



继泰5条后,我市楼市再出新政

严禁期房转让、捆绑搭售、炒卖房号等销售行为

记者 申莉敏 朱世萍

近日,为进一步规范市区商品住房销售行为,遏制投机炒房、维护房地产市场秩序,继今年3月楼市泰5条后,我市楼市再出新政,市住建局印发《关于进一步规范市区商品住房销售行为的通知》,进一步规范我市商品住房销售行为。

新政中有哪些值得关注的亮点?实施后,将会给我市商品房销售市场带来哪些变动?房屋售卖过程中,需要注意和规避哪些问题?记者邀请业内人士进行了解。

关键词 期房转让

现象:期房转让,交5万元现金就可以把网签合同更名。一年前,准备买套期房的徐先生从市区一家二手房网站上看到这样一条二手房销售信息。虽然当时房子还没有盖好,但是价格相对来说真的便宜不少。徐先生说,几番考虑之后,决定购买,可是如今一年时间已经过去了,到现在还不能够转让和过户。

徐先生很气愤,原来,一手房主欠下了债务,被法院起诉,期房被法院冻结了。现在不仅拿房遥遥无期,自己还有可能背上债务。徐先生说,这段时间来,自己不仅要到处找房主,还要往各个部门跑,希望能把问题解决,只是到现在还不见眉目,买房不成,还惹了一身麻烦!对于当初的决定,徐先生后悔不已。

通知规定:严禁商品住房期房转让。购房人认购商品住房后不得擅自更改购房者姓名(父母、子女以及夫妻之间除外),经双方协商一致解除合同的,双方应递交申请并说明理由,所退房源统一在市住建局网站公示一周,并按不高于原价对外公开销售。凡购房人与预订协议的预订人、预(出)售合同购买人不一致的,不得办理网签备案手续。

解读:期房转让指的是购房者还没有获得房屋产权证时,就通过修改购房底单或是签订转让合同的办法将房屋出售的行为。

在购房者看来,二期房的价格优势比较明显,因此此类房源的关注度较高,但是,实际过程中会存在不少风险。比如徐先生遇到的这种情况,双方在签订协议到产权证过户期间,一手房主欠下债务,期房极有可能被法院冻结或拍卖。另外,期房是预期交房,若开发商逾期交房或者交房前后遇到问题,业主原本可以追究开发商的违约责任,但因为产权还未过户到二手业主名下,会加大二手业主追究的责任。

目前,国家明令禁止二期房尚未取得房屋产权证期间进行交易,购房者千万不要因为价格诱惑而选择期房转让这种购房方式。

关键词 捆绑搭售

现象:近年来,随着楼市的持续加热,购房者越来越多,有部分楼盘竟然出现买房先买车位的怪状。

现在的楼市真是越来越霸道,竟然听说如果买车位可以先看房,但是一个车位接近11万。有网友发帖吐槽,买房遇到的奇葩事,该网友说,小区地理位置也不靠着市中心,唯一的优点就是学区好,但是一个车位就过了10万,都快赶上自己车的价格了,想想心就凉了。此外,对于置业顾问透露如果决定买车位的话,可以比其他顾客提前看房的消息,也让网友接受不了。

通知规定:落实商品住房明码标价。房地产开发企业在办理商品住房预售许可和现房销售备案前,应到物价部门履行备案手续,并按照物价部门的备案价格明码标价。房地产开发企业不得在备案(销售)价格之外向购房人加价收取未标明的费用,销售价格超出物价部门备案价格的,不予办理网签备案手续。严禁将商品住房总价不合理拆分、虚假装修、捆绑销售车库(车位)等。

解读:目前,我市房地产市场上车位捆绑销售的行为还是个个别现象,说到底,车位捆绑销售就是一种变相涨价的行为。开发商在房源备案的过程中受到了限制,不能将房价提高到预想的数字,于是就打起了车位的主意,因为车位价格不需要备案,属于定价的灰色地带,如果将高价车位与买房资格绑定,就达到了上涨房价的目的。

此前,车位虽然没有明确的限价规定,但恶意提高车位价进行销售已是违规行为,如今新的《通知》明确规定地下车位(库)销售实行价格承诺制,也对车位恶意涨价进行了限制。

关键词 炒卖房号

现象:随着房地产市场越来越火热,一有新的楼盘开盘销售,市民排队认筹的现象并不少见。房源少,排的号太靠后,万一选不到房咋办?认筹现场,有不少市民就碰到过一些好心人主动提供房号。不久前,市区一楼盘开售,共推出70多套房源,市民秦女士拿到了105号,儿子谈了女朋友,离婚也不远了,看着房价越涨越高,想赶紧把房买了,心才能安下来。秦女士有点担心,拿的号看不到房咋办?没想到,认筹现场,该楼盘的一位内部人士表示,可以帮秦女士买到房,但是要拿到这个购房机会,还得另外再交一万元。为了尽快买到房,秦女士犹豫之下,只得掏钱。

通知规定:房地产开发企业不得委托未在房地产主管部门备案的房地产经纪机构代理销售商品住房。房地产开发企业、房地产经纪机构和从业人员不得以各种方式炒卖房号,不得在代理过程中赚取差价,不得通过签订阴阳合同、违规交易,不得发布虚假信息,不得采取内部认购、雇人排队等手段,制造销售旺盛的虚假氛围。

解读:早在2009年、2012年,楼市比较火爆的时候,炒卖房号就出现过。从整体上看,炒房号的多是一些高端、紧俏的楼盘,利用的就是购房者为了能买到房,愿意多付一些费用的心理。现在买房都会先排号,如果楼盘比较火,买房人多而房号的套数比较少,对于真心想买房的人而言,摇号时被摇中的几率就小了。于是有些人看到有空子可钻,就会通过一些关系手段,和开发商或代理公司的内部人员相互勾结,称自己手里有一些排名靠前的号,只是需要一笔转让费。近年来,各地都严打炒卖房号,我市新政出台后,相信也会扼制这股不正之风。

链接

新规加大查处力度

通知明确规定:在房地产市场销售行为中,严禁商品住房期房转让,规范经纪机构代理行为,杜绝炒卖房号等现象。此外,此次新规的查处力度也加大,对存在违法违规行为的,记入房地产信用档案,并暂停商品住房网上签约,对拒不整改的依法从严查处,直至取消其开发企业资质,并将有关信息通报国土、物价、金融等相关部门,限制其参加土地购置、金融信贷等活动。

他山之石

规范房市 这些城市怎么做?

