

住建委·查

南京三部门联手成立“楼市检查小组”彻查八大违规行为

开发商不得擅自抬价频繁调价

在国家一系列的楼市调控政策之下,南京市政府相关部门终于“出招”了。4月30日,南京市住建委、工商局、物价局联合发布《关于开展房地产交易秩序综合检查工作的通知》,决定从5月1日起,针对南京市范围内的房地产开发企业(房地产销售代理企业)(简称“开发企业”)和已领取商品房预售许可证的商品房在售项目进行一次为期40天的联合大检查。 本版撰文 快报记者 尹晓波



严重违规的开发商将被停盘整改 IC供图

为什么此时检查?通知称,按照相关文件的精神,这次检查是为了进一步强化房地产市场监管、规范房地产交易秩序、促进房地产市场持续平稳健康发展,重点检查的内容是“房地产开发项目是否存在捂盘惜售、囤积房源、人为制造房源紧张、哄抬房价、价格欺诈、无明码标价、炒卖房号、制造虚假旺销氛围等扰乱市场秩序的行为;查处无照或超越范围非法从事房地产开发经营行为,查处商品房销售中违法广告、商业贿赂、合同欺诈等违法违规行为。”

按照通知要求,此次“楼市检查小组”由南京市住建委副主任、住房保障和房产管理局局长郭宏定亲自“挂帅”担任组长,检查小组下设7个检查分组,将同时对江南八区、江宁、浦口、六合、高淳、溧水等楼市板块

实行检查。

郭宏定昨天郑重表示,“这次检查表明了政府部门的一个态度”,通过检查净化市场环境,维护广大买房人的合法权益。

记者了解到,此次检查分“自查自纠、综合检查、企业整改、处罚”四个阶段进行。自查阶段为5月1日—10日,由开发企业对照检查内容进行自查,并对查出的问题积极进行整改,于10日前将自查报告上报检查组。综合检查阶段为5月11日—20日,由各检查组分片进行抽查,查出问题的,将下发限期整改通知书,对商品房销售中违规情节严重的立即下发停盘整改通知书。

同时,整改阶段时间为5月21日—30日,按照整改通知书的要求,开发企业要认真学习,并将整改措施及结果上报各检

查组。对拒不整改的企业,将在5月31日—6月10日期间作出处罚,并研究从严查处的办法,直至取消其开发企业资质,追究相关人员的责任,并将其不良记录载入南京网上房地产诚信档案的“黑名单”之中。

成交量·跌

4月最后6天只卖413套房 受新政刺激,楼市跌入低迷期

在调控政策的猛拳打击下,楼市高烧立退。4月份的楼市实际卖了多少套房子呢?昨天南京网上房地产公布的数据显示,今年4月份南京市共计成交了新房5991套、二手房8798套。尽管环比3月份成交量有所上升,但苛刻的调控新政已让楼市“冷却”,4月份的南京楼市从中旬的“暴热期”快速回落到下旬的“冰封期”。

南京网上房地产公布的官方数据显示,南京4月份共计成交新房5991套,成交面积67.5万平方米,较3月份的4043套上涨48.2%;在5991套的成交量中,江宁和江北就成交了3370套,占比高达56.3%。同时,二手房当月成交了8798套。

“新房的成交量上涨,要归功于4月份的前半个月。”相关人士解释,自4月中旬政策连环出击之后,楼市行情便急转直下。4月11日—17日,南京市新房成交了1988套,而在4月最后的6天时间内(4月25日—30日),仅仅成交了413套,日均不足70套。在4月12日,新商品住房的认购量高达

794套,一度创下今年以来楼市单日认购量的最高纪录,但进入4月下旬后,楼市日均认购量均跌破100套,最少一天仅有46套。

业内人士表示,下一步成交量持续萎靡不振将成为近期楼市的一个常态。

从成交房价的价格区间来看,高价位的房源占比再次增高。数据显示,3月份单价在1万元/㎡以上的房源成交了1354套,套数占比为33.5%,而4月份单价在1万元/㎡以上的房源成交了3119套,套数占比52.1%,换言之,“南京万元以上的楼盘,已经占了楼市成交量的一半以上,这也是万元楼盘成交占比首次超过50%”。然而,单价在6000元/㎡以内的房源仅成交了615套,套数占比仅为10.3%。

有楼市专家表示,4月份的统计也更好地说明了一个现象:南京的房价并没有真正下跌,单价6000元以内的房价,也只有六合的房源有这个价了,如果这轮调控打压不了房价,那6000元/㎡以内的房价将会彻底在市场上“绝迹”。

随便涨价,今后不能这么玩了

这次大检查都查开发商的哪些违法违规行为呢?通知列出了8大项的内容(具体如下),就此次的检查内容,相关人士也作出了详细解读。

未领证楼盘,不得变相收定金

开发企业是否存在未取得预售许可证的项目以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向购房人收取或变相收取定金、预收款等性质费用的违规行为。

【解读】有些楼盘迟迟不领证开卖,却先行发放房号,变相收取定金,“明明没有领证,销售时间也是个未知数,就开始收钱了,这样的违规行为肯定是明令禁止的”,买房人发现这种情况,切勿上当,在楼盘开盘之后,政府部门也会要求楼盘公开发售,人多还要摇号。

领证房源,10天内全部开售

开发企业是否在取得预售许可证的10日内一次性公开全部准售房源和每套房屋价格;是否做到明码标价、一套一标;现场公示的销售价格与预售方案申报的价格及网上房地产系统公示的价格是否一致。

【解读】你有多少房源领证了,10天之内必须开卖多少房源,一套也不得保留;而现场公示的房价也要“一套一标”、“一房一价”,让买房人明明白白消费。

不得擅自抬价、频繁调价

开发企业是否存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为;是否存在以区域垄断、价格联盟等方式炒作房价或有意囤积房源的违规行为;是否存在各种形式的拒售行为;是否存在擅自抬价、频繁调价的行为。

