

开展整顿规范房开公司、销售中介专项行动

5月1日起 新建商品房一律通过网上销售系统办理商品房预订协议签约

市住建局重拳整顿房产交易秩序

记者 钱枫枫

近期,由于我市一楼盘火热开盘,在瑞网议事厅等平台上关于房屋买卖的投诉、问题及建议剧增。昨日,市住建局就市民关心的热点问题答疑解惑。

据悉,近期该局多措并举,不断加强整顿、规范房开公司、销售中介监管力度。尤其是从今年5月1日起,我市全面取消纸质预订协议签约,所有新建商品房一律通过温州市商品房网上销售管理系统办理商品房预订协议签约。

【温馨提醒】

2016年12月,中央经济工作会议提出,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位。市住建局提醒炒房者,炒房有风险,入市需谨慎,希望广大市民理性购房,不要轻信中介机构及个人散布的商品房“内定”、“直改户”等谣言。

开展整顿规范房开公司、销售中介专项行动

2016年12月,黄某某与陈某某合伙开办房屋中介所,但未经市住建局备案。今年4月初,黄某某未经房开公司书面委托,就在其微信朋友圈公开发布某楼盘的相关房源信息,并承诺可以内定购买,造成恶劣影响。

市住建局经现场调查取证,约谈中介合伙人,责令其立即停业整顿、改正,限期办理机构备案,同时向执法部门发函,要求查处该起违法销售商品房行为。

据悉,为加强对全市房开公司、销售中介行为的监督管理,推动房地产市场平稳健康发展,市住建局在全市开展整顿规范房开公司销售中介专项行动。

今年4月底至6月底,该局组织我市房开公司和销售

中介开展自查、自纠工作:

对于房开公司,要求自查15项不正当经营行为,包括发布虚假房源信息、广告,通过捏造或散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价,未取得预售许可证销售商品房,未在经营场所醒目位置公示销售信息、相关许可审批证明,不符合商品房销售条件以及认购、预定、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用,借机抬高价格,捂盘惜售或者变相囤积房源等。

对于销售中介,要求自查15项不正当经营行为,包括发布虚假房源、不实价格信息招揽业务诱骗消费者,未将房屋抵押、查封等限制交易信息及时告知购房者,未在经营场所醒目位置标明

中介服务项目、服务内容、收费标准,强制提供代办服务、捆绑收费,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,参与期房炒作,为不符合交易条件的房屋提供中介服务。

在自查自纠的基础上,市住建局将对我市房开公司和销售中介经营行为情况排查摸底,组织开展现场检查,对检查中发现的违法违规经营行为,联合执法部门严肃查处,并曝光、通报典型案例。

6月底至8月底,该局将建立整顿房开公司、销售中介专项行动工作台账,及时总结专项行动的成效和经验,分析存在的问题,研究维护市场秩序的对策和建议。

5月1日起,新建商品房一律网签

今年5月1日起,我市全面取消纸质预订协议签约,所有新建商品房一律通过温州市商品房网上销售管理系统办理商品房预订协议签约,坚决杜绝直改户等违规现象。凡是未通过温州市商品房网上销售管理系统签订《商品房预订协议书》或《商品房买卖合同》的房源,房地产开发企业不得以任何理由拒绝销售。

该负责人介绍,网签规定从5月1日起实施,实际上已于4月22日提前实施。自实施之日起,我市全面实施商品房集中公开销售,对于以下情况:已经认购定位商品房房源后放弃或认购定位后10天内不签订《商品房预订协议书》、《商品房买卖合同》的,已经签订《商品房预订协议书》却不按约定期限签订《商品房买卖合同》的,解除(含撤销)《商品房预订协议书》或《商品房买卖合同》的,其房源均列入集中公开销售范围,房开公司不能再自行销售。

新建商品房一律网签,是市住建局不断加强整顿、规范房开公司、销售

中介监管力度的举措之一。该负责人表示,该局多措并举,极力避免出现房开公司捂盘惜售或变相囤积房源、直改户等现象。

据悉,市住建局严格实行商品房买卖实名制,从报名、摇号、认购到签订《商品房预订协议书》或《商品房买卖合同》,必须使用同一姓名和身份证明,而且商品房预售同样实行实名制,即缴纳申购诚意金、申购报名、开盘入场、认购房源均需同一人,一律不得更名,否则不予办理相关手续。

此外,市住建局不断健全、完善商品房公开销售制度,要求房开公司应当在取得商品房预售许可证或现售备案证明书后10天内向社会公开进行销售,在销售前3天通过商品房网上销售和备案系统公示销售楼盘的地点、开盘时间、联系电话等相关信息。批准预售的商品房项目,全部房源要在规定时间内一次性上网公开销售,开盘当天采取电脑摇号的方式公开销售。

调查结果表明:不存在内定、暗箱操作现象

日前,一网友在瑞网议事厅网络平台反映:今天某楼盘开盘,到了现场后听说很多号已经被内定卖出,是否存在违规现象?希望能调查处理。

另一网友同样对该楼盘开盘提出质疑:为什么楼盘在没开盘之前,房屋中介就有房源出售?是否存在暗箱操作?

市住建局相关负责人表示,在该楼盘开盘前,该局对房开公司和销售中介已介入调查,并未发生如网友所担心的暗箱操作等情况,但某销售中介未经房开公司授权,自我炒作称可以买到房源,扰乱视听造成恶劣影响,现已被查处。

同时,市住建局工作人员全程参与开盘现场监督,并及时提取了摇号后认购定位名单,杜绝直改户(直改户就是购买时可直接在房开公司办理产权过户,即通过特殊关系在楼盘未开盘前获得低价房产)及内定等违规现象。

还有网友询问:缴纳20万元押金参与某楼盘摇号,但排队轮到他时,却被告知已经没有房源,房开公司是否存在忽悠市民的情况?

市住建局负责人表示,该局工作人员全程参与了开盘现场监督,并向房开公司了解到,此次开盘可售房源只有450套,而申购报名人数高达四五千,轮到该市

民摇号时房源已经全部被摇走了,但为了公开透明,摇号仍继续下去,因此出现网友所说的情况,并不存在忽悠市民的情况。

网友蔡女士咨询:现在购买新楼盘是否采取实名制,还会存在直改户现象吗?

该负责人表示,市住建局坚决杜绝直改户等违规现象,《温州市人民政府关于进一步加强住房保障工作促进房地产市场平稳健康发展的意见》规定:严格实行商品房买卖实名制,商品房买卖的报名、摇号、认购以及签订《商品房预订协议书》或《商品房买卖合同》必须使用同一姓名和身份证明,否则认购无效。

