

开发商再“躲猫猫”将受重罚



□晚报记者 田松平 文/图

本报讯 据国家发改委规定,自5月1日起,“商品房明码标价”政策开

始实施,但近一个月过去了,执行情况并不理想。市发改委于5月27日召开了我市商品房销售明码标价提醒告诫会,在告诫会开过后,如果开

发商仍玩“躲猫猫”,面临的可能是依法依规的重罚。

当天的告诫会上,市发改委向市区从事房地产开发的企业下发了告诫函,转发了省发改委出台的《商品房销售明码标价规定实施细则》以下简称《细则》。要求凡在本市的商品房经营者销售新建商品房,应当按照《细则》实行明码标价,二手房明码标价参照《细则》执行。经营者应在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册,有条件的可同时采取电子信息屏、多媒体终端或电脑查询等方式。

《细则》提出,商品房销售明码标价应当做到价目齐全,标价内容真实明确、字迹清晰、标示醒目无遮挡,并标示价格主管部门投诉举报电话:12358。商品房销售明码标价实行一套一标,商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。按照建筑面积或者套内建筑面积计价的,还应当标示建筑面积单价或者套内建筑面积单价。

按照《细则》要求,商品房经营者

应明确标示以下与商品房价格密切相关的因素:开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率;楼盘的建筑物、装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯等基础设施配套情况;当期销售的房源情况以及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积和分摊的共有建筑面积;优惠折扣及享受优惠折扣的条件。

据了解,市发改委将于近日联合川汇区相关部门对市区的各房地产开发企业和中介服务机构进行专项检查,严肃查处商品房销售中的价格违法行为,对检查中发现的问题,将严格按照相关法律法规予以处罚。违反明码标价规定未实行“一套一标”的,除责令改正外,还将处每套5000元的罚款。市发改委同时号召全社会和新闻媒体对商品房销售明码标价政策落实情况进行监督,对典型案例公开曝光,促进我市房地产市场的健康发展。(左图为会议现场)

中介吃差价、乱收费 买二手房 小心“假房陷阱”

20世纪90年代以来,随着我国房地产业的兴起,房产中介行业蓬勃发展。

据统计,目前我国共有房产中介机构5万多家,从业人员近百万,佣金规模超过300亿元。在房地产开发经营和消费的供求市场上,房产中介越来越广泛和深入地成为交易主体提供各项经纪服务。尤其是在二手房交易领域,房产中介对活跃市场、促进繁荣、满足人民群众多样化需求的作用更为凸显。

然而,值得警醒的是,在高交易量的背后,因房产中介违法、违规经营而引发的房屋类居间合同纠纷,正呈现出高发、复杂、矛盾多元的态势,严重干扰了二手房交易市场的正常秩序。

房产中介不规范经营行为具有多种表现形式,如对不允许上市交易的房屋违规代理挂牌出售、为交易双方规避法律出谋划策、吃差价、乱收费等,下面重点对一种常见的房产中介不规范经营行为进行介绍和解析,以使读者充分了解房产中介不规范经营行为的危害,防止自己买了无法买到的假房。

小心卖房人卖假房

房产中介疏于审查关键信息的真实性,往往为房屋居间合同及买卖合同的履行埋下隐患。

如房产中介未对客户出示的身份证、房产证证明正身;未审查待售房屋是否有抵押、出租或私搭乱建情形;未审查卖房人是否为房屋产权人或经合法授权的人;对于待售房屋为夫妻共同财产的,未要求不在场一方出具同意出售和委托办理的证明;对于待售房屋为遗产的,未要求全体继承人出具同意出售和委托办理的证明;对于出卖人授权他人办理居间委托手续的,未审查和留存委托人的书面授权等。

上述信息一旦因房产中介疏于审查而出现虚假情形,往往成为房屋出卖人或买受人因房价涨跌等因素而毁约的主要理由。此时,毁约方很可能以出卖人无权处分、代理手续不全等为由主张房屋买卖合同无效,并以此为由拒付或要求退还居间费。上述情形引发的诉讼在实践中占据了较大比例。

【案例一】未经全体继承人同意处置遗产无效

王先生看中了一套二手房。签约时,中介公司并未告知该房屋的权属情况,仅提供了登记房主的户口本、死亡证明及房主妻子李女士的出售房产证明,即促成王先生与李女士签订了房屋买卖合同。在履行合同中,房主的子女向法院提起了确认买卖合同无效的诉讼,后经法院判决,确认房主妻子李女士无权单独处置房屋,该房屋买卖合同无效。因诉讼期间房屋价格飞涨,王先生购房不成,造成较大经济损失。

【案例二】承租人伪造卖房委托书骗取购房款

张女士看中了一套二手房。签约时,登记房主并未到场,仅有房屋居住人赵某持房产证复印件和房主的授权委托书出现,张女士对此提出质疑,中介公司为促成交易,向张女士解释说没有问题,只要有授权委托书即可安全交易。后张女士向赵某支付定金10万元,赵某从此一去不复返。经查,赵某原系房屋承租人,租期即将届满,其伪造授权委托书意在骗取购房款,中介公司未亲自见房主亲笔书写授权委托书即力促张女士与赵某交易,未尽合理审查义务。

(李永一)

