

2月27日,现代快报记者从南京市住房保障和房产局获悉,市房产局近日向各房地产经纪机构下发了《进一步加强房源发布管理规范房地产经纪行为的通知》(以下简称“通知”),明确进一步规范房地产经纪机构经营行为,加强房屋租赁管理。现代快报记者从通知中了解到,房产中介发布出售或出租房源信息前,要从南京市网上房地产监管平台进行房源核验,而以后租房子也要跟买房子一样,进行房屋租赁合同网签和登记备案。对于广大买房、租房者来说,也将更放心。

现代快报/ZAKER南京记者 张瑜

南京出台新政打击虚假房源 租售房源都要核验 租房也要网签备案

房屋租赁合同也要网签和登记备案

大家习惯了买房子网签,以后在南京租房子也要网签了,而这样做也是为了更好地保障房东、房东的合法权益。

通知中,现代快报记者看到,房地产经纪机构要在监管平台实名注册,并通过监管平台办理相关租赁业务,受出租人、承租人委托办理房屋租赁登记备案手续。经房地产中介促成签订房屋租赁合同,由房地产经纪机构登录监管平台,采

用房屋租赁合同示范文本进行合同网签。

在签订租赁网签合同三十日内,应通过网上登记备案系统受出租人、承租人委托办理房屋租赁登记备案手续。

此外,如果房地产经纪机构知晓登记备案内容发生变化或者租赁关系终止的,应协助出租人、承租人通过网上登记备案系统办理备案变更或注销手续。

租售房源须核验,取得二维码后再发布

以往,中介发布虚假出租房源的情况很常见,这也让租房者颇为头疼。根据通知的要求,以后租房要实施房源核验制度。

现代快报记者了解到,根据通知,房地产经纪机构也就是房产中介,在发布委托出售或出租房源信息前,应当依委托事项向市房产行政主管部门申请房源核验,核验通道为南京市网上房地产监管平台(以下简称“监管平台”),应如实录入相关信息,上传房屋委托合同、房屋权属证明以及委托人身份证明复印件、房屋图片等资料,填报的

信息和上传的资料内容应当真实、全面、准确,在监管平台、门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。

中介按规定申请房源核验通过后,会取得房源唯一的二维码,然后才可以通过监管平台或其他渠道对外发布。通知中要求,房地产经纪服务合同编号应当与房源核验二维码关联,确保真实房源、真实委托。另外,中介机构应当在发布的房源信息中明确标识房源核验二维码,并应在房源信息显著位置标注房源核验编码及二维码。

不得发布不符合最小出租面积的房源

现代快报记者注意到,通知要求中介从业人员要实名在监管平台或其他渠道上发布房源信息,不得发布未经产权人书面委托的房源信息,不得隐瞒抵押等可能影响房屋交易的信息。

同时,房地产经纪机构不得为不符合交易条件的保障性住房、存在查封等限制交易的房屋以及不符合最小出租面积的房屋提供经纪服务。

通知中附了两个规则,即出租房源网上核验发布规则、出售房源网上核验发布规则。其中都明确,所发布的房源须保证“信息真实”“价格真实”“图片真实”“产权真实”“委托真实”,同时请避免发布

已租或保障性住房(廉租房、公租房、两限房、军产房、经济适用房住房等)出租信息;同时,相同公司的同套出租房源只允许该公司内一名经纪人发布一次,请避免发布重复房源。

在出租房源核验发布规则中还提到,请避免发布关于非家庭关系共同居住于同一间房内的房源,改变房屋原有结构人为分割出租的房源,以及人均租住建筑面积低于15平方米或单间居住人数超过2名成年人的房源。

现代快报记者了解到,上述规定也是符合南京此前出台的关于住房租赁试点工作方案的相关要求。



视觉中国 供图

打击虚假房源! 规范房地产中介 8项不正当行为

为保障买房人、租房人的合法权益,通知明确,在市、区房产主管部门将切实加强房地产经纪机构服务行为的监管。重点检查房地产经纪机构和从业人员下列行为:

