山表示,这份报告采用无主题的方式发放调查问卷,在有效回收的111份问卷中,确定了长江面临的九大问题,包括水体污染、水土流失、长江流域气候变化和洪水问题、三峡库区生态与环境问题、生物多样性等问题。

### 洪水 长江流域心腹之患

杨桂山告诉记者,长江自古以来水患不断,且发生频率呈增多趋势,历史文献记载的大小洪水发生频率,18世纪平均为3.5年一次,19世纪约3年一次,20世纪增加到约1.6年一次,尤其是20世纪90年代以来,洪水灾害几乎年年发生。近50年来,长江流域气温明显升高,导致流域大部分地区夏季降水量呈增加趋势,尤其是极端降水占总量比重显著增加,未来气候变化对长江洪水灾害影响不容忽视。三峡工程作为长江防洪治理的关键工程,工程建成后将大大缓解洪水危害最严重的中游地区防洪压力。但长江中下游河道泄洪能力与湖泊调蓄能力仍显不足,蓄滞洪区建设严重滞后,而且三峡工程运行后将引起中下游河道冲淤变动与江湖蓄泄关系等发生新的变化,长江防洪形势仍十分严峻。

#### 污染

#### 长江不能承受之重

去年11月6日至12月13日,在农业部和中科院的支持下,相关机构邀请了美国、日本、英国、德国和瑞士等

国的鲸类专家,进行了2006年长江豚类考察。

长江豚类处于长江生命链条的顶端,对长江生命系统的变化非常敏感,例如各种持久性有机污染物以及重金属等很容易沿着水生食物链在豚类体内逐级积累,因此豚类被认为是淡水水体污染物的“放大镜”,对于淡水水体环境监测具有重要指示作用。然而,令所有参与此次考察的科学家尴尬的是,此次历时6周的考察没有发现白鳍豚的踪迹,同时,长江江豚的生存状况也不容乐观,数量仅为上世纪90年代早期的一半,种群下降的速度十分惊人。

杨桂山透露,目前专家们正在探讨江湖关系连通的可能性,提倡河口生态的恢复,打开新的生物通道,修复破碎的江湖复合生态自净系统,恢复鱼类洄游通道,还鸟栖息家园。

快报记者 安雯

江苏省室内装饰资质企业 江苏省室内装饰协会会员 南京市明星装饰装修企业

# 磊阳装饰

宁上著名老实型企业 用心办事

因为专业 所以优秀

凭此广告签单的客户可享受以下待遇:

- 赠送防盗门一扇
- 完工送保洁
- 赠送效果图
- 保修三年
- 终身维护

老老实实做人,认真真办事,始终是磊阳装饰誓创行业中老实型企业的宗旨。在过去的一年,磊阳公司在公司总经理周国茂的带领下,真正做到用心办事、望心换心,以人为本,把业主的钱用在刀刃上。在新的一年里,愿广大业主监督,您的关注将使磊阳人做得更好! 现在的装饰市场,鱼龙混杂;以低价价骗业主,海报项目价格,材料以次充好,售后服务得不到保障,各种伤害业主的事情时有发生,其中也不乏优秀的装饰企业,磊阳人9年来,在装装饰界始终把老实当作企业的生命,磊阳装饰对业主诚实、对合作伙伴诚信,对社会信守承诺。

为了方便广大的业主,扩大公司的服务半径,磊阳公司相继成立了建邺路总部、迈皋桥服务中心、扬子服务中心,总部及中心都按服务流程划分为:前台接待、客户洽谈、材料展示、成品示范等不同功能区域。既可就近为业主提供服务,又可以让业主更直接的了解磊阳公司的规范服务。磊阳装饰科学的布局、完整的组织结构、超值的服务、差异化的竞争优势,将使磊阳更好地把握市场先机。