【解读】这个是新规定,“明明周边房价才卖1万元/㎡,有的楼盘非要卖2万元/㎡,我就有理由认为是故意采取畸高价格

销售”,开发商这样做也是为了达到“捂盘惜售”的目的。同时,某楼盘一批领了100套房源,今天卖1.5万元/㎡,明天卖1.8万元/㎡,后天就卖2万元/㎡,这种擅自抬价、频繁调价的行为肯定是违规的,一批房源定好了销售价格,短期内就必须按这个价格对外销售,要调价必须报物价部门同意。

不得炒卖房号和内部认购

实行代理的商品房项目,是否存在炒卖房号,在代理过程中赚取差价,通过签订“阴阳合同”违规交易,发布虚假信息,发布未经核实的信息,采取内部认购、雇人排队等手段制造销售旺盛的虚假氛围等违规行为。

【解读】一个房号炒卖到5万元、10万元,通过这种手法赚差价的,肯定不行。而在楼市低迷的时候,内部认购、雇人排队的招数很有可能会出现,这也是这次检查的一个重点。

买卖合同不能有“霸王条款”

开发企业在商品房销售中是否使用示范文本合同并通过房地产网上系统打印商品房认购协议和签订商品房买卖合同;开发企业拟定的商品房买卖合同文本及格式条款是否在网上公示并在售楼现场予以明示;合同中是否存在单方面加重购房人责任或排除购房人合法权利的不公平条款;是否对商品房质量性能、物业会所、车位等设施归属,交付使用条件及其违约责任做出明确约定;是否存在将归属于全体业主的共有配套设施占为己有的行为;是否在认购协议或商品房预售合同中明确注明购房人所购房屋的土地或在建设工程设定抵押权等权利瑕疵;是否将《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》作为合同附件。

【解读】这个检查内容之前就有,是老规定。这主要是从合同的规范管理上来维护买房人的权益,政府部门有专门的协议和合

同范本,必选的项目开发商必须要选择,不得出现“霸王条款”。

销售代理、房地产经纪须持证上岗

开发企业是否在售楼现场明示国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、商品房共有共用部位明细表、商品房预售方案、商品房预售合同、各幢房屋销售控制表、房地产开发企业资质书、销售人员岗位证;销售代理机构是否明示企业法人营业执照、南京市房地产经纪企业备案证书等相关证明文书。

【解读】这是从各项手续上卡开发商,也是“查处无照或超越范围非法从事房地产开发经营行为”的一部分。特别是一些销售代理机构、房地产经纪企业,必须持证上岗。

“售后包租”早被“叫停”

开发企业发布房地产广告内容是否存在虚假不实内容,是否承诺售后包租和返本销售,广告中明示及承诺的内容和事项是否已在商品房买卖合同中予以明确。

【解读】“售后包租”和“返本销售”的违规行为,早就被“叫停”了,一些买房人碰到一些楼盘承诺多少年返还本钱的,切不可相信,目前南京房地产市场这种违规行为几乎没有。

实名制买房,退房必须摇号

开发企业是否实行购房实名制,所退房源是否全部通过退房摇号程序公开销售。商品房预售资金是否全部纳入监管账户,是否存在挪用预售资金的行为。

【解读】购房实名制就是防范炒卖房号的源头措施,“谁的名字买了这套房子,除了夫妻及直系亲属增减姓名之外,碰到不相干买房人更名的,一律不允许”,要退房的话,也必须通过退房摇号来原价销售。而预售资金的监管,是让买房人的购房款用于盖房子,防止开发商卷款逃跑及烂尾楼的发生。

五一·打折

新盘老盘都说有优惠了

“我不是买房子的,就是带孩子来玩的。”昨天在河西一家楼盘的活动现场,一名市民连称自己不是来买房的,而是出来“消遣”的。今年五一假期,南京楼市新开盘的楼盘几乎没有,都在忙着搞活动,不过一些在售楼盘在假期对买房人都给出了不同程度的优惠。

早在今年3月份,不下于10家新楼盘都说要在五一期间开盘,可昨天没有一家新楼盘正式开盘销售,很多楼盘忙着搞活动“拉拢”买房人,比如江北的天华绿谷庄园在5月1日举办老业主生日会和相亲会,威尼斯则举行“万人相亲会”,河西的御江金城举办“西班牙体验之旅”。

不过,开发商一边大打“感情牌”,一边也开始进行认筹活动,比如4月29日领证的御江金城楼盘,从昨天开始,买房人就可以先交2万元的认筹金,开盘时可抵扣5万元的房款,而其他多家新盘在五一假期也是活动频繁,也在悄悄地接受诚意金客户的登记。

相比这些新盘的“感情作秀”,一些在售的近20家“老盘”也纷纷给出了购房优惠。比如下关的蓝晶国际楼盘,在售的53—81平方米公寓,一次性付款享受97折优惠,贷款98折,按时签约再打99折;下关的润开华府楼盘,现在购房一次性付款优惠可达680元/平方米;城东的翠屏紫气钟山项目,全款和商贷买房均享受97折的优惠等。

和开发商频频“抛绣球”形成鲜明对比的是,买房人假期似乎“都出去玩了”。网上房地产数据显示(截止到昨天22点),南京市新商品住房当日认购仅为50套,成交套数则17套。

有楼市专家认为,这些楼盘优惠的幅度还是太少,激发不了买房人的购房热情,而一些新盘也明显“底气不足”,不然不会趁着假期开盘,但通过活动来和买房人“谈感情”是否有用呢?在房子难卖的关键时刻,开发商还是要想着降价促销才能博取买房人的欢心。