(1)未在经营场所醒目位置公示营业执照、经纪机构备案证明文件、服务项目、服务内容、收费标准等;(2)发布虚假房源、不实价格信息招揽业务,诱骗消费者。(3)未将房屋抵押、查封等限制交易信息及告知购房人;(4)未经当事人同意,擅自通过网签系统签订中介服务合同、交易合同;(5)为不符合交易条件的房屋提供中介服务;(6)对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息,低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价;(7)侵占或挪用交易资金;(8)泄露或不当使用客户信息。

不得擅自发布房源! 情节严重者 将取消网签资格

通知规定,市、区房产主管部门将根据《南京市房地产经纪与信用管理暂行办法》及《南京市房地产经纪机构信用评分标准》,通过监管平台加强对房地产经纪机构的信用管理,建立健全房地产经纪机构信用档案,并向社会公示。

通知明确,对于房地产经纪机构和从业人员擅自对外发布房源信息的,房产主管部门将依照《房地产经纪管理办法》相关规定进行处罚,情节严重的,取消网上签约资格。

同时,完善诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度,对诚实守信的房地产经纪机构和从业人员,在日常检查、专项检查中优化检查频次;对失信的房地产经纪机构和从业人员,采取加大检查频次、约谈机构负责人、记入信用档案、媒体曝光、对外公示等措施,对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行惩戒。

楼市·开盘

金三银四 江北河西将迎开盘潮

3月1日,南京人才落户政策正式实施,40岁以下本科可直接落户,且先落户后就业。研究生落户南京不受年龄限制。新的购买力增加了,新的房源也开始上市。现代快报记者调查了解到,马上到来的金三银四,江北预计会有7家楼盘推出新房源。部分项目因为定位精装改善盘,房价直逼30000元/㎡。这么看来,江北2万元以内的刚需盘已经越来越少。

现代快报/ZAKER南京记者 费婕

江北7盘将上市,价格直逼3万

江山荟预计3月首开2、4号楼,共127套精装房源,预计均价接近30000元/㎡。位于雨山路板块的力标赞城预计3月加推7、8号楼200多套毛坯房源,价格未定,前期价格在2万元以下。三金鑫宁府预计在金三银四推新,价格待定,此前推出的房源均价24756元-26018元/㎡。华润国际社区还剩最后4栋楼,共约900多套精装房源,均为33层的高层,前期均价28405元-29105元/㎡。扬子江金茂悦是江北G41地块住宅部分,最快将在三四月首开2栋192套精装房源,价格预计与华润国际社区相当。江北老盘万江共和新城红公馆时隔五年再推新,近期有望加推25和27栋共400余套房源,预计毛坯申报均价22000元-23000元/㎡左右。金象朗诗红树林预计4月中旬加推3号楼,共264套精装房源,预计3月中旬公开样板间,前期销售均价27803元/㎡。

河西预计将有4家楼盘推新

金三银四河西预计将有4家楼盘推新。此前,现代快报记者曾经盘点发现,河西可售存量不超过5000套。对于即将到来的新春之后的首波推盘,值得买房人关注。

4月份,河西中部海玥名都都将加推最后5栋楼,面积140-240㎡,精装交付,此前限价4.5万元/㎡。河西南绿地华侨城海珀滨江也计划在4月份加推一期的5、6、10号楼及二期2栋楼,共计700多套房源。此前限价3.5万元/㎡。

此外,预计在上半年收官的河西两大盘是保利天悦和佳兆业城市广场。河西中部保利天悦目前仅剩最后一栋1号楼124套房源,户型面积152㎡、188㎡两种房型,此前限价4.5万元,预计今年上半年收官。河西南部学区热盘佳兆业城市广场目前还剩三期5栋楼尚未加推,共776套房源,户型面积87㎡、126㎡、141㎡。此前限价3.5万元/㎡,同样也将在今年上半年收官。