磊阳装饰一直倡导做行业老实型企业,并把业主的满意度做为企业的核心目标。磊阳公司诚信经验体现在为业主服务的每一个细节上,从设计到施工,从材料选择到售后服务,数十位优秀设计师为您透明报价、分项预算,每一项工程报价都确保每个业主得到公平对待;开工前提供详细、透明的工程报价,杜绝虚报现象。在材料方面,磊阳公司均选用经过国家鉴定合格的环保材料,老老实实在对每一位顾客,绝不以次充好。同时对所有工程都将提供立体式服务,坚持每一细小问题在流程中第一时间得到解决。所有工程无论大小,均保修3年。

**说老实话,办老实事,誓将老实型企业进行到底!**

欢迎点击磊阳网站: [www.leiyangzs.cn](http://www.leiyangzs.cn)

**总部地址:**建邺路82号6楼(近中山南路口) **电话:** 84207139 84201646

**迈皋桥服务中心:**和燕路285号泰悦大厦3楼(迈皋桥地铁站对面) **电话:** 85698172 85698173

**江北设计服务中心:**大厂葛关路298号永利购物中心5071室 **电话:** 58374109 58374110

# 蟠龙地板南京金盛店庆5周年

同贺蟠龙地板荣获了南京市精品地板九大品牌

## 龙的传人--用蟠龙地板!!!

### 辉煌五年 成就百年

本次活动解释权归蟠龙地板江苏营销中心所有

总公司精选8种名贵树种, 于该时间内限量发售

品名	规格	原价	特供价
???	910x72x18	188元/m <sup>2</sup>	135元/m <sup>2</sup>
???	910x88x18	228元/m <sup>2</sup>	163元/m <sup>2</sup>
???	910x122x18	265元/m <sup>2</sup>	185元/m <sup>2</sup>
???	910x75x18	258元/m <sup>2</sup>	198元/m <sup>2</sup>

——更多品种明细详见20日《现代快报》

## 数十万好礼送不停,等您来拿哦!

江苏省内订单客户凭蟠龙地板订单号及个人资料,由各专营店将订单数据传至总公司,公司将在活动完毕后于金盛市场部举行抽奖,中奖客户名单将统一发布在5.10日的蟠龙地板网站、上海团购网、好易得家居网上,敬请到时仔细查询。

除活动特供板外,各专营店所有畅销品种一律7.3折冰点特供!

**南京各专营店:**

金盛国际家居(江东南)	石林家家乐(卡子门)	红太阳装饰公司(北平)
江宁装饰城	五洲装饰城(江六门)	江宁金牛府装饰城
天林装饰城	金桥装饰城	新五洲家居广场(江六门)
六合装饰城 025-57121626	溧水金宇装饰城 025-86398966	高淳大市场 025-57351873

**江苏省内各专营店:**

无锡 华丰装饰城西区 0510-81003893	江阴 延陵路334号 0510-82906179	镇江 金太阳地板超市 0511-5378062	苏州 姜之国装饰城 0512-61900031
昆山 柏声路138号 0512-57579995	昆山 亿丰装饰城2楼 0512-57090153	南通 名家装饰城1楼 0513-85195606	海安 新康路10号 0513-88960009
扬州 金盛装饰城2楼 0614-7853280	仪征 阳光装饰城1楼 0614-3420609	盐城 阳光世纪城113号; 富力家居港北: 0515-81199596	盱眙 时哈装饰城 0517-8265133
连云港 兴隆装饰城1楼 0518-5913282	姜堰 姜堰装饰城 13812483863	滁阳 滁阳装饰城1楼 0527-3139199	泗阳 泗阳装饰城2楼 0527-8163568

■ 媒体支持: 现代快报 扬子晚报 南京晨报 东方卫视 金盛国际家居江东南门店 面对面家居体验馆 大宝装饰公司 上海团购网 好易得家居网

■ 活动支持: 现代快报 扬子晚报 南京晨报 东方卫视 金盛国际家居江东南门店 面对面家居体验馆 大宝装饰公司 上海团购网 好易得家居网

■ 友情协办: 现代快报 扬子晚报 南京晨报 东方卫视 金盛国际家居江东南门店 面对面家居体验馆 大宝装饰公司 上海团购网 好易得家居网

■ 活动时间: 2007年4月21日--5月7日

■ 活动举办地点: 南京市各大购物中心, 重点商家实体店 江苏省内各蟠龙地板专营店