

严查房企违规,住建部再出重拳

明确界定9种违规行为

继前期通报部分违规房地产开发企业和中介机构之后,14日,住房城乡建设部再出重拳规范房企经营行为,净化市场环境,明确要对9种不正当经营行为依法严厉查处。与此同时,上海、合肥、深圳等地近日对楼市调控和查处力度继续加码,进一步整顿规范楼市。



10月13日,深圳派出12个检查组对20个在售楼盘进行突击检查,14个楼盘被立案调查。(资料片)

一房多卖 将被严查

14日,住建部对外公布了《关于规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》,并召开电视电话会议部署进一步整顿规范房地产市场秩序工作。

住建部在通知中对房地产开发企业的9种不正当经营行为做了明确界定:一类是误导、欺诈、炒作行为,包括发布虚假信息,捏造或者散布谣言等;另一类是违法违规销售行为,包括未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售、暗中加价收费、捆绑搭售、“一房多卖”等。

住建部要求各地要根据有关法律法规和规章,对这些违法违规行为进行严厉查处。对属于房地产主管部门职责范围的,要抓紧处理;对属于相关部门主管的,要抓紧移交处理;对涉嫌犯罪的,要移交司法机关依法追究刑事责任。在此基础上,要视情节轻重,对房地产开发企业采取书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、列入严重违法失信房地产开发企业名单、在资质审查中重点审核等。

住建部要求,各地要高度重视,加大执法检查力度,加强部门间的协作配合,始终保持高压严查态势。房地产开发企业要对照通知,自查不规范行为,加强自律,依法依规经营,诚信守诺。要加快房地产行业的信用体系建设,建立守信联合激励和失信联合惩戒制度,及时公布违法失信企业名单;对查处的严重违法违规典型案例要公开曝光。

会上,20家一级资质房地产开发企业作出了依法诚信经营的公开承诺,如有违反,自愿承担相应法律责任,并欢迎社会各界监督。

卖了不到两成 却说劲销九成

近期,各地在严查方面也频频行动。继出台史上最严楼市调控“10·4新政”之后,深圳

监管部门为整顿楼市秩序,将开展为期3个月的查处房地产违法行为专项行动。

10月13日是专项行动第一天,深圳市派出12个检查组对20个在售楼盘进行突击检查。结果发现部分楼盘存在虚假宣传、不正当竞争、价格违法等违法行为,14个楼盘因此被立案调查。

检查发现,最为突出的是虚假宣传问题。如前海东岸预售许可证审批的可售房源为910套,开盘当天仅售出140套,不足2成,而对外宣传“开盘当天,2小时劲销9成”,存在人为制造火爆假象、变相推高房价等行为。

另一楼盘开盘当天实际售出165套房源,却宣称“开盘当日售出300余套房源”。另外,该楼盘预售许可证审批的可售房源为814套,但开盘当日只推出360套,涉嫌捂盘惜售。还有的楼盘明明还有355套房没卖出去,却宣称“仅剩最后10套稀缺的房源”,制造紧张气氛,烘托抢购假象。还有一些楼盘有虚构优质教育资源,同一套房源标价不同,违法抽奖等行为。

二手房交易之中阴暗面更多。深圳13日并未对深圳二手房中介店铺进行检查,但相关部门对中介店铺的检查从十一假期后一直在进行,其中假离婚证、假公章、来源不明客户资料等问题为楼市再添阴影。在监管部门的压力之下,深圳房地产经纪行业协会于10月12日发出《关于规范销售广告用语,取缔举牌销售、派发传单行为的通知》,强调规范房地产经纪服务过程中的广告用语,禁止经纪机构或个人采取举牌销售、派发传单等形式发布房源信息广告。

“长期钻规则的口子,势必会被完善后的规则所围困。”一位地产人士表示。

查资金来源 买地限制加码

除了严查房地产开发企业的不正当经营行为,在土地出让阶段,各地也不断出招严格规范管理。

14日,上海市土地交易市

场官网发布公告,针对11月即将拍卖的三宗地块,增加了出让权补充公告。公告特别补充了“增加30日竞买资格审查时间,对交易资金来源进行审核”一条规定。上海新规要求,在填报《商品住房用地交易资金来源情况申报表》基础上,还要详细列明用于该地块交易的合规自有资金构成,并提供相应证明材料。如果资金来源涉及关联方,也应一并提供证明材料。

另据报道,上海银监局透露,10月12日银监局召开会议,重点提示了房地产信贷风险,并对“3·25房贷新政”和“新六条”进行重申。“新六条”中规定,“银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。竞买人在申请参加土地招拍挂活动时,应承诺资金来源为合规的自有资金。”多家银行将开始各推举措,落实监管精神。

“上海各主管部门开始多管齐下开展调控,可以预测,上海土地市场即将迎来一场新的‘风暴’。”有业内人士指出。

14日,合肥市国土资源局也传出消息,为落实房地产调控新政策,该局联合市规划局和市房地产管理局印发实施意见,对合肥土地参拍房企资格、规划设计要求进行补充,对“土地竞买人”和“房地产开发企业”各规定四种情形。其中,对居住用地竞买人资格条件设门槛,并强调若虚假填报,将禁止其在一年内参与合肥市范围内土地竞买。另外,合肥还规定,房地产开发企业不得拒绝公积金贷款购房,并在土地出让合同中约定。

