取得预售证后仨月内不得涨价

我省严打囤房炒房,不准随意变更撤销网签

本报济南4月17日讯(记者 魏新丽 喻雯 刘帅) 17日,记者从山东省住建厅获悉,4月15日起,山东省将组织开展为期半年的专项行动,对捂盘惜售、变相囤积房源、恶意炒房等行为进行打击,解决房地产开发企业囤积房源哄抬房价、中介机构扰乱市场、社会投机资本炒作商品住宅等违法违规问题。对有违法违规行为的房地产开发企业和中介机构,要限制预售和网签资格,纳入行业黑名单管理。

记者获悉,住建厅印发了《关于组织开展打击囤房炒房等违法违规行为专项行动的通知》(以下简称"《通知》"),《通知》要求,建立健全市场监管机制,要强化商品房预售监管,根据通知,开发商申请预售时,要一房一价申报,利润率控制在合理范围内,取得预售许可证后,3个月不能涨价;3个月后房屋价格调整,需要申报,房地产主管部门按照年度涨幅不得高于上一年度当地城镇居民人均可支配收入增幅进行审核,超出的不予核准。

同时,要规范网签变更撤销管理,凡不符合相关规定的,一律不得办理网签变更、撤销手续;做好网签合同撤销后的跟踪检查,网签合同撤销后开发企业再次销售该商品房时,要对该房屋销售合同的价格等条款进行严格把关,属违规撤销网签合同进行期房转让的,不予网签。

《通知》还要求严厉打击违法违规行为,严禁囤房居奇、捂盘惜售等行为。严查虚假宣传、扰乱市场等行为。

记者从山东省住建厅了解到,此次行动各地要设立打击囤房炒房专项行动办公室,制定相关细则和实施措施,组织开展专项行动。

对检查过程中发现的违法违规行为,各地房地产主管部门可以采取多种方式进行惩戒。房地产开发企业和中介机构有违法违规行为,且不服从主管部门管理、整改落实消极的,取消其预售许可、网签资格,并向社会通报;房地产开发企业与购房人采取弄虚作假等手段,办理商品房网签合同撤销变更业务进行期房转让的,将违法违规信息通报有关部门,有关当事人承担逃避房地产交易税费等相关法律责任。

另外,违法违规单位还可能被纳入行业黑名单。对拒不整改或整改不到位的,将该企业记入房地产行业信用管理黑名单,该企业法定代表人、相关负责人及高级管理人员同时实行行业任职限制,实行行业任职限制的人员在进入其他房地产企业从业时,降低再就业企业房地产行业信用等级,涉及资质审批的,从严审批资质延续,三年内不得晋升资质等级。

记者了解到,全省打击囤房炒房等违法违规行为专项行动自2017年4月15日起,至10月15日结束,为期半年。具体分为准备、行动、分析总结三个阶段。

在济南奥体-汉峪片区一楼盘,不少购房者在看房。(资料片)

相关解读

捆绑销售变相涨价将被严查

针对省住建厅印发的《关于组织开展打击囤房炒房等违法违规行为专项行动的通知》,齐鲁晚报记者采访了省住建厅房产处相关负责人和省内房产从业人员,以进行详细解读。

本报记者 喻雯 刘帅 魏新丽

房企申请预售许可须一房一价申报

《通知》规定,将强化商品房预售监管。房地产开发企业申请预售许可时,须一房一价申报,利润率控制在合理范围内,房地产主管部门可委托第三方对申报价格进行核查。开发企业取得预售许可后,须按照核准的一房一价,面向社会公开销售,3个月内不得涨价,违者不予网签;3个月后房屋价格确需调整时,须向房地产主管部门申报,房地产主管部门按照年度涨幅不得高于上一年度当地城镇居民人均可支配收入增幅进行审核,超出的不予核准。

对此,省住建厅房产处相关负责人称,"在申请预售许可证时,就必须先把价格报上来,价格核查后,一房一价3个月内不得涨价,"如果3个月后价格确实需调整的,可以调整,也可以多次调整,但是决不允许年度涨幅高于上一年度当地城镇居民人均可支配收入增幅。"

