

快报记者 马乐乐在置地广场为你报道

住建部发《通知》,要求二手房过户时需提供中介合同 还想玩“阴阳合同”,难了!

昨天,住建部发布《关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》(简称《通知》),对商品房预(销)售行为、二手房中介经纪行为等予以规范。其中特别要求二手房过户时必须提供中介合同,此举被认为是剑指难以根治的“阴阳合同”。

管理中介人员—— 有资格证书的才能签字

《通知》中列出了房地产经纪行业中的诸多违规现象:未经备案从事房地产经纪业务、提供或者代办虚假证明材料、不履行必要告知说明义务等。

文件中要求,对投诉率高、整改不力的房地产经纪机构,要通过限制网签资格、注销备案、公开曝光、记入信用档案等手段进行惩处,并将有关情况通报税收、金

融、工商等部门。

对房产中介人员的管理是一大亮点。《通知》要求,房地产经纪服务合同应当加盖房地产经纪机构印章,并由房地产经纪人员签名。未取得房地产经纪人员职业资格,不得在房地产经纪服务合同上签字。

目前,活跃在南京二手房市场的中介业务人员,有相当一部分是没有资质的。《通知》则对中介人员提出了更高要求,必须取得相关的资格证书才能从事代理活动。南京链家地产总经理黄月平认为,这将会促使更多的经纪人提高自身的专业素养,考取资格证书。

打击“阴阳合同”—— 过户时须提供中介合同

中介人员协助当事人签订“阴阳合同”,是比较常见的。为此《通知》中指出:通过房地产经

纪机构成交的房地产交易,办理交易过户时要提交房地产经纪人员签名的房地产经纪服务合同。

房地产经纪服务合同,即通常意义上的中介合同。这个新规意味着,今后从事二手房交易,在办理过户时,除了要向房产部门提交买卖双方签订的买卖合同之外,还要提交买卖双方与二手房中介三方签订的中介合同。

目前,南京的二手房交易只需要提交买卖合同即可,中介合同并不需要向房产部门出示。正因为签“两份”交“一份”的现状,导致了“阴阳合同”现象的蔓延。有的购房者为了减少交税,就将买卖合同上的价格做低,真实的成交价只存在于中介合同上。而不少房产中介为了达到促成交易的目的,对这种现象睁一只闭一只眼,或者干脆自己操刀。

黄月平说,这个新规不但剑指“阴阳合同”,还明确中介公司的

义务,让违规条款无处遁形。“由于在过户时需要提供中介合同,所以相关部门直接可以查看每单代理合同,其中是否违规都能够一目了然。中介公司将不敢乱收费,或提供假证明材料。”他认为,随着交易的日趋规范,市场生存成本将越来越大,不良中介和小规模中介将被逐步挤出市场,今年下半年将迎来一轮关店潮。

也有业内人士认为,这条新规的确会对“阴阳合同”产生较大的杀伤力,甚至可能在一定时间内影响到南京二手房市场的成交量,但由于二手房买卖的特殊性,买卖双方是否会找到其他办法来钻空子,还有待观察。

监管租房市场—— 采取措施控制房租上涨

租房市场同样被要求加强监

管。《通知》要求各地要对住房租赁行为加强监管,依法严肃查处房地产经纪机构进行虚假宣传、提供虚假租赁房源、改变房屋内部结构分割出租、隐瞒真实房屋租赁信息,以及为不符合安全、防灾等强制性标准或属于违法建筑的房屋提供租赁经纪服务等违法违规行为。

同时,相关部门要加大政策宣传和落实力度,采取多种措施控制住房租金过快上涨,维护租赁关系的稳定。

《通知》要求各级房地产、价格主管部门在今年5月至11月集中开展一次专项整治,认真排查房地产经纪违法违规行

为。截至目前,南京地区尚未有房地产经纪违法的专项整治活动,因此专项整治将发生在今年下半年。



精英阶层的首选品牌

戴胜超静音木门品鉴会

超低折扣 折上折 更多超值惊爆

优惠详见展厅公告

活动时间: 7月16日—7月17日

南京客服电话: 86557066或86551366

戴胜木门已经成为精英阶层业主的装修首选,国内首创的【超静音门系列】、【望族名门系列】,深受广大装修业主的好评,不断创造了热销的高潮,享受不一样的服务,感受不一样的木门。戴胜木门永远陪伴在您身边!

■ 总展示厅	汉中门大街267号	86617790	■ 城北红太阳店	红太阳家居华东MALL A2馆2055	85057810	■ 家居乐	江东南路88号金陵国际家居负一楼	电话: 86600423
■ 金陵国际家居店	金陵国际家居C8318	88133775	■ 迈皋桥红太阳店	红太阳家居3楼B3078	85895981	■ 全立顺	咨询电话: 400-025-9688	
■ 红星美凯龙	卡子门店负一楼8503	82266006	■ 面对面店	建设展览馆东门负一楼	15850567875			



南京市著名商标

华夏银行家装贷款业务指定装修公司
市建邺消费者协会授权315维权监督站、服务站

中保龙装饰 南京人自己的品牌

参观数套不同房型、不同风格的样板房 → 参观大型建材展厅 → 设计师免费咨询、估价

■ 咨询了解家装知识;

■ 参观数套不同房型、不同风格的样板房;

■ 参观材料展示厅;

■ 设计师免费咨询、估价。

免费咨询热线: 800 828 9067

中保龙装饰
优秀设计师推荐

顶尖设计团队
强势打造南京高端设计领先品牌

咨询热线:
025-52205888



陈慧



陈建东



邢维



刘国



朱红梅



陶阳



童里仁

★ 中保龙装饰总部 水西门大街245号千峰彩翠1-3层(地铁2号线云锦路站)

★ 新街口分公司 中山东路18号国贸10楼B2

★ 山西路分公司 山西路8号金山大厦B楼8层D

★ 江宁分公司 天印大道388号书香名门(地铁1号线天印大道站)

★ 江北分公司 桥北金盛国际家居广场1楼家装联盟01B097号

86976888 / 86995636

52203888 / 52206888

83205558 / 83205008

52208588 / 52204888

85051140 / 85051609

网爱平博客: <http://blog.soufun.com/wenaiping/>(搜房博客)

<http://wenaiping888.blog.163.com/>(网易博客)

网爱平邮箱: wenaiping888@163.com

网爱平QQ: 739801173

中保龙网址: <http://www.zhongbaolong.cn/>