对于多部门齐发力调控土地市场的影响,地产人士薛建雄认为,政策执行力度非常严,把让开发商筹钱的一个月时间封死了,可以说,开发商只要拍地,账上就必须准备好所有资金。“目前要求开发商拍了地,就要把钱交齐,这就避免了拿地之后,把地抵押做贷款的违规情况发生,也规避了开发商拍了高价,无法结清土地款的情况。”

据新华社、央视、深圳特区报等

延伸阅读

央行吹风严控住房信贷 按揭放缓仍待观察

一二线城市房地产市场过热,引发全国多地发布限购限贷规定,央行也吹风希望银行配合各地调控政策。近日,央行召集5家国有大行及12家股份制银行高管及个贷、资产负债部门总经理,召开商业银行住房信贷会议,传达房地产调控的会议精神。央行要求各商业银行理性对待楼市,加强信贷结构调整,强化住房信贷管理,控制好相关贷款风险。

在上述会议上,央行人士提出,房地产市场过热可能会对中国经济稳定造成影响。当前居民住房按揭贷款增长过快,有地区按揭贷款规模比去年末翻倍,也有地区按揭贷款占新增贷款的90%。多位银行高管表示,房价上涨过快,确实对金融稳定、金融安全带来考验,容易造成产业空心化,甚至影响到社会的长远发展。

有银行研究人士表示,各地高价拿地现象频出,信贷投放大部分流向住房按揭,高层的担忧不无道理。“短期看,部分地区房价涨得过快过猛,透支了一两年的发展。”

此次央行吹风后,各银行是否会放慢按揭贷款发放节奏还有待观察。一位银行人士称,上述会议上并未发布具体政策和相关文件。在银行信贷投放中,按揭贷款仍属相对优质的资产。多位银行人士表态仍会满足居民的正常住房需求,但会加大资格审查。

财经评论员刘晓博认为,“一场来自央行、银监会的调控风暴已经开始。其影响一是会影响房企获得开发贷,二是收紧对个人的房贷,甚至可能调整利率优惠幅度。”

据财新、21世纪经济报道等

国王去世 赴泰游要注意衣着举止

本报济南10月14日讯(记者 宋磊) 13日,泰国国王普密蓬去世,泰国政府决定自14日起举国哀悼一年。泰国国王去世对赴泰游有何影响?齐鲁晚报记者从多家旅行社获悉,大皇宫等个别景点临时关闭,一些表演类的娱乐项目也将暂停。

泰国是中国人出境游的一大目的地,山东人也偏爱泰国,一项数据显示,2016年春节期间,泰国位居山东人出境游十大目的地之首。

14日,嘉华、银座、交运等主要旅行社的负责人均表示,泰国国王的去世,只是个别景点临时关闭,表演类娱乐项目暂停。

“旅游是泰国支柱产业,

国王去世对旅游活动并未禁止,赴泰国的航班和酒店均一切正常,其他旅游景点、购物中心、夜市等基本正常开放。”一旅行社负责人表示,现在通知的是大皇宫、玉佛寺关闭7天,如果恢复开放或继续关闭,旅行社都会随时关注,以便调整游客行程。“我们会提醒游客此间在泰国的禁忌。对于个别景点关闭,我们会做好应对方案。”银座旅游相关负责人说。

国家旅游局发出提醒,赴泰国游客务必在公共场合,尤其是举行哀悼活动的场所注意衣着和言行举止,不要围观和拍摄,遵守治丧期间泰方相关规定和习俗礼仪,自觉维护两国民间友好。

破4S店垄断

汽车大卖场有望出现

本报讯 国务院总理李克强10月14日主持召开国务院常务会议。会议指出,清理取消申办养老机构的不合理前置审批,支持将闲置旧厂房、办公用房和转型后的公办培训中心、疗养院等改造成养老设施。依法兴办的营利性民办学校收费可自主定价。年内完成体育类社团与机关脱钩首批试点,推进职业联赛改革,推动学校、企事业单位体育设施向社会开放。

会议提出实施乡村旅游后备箱行动。改进旅居车准驾管理,出台旅居车营地用地政策。打破汽车销售品牌授权单一模式,扩大汽车平行进口试点省

市范围。会议认为,要将更多涉企证照与营业执照整合,开展“多证合一、一照一码”试点。二要运用“互联网+”,在全国推进企业登记网上办理,鼓励有条件的地方对企业登记全程电子化先行先试。

其实,早在今年1月,商务部就正式发布《汽车销售管理办法(征求意见稿)》。依据已施行十多年的《汽车品牌销售管理办法》,国内普遍采用4S店经销模式,4S店作为品牌汽车授权经销商,同时身兼品牌汽车授权维修商及原厂配件授权经销商。十年间,汽车供应商凭借“品牌授权”处于强势地位,

而授权经销商却只能“忍气吞声”,承担高额的建4S店,经营等成本,可“羊毛出在羊身上”,最终这些成本都转嫁给了汽车消费者。

随着我国经济和汽车市场双双进入“新常态”,经销商的利润也开始萎缩。中国汽车流通协会秘书长肖政三表示:“从去年年底至今,能够赚钱的经销商只有三成。”大卖场、线上售车线下交车等轻资产发展模式开始受到不少供应商和经销商的追捧。国务院常务会议提出打破品牌授权单一模式,意味着这一进程将大大提速。

据新华社、每经新闻