针对目前市场上的虚假宣传、扰乱市场等行为,《通知》中要求,房地产主管部门要与宣传、工商、公安等部门联合行动,严肃查处不良开发企业和中介机构纵容唆使销售人员通过互联网自媒体等渠道,宣传房源不足、价格上涨、信贷收紧等虚假消息,制造房地产市场紧张气氛、误导购房群众恐慌性购房的行为。对恶意造谣惑众、制造紧张气氛的,严肃惩处。各地房地产主管部门要组织开展房屋销售、中介人员的专业培训,强化从业人员的职业道德修养。

"这一举措可以有效稳定市民的购房预期,而稳定预期对于稳定市场非常关键。"省城一房地产业内人士称。

取得预售证后必须将全部房源公开发售

《通知》中规定,将严禁囤房居奇、捂盘惜售等行为。房地产开发企业未取得预售许可证,不得以任何形式向买房人收取定金、预付款等费用;商品住宅项目具备预售条件,房地产开发企业以各种理由和形式拖延上市、变相捂盘的,要严肃查处。开发企业取得商品住宅项目的预售许可后,必须一次性将全部房源面向社会公开发售。对此,住建厅房产处相关负责人解释说,"过去房产商捂盘惜售,可能同一个楼的两个单元相差几个月,价格也相差很大,过去预售许可证取得后,有的开发商卖着一批,捂着一批,现在不允许,必须一次性将全部房源向社会公开发售。"

《通知》还规定,开发企业不得通过商品住宅高价装修、捆绑销售高价车位(库)及储藏室等变相涨价的途径躲避价格管控。济青等地出台调控政策以来,开发商取得预售证时不能再任性定价,不少楼盘便开始钻空子变相涨价。一种常见的方式是捆绑销售,如捆绑车位和储藏室等。近期,省城一楼盘在开盘后就捆绑出售地下室,一个地下室就要三四十万元。而济南不少捆绑出售的车位,价格都在十几万到三十万元不等。

省住建厅房产处相关负责人说,此次行动严查捆绑销售行为,将对开发商变相涨价行为进行打击,从而维护市场的公平交易秩序,避免损害购房者利益现象的发生。

改合同炒房赚差价将不予网签

《通知》要求,要规范网签变更撤销管理。严格规范商品房预(销)售网签合同变更及撤销程序,各地要与税务部门共同制定实施细则,防范期房转让偷逃税款行为,凡不符合相关规定的,一律不得办理网签变更、撤销手续。与此同时,做好网签合同撤销后的跟踪检查,网签合同撤销后开发企业再次销售该商品房时,要对该房屋销售合同的价格等条款进行严格把关,属违规撤销网签合同进行期房转让的,不予网签。

省城一房地产行业业内人士透露,此举主要是为了遏制投机炒房。从目前市场来看,炒楼号和改合同是最常见的两种炒房形式,"我们所说的改合同就是变更撤销商品房网签。"该人士说,举例来说,某个楼盘在今年5月份的开盘价是每平米8000元,投资客交上首付款办理了商品房网签后,等着房子升值。到了今年8月份,同一楼盘的房价涨到了每平米12000元。看房价涨这么高,投资客就会把房子挂到中介公司,或者委托楼盘置业顾问再以高价卖出去。这样一来,投资客赚取高额差价,新的购房者还要给中介或开发商多支付几万元的改合同费用。

记者了解到,去年10月4日,济南就出台楼市"禁炒令",规定购房者买房办理网签后,除了规定的7种情形外,不得随便撤销以及信息变更。"这次还有一个非常有效的措施,就是做好网签合同撤销后的跟踪检查,重点看的是改合同后的价格。"该人士说,这样就是断了炒房者的后路,也就是说炒房者即便更改了网签合同,在这次的价格审核中被查到,也是不能网签的,即炒房者再次出售的房子无法成交。

本报"码帮茶"特惠套餐回馈读者

人间四月芳菲尽。花红柳绿时节,齐鲁晚报码帮商城推出特惠饮茶套餐,限时买二赠一,数量有限,赠完为止。
套餐特惠截至4月30日。

日照绿茶贡青礼盒99元/500g
买两盒送茉莉花茶500g
买两盒 送
贡青礼盒99元/500g 价值39元

特供码帮滇红79元/200g
买两包送码帮普洱茶250g
买两包 送
特供装79元/200g 价值39元

咨询电话:0531—85196551 地址:经十路16122号,大众日报社老报社东邻院内(经十路与环山路交叉口西南角院内副楼2楼),乘16路、31、62、79、115、117、152、BRT2、K51、K56在经十路科院路站牌下车东行40米。
本报码帮粮品实体店天天营业