上海:买房要公证摇号

今年5月,上海住建委下发《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预售行为的通知》,明确要求新开盘商品住房采取由公证机构主持,摇号排序,按序购房等方式公开销售,严格落实购房实名制;不得以任何名义收取价外价。《通知》强调房地产开发企业、代理销售企业、房地产经纪机构、相关管理机构工作人员不得以各种方式炒卖房号,开发企业员工自购本企业开发的商品住房的应当予以申报,购房名单纳入区房管部门全程监管。《通知》同时明确对涉嫌违规的房地产企业,一经查实,一律暂停网签,降低直至取消房地产开发企业资质,并列入行业信用管理黑名单。涉嫌违法犯罪的,移交司法机关处理。

南京:产权证不满3年禁卖

今年5月,南京市政府办公厅出台《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,要求购房人(含居民家庭、企事业单位、社会组织)新购住房在取得不动产权证后,3年内不得转让。通过赠与方式转让住房的,自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起,赠与人满3年后方可再次购买住房。通过赠与方式取得住房的家庭或居民,执行住房限购政策。

杭州:地下车位(库)销售价格承诺制

7月初,杭州出台《关于进一步规范商品住房及其地下车位(库)销售行为的通知》,要求在新建商品住房已实行价格备案制的基础上,进一步实行地下车位(库)销售价格承诺制。开发企业申报预售时,应对商品住房地下车位(库)的销售价格进行承诺,并将其作为预售申报的要件之一。房地产开发企业并应在销售现场的醒目位置公示地下车位(库)价格承诺书。

拍卖公告

受中国农业银行股份有限公司泰州分行委托,拟对中国农业银行股份有限公司靖江市支行、泰兴市支行的闲置营业用房进行公开拍卖,现公告如下:

一、拍卖时间:2017年8月29日上午10:00
拍卖地点:本公司拍卖大厅(泰州市天虹路9号)

二、拍卖标的(详见清单及拍卖资料)

1、原中国农业银行股份有限公司靖江市支行八圩分理处营业用房,建筑面积823.76平方米,土地使用权面积1553.3平方米,土地用途:商业,土地使用权类型:出让。

2、原中国农业银行股份有限公司靖江市支行江平路分理处营业用房,建筑面积147.14平方米,土地使用权面积24.2平方米,土地用途:金融,土地使用权类型:出让。

3、原中国农业银行股份有限公司泰兴市支行蒋华分理处营业用房,建筑面积887.89平方米,土

地使用权面积3914.36平方米,土地用途:金融保险用地,土地使用权类型:作价出资。

4、原中国农业银行股份有限公司泰兴市支行南沙分理处营业用房,建筑面积980.41平方米,土地使用权面积793.46平方米,土地用途:金融保险用地,土地使用权类型:作价出资。

三、展示时间:2017年8月14日 8月28日(上午8:30-11:30,下午2:30-5:30)

展示地点:靖江市江平路331号,靖江市八圩港口,泰兴市蒋华镇蒋华东路47号,泰兴市溪桥镇南沙西路,看样前请先与拍卖公司联系。

四、报名登记手续:竞买人凭有效证件并参拍保证金20万元,报名费500元,于2017年8月14日-28日(上午8:30-11:30,下午2:30-5:30)到本公司(泰州市天虹路9号)办理竞买登记手续。

联系电话:0523-86999601、86999931、18752629588

联系人:高女士

公司网址:www.tzwbpmh.com

泰州市文博拍卖有限公司

2017年8月12日

计划停电通知

因电网建设、设备检修等需要,拟对以下线路进行计划停电,请停电范围内的用户做好准备,停电期间可能给您带来不便,敬请谅解,感谢您一直以来对我们工作的支持与帮助。

计划停电时间:8月20日 7:00-19:00
停电线路:停10kV桥北131开关至药东开闭所母联110开关至数据园二期开闭所母联110开关至药东开闭所桥西药东003开关;

停电范围:泰州市路灯管理处。
计划停电时间:8月21日 5:00-12:00
停电线路:停10kV赵舍281线赵舍纯垞K02开关以下线路;

停电范围:海陵区罡杨镇纯垞村,泰州市罡杨镇纯垞村村民委员会。

计划停电时间:8月22日 6:00-18:00

停电线路:停20kV东镇1#571线东开1#环网柜5#柜东镇一东四配S09开关至东开2#环网柜3#柜东镇二镇四配S07开关;

停电范围:海陵区医药园区管理区药城大道东方温莎小镇二期(12、16、19幢)(泰州大道)。

说明:1.以上线路停电,早完工早送电。凡双电源供电的单位,应自行拉开停电线路开关和闸刀,严禁向电网倒送电。2.如遇下雨等天气原因不允许施工,相应停电工作取消。3.详情请扫右下方二维码,关注江苏省电力公司微信平台,查看发现-停电信息。

泰州供电公司
2017年8月11日