悉心打造安全舒适社区 文昌大道安置A区物业服务赢好评



□记者 李国阁 文/图

本报讯 5A号楼3单元1楼东户业主徐乃中坐着三轮车进了小区,知

道徐乃中行动不便,正在值班的物业服务人员郭文泽立即迎上去,热情地和他打招呼,并把他抬上轮椅送回家。徐乃中激动地连声致谢:“小区的

工作人员咋管理得这么好,比自己的亲人还亲,啥时叫啥时到,物业服务真好。”这是6月1日上午10时出现在文昌大道安置A区的一个镜头,场面温馨而感人。

徐乃中告诉记者,他已回迁到小区1个星期了,这里处处干干净净,有路灯有健身器材,夜晚出来散步很方便,而且不管白天还是夜晚都有保安值班,有需要帮助的打个电话,工作人员就及时过来,在这里居住不但安全而且温馨舒适,比以前住的大杂院强多了,心情也好了。目前,文昌大道安置A区已办理交房手续的有77家,52家正在装修,近10家已经入住,新业主都和徐乃中一样对回迁入住有同样的感受。

文昌大道安置A区交付使用之前,其开发商就成立了河南四海同村物业服务有限公司,加紧对相关人员进行培训,目的是为业主提供一流的服务。河南四海同村物业服务有限公

司经理梁英波介绍,这里的保安和保洁人员按照“业主至上、服务第一”的服务宗旨,以“用心、专业、责任、创新”的管理理念,力争为业主提供一流的物业服务。保洁人员要做到:业主入户门以外的公共部位一天打扫两遍,景观垃圾桶一天清洗两遍,楼梯扶手每天擦一次,楼道每天清扫一次,每周用水拖一次,所有公共部位要随时巡查保洁。保安要确保小区24小时都有人值班,30分钟巡逻一次,注意小区内有无闲杂人员,预防偷盗等非正常事件发生,做到来客登记;另外,要监管乱放垃圾、乱贴广告、未按规定安装防盗窗、太阳能等现象。

据了解,为了实现规范化管理,四海同村物业公司在该小区创新了“宾客证”、“装修施工出入证”、“车辆号牌”等管理服务措施,这在周口众多小区中是不多见的。(左图为小区工作人员正在美化小区)

“馨莲茗苑”热销全城

□记者 赵世全

本报讯 时值6月,麦收在即。馨莲茗苑售楼中心内前来看房的人依然络绎不绝。馨莲茗苑优美的环境,优越的地理位置,过硬的建筑质量,深深吸引了周口市民的目光。

从商水赶来看房的李女士说:“馨莲茗苑背靠老城区,居于新城中央,政府机关、名校名企环列左右,交通四通八达,距离商水不过几分钟路程,开车瞬间即到,在此居住,既可以

照顾家中老人,又可以享受都市繁华生活。”在市区某单位上班的张先生说:“在市内居住久了,受不了整天喧嚣的日子,加上灰尘、废气较多,真想找一处宁静的地方住住,馨莲茗苑恰好满足了我的这个愿望。”在附近居住的王大爷说:“我祖祖辈辈在此居住,后来由于拆迁我们搬了家,心里还是非常留恋这个地方,考虑再三,又在此买了一套房。”

据悉,馨莲茗苑一期自开盘以来,房源已售95%。

救灾资金搞房地产,我们情何以堪

四川绵阳市三台县违规将国家下拨9000万灾后重建款拨给政府所属企业宏达公司增加其注册资本金,而该公司又将其中8000万拨给下属房地产开发企业。据宏达公司去年利润1个亿,作为主营业务的房地产一年利润也有几千万。财政局称拨款迫于各方压力。(5月28日央视)

中央救灾资金,被地方政府改变用途牟取暴利,不论是对政府概念的亵渎,还是滥用权力的胆大妄为,都有些无以复加了吧?

定性上,我们仍可沿用那个通用

的说法,管它叫“违规”;现行制度如此,那只能叫“违规”;然而,于伦理上说,却绝对称得上是犯罪,严重犯罪。这种犯罪行为的伤害力,可能是不可估量的。不管中央救灾资金来源于何处,都出不了这两种途径:要么是中国纳税人的血汗钱,要么是善款。或许可国内外捐助的善款不从财政渠道走,可放在“救灾款”这一概念上,又有多大区别呢?——财政救灾资金也好,善款也好,都是用来救灾的;不管哪个款项被改变用途,减少的都是“救灾款”的总数,减少了财政救灾资

金的数目,便可能增加善款救助项目的压力。那么,救灾资金搞房地产开发,不但伤害灾区人民利益,更将伤害捐款人的感情;而于国际捐助来说,必将损害国家形象与信誉。

9000多万救灾资金被灾区政府挪用、大部分投资房地产开发,暴露了救灾资金监管上的严重漏洞,也让人们再次看到了“屡审屡犯”的“违规资金”问题的顽固;公众舆论每称对违规资金现象已审丑疲劳,真正问题其实是体制内自身的严重疲劳,或说是不嫌疲劳——“你屡审屡犯,我就屡

犯屡审”,结果是陷入了“改完再犯”这种循环往复的游戏圈子,导致的后果就是体制内对违规问题的“集体大无畏”,才出现了连救灾资金都敢于“违规”的妄为。只要不直接揣进个人腰包,大家便都没有太大闪失——“严肃处理”不过就是“整改”的“深刻教训”之下,“举一反三”竟成了逆向思维——“违规”的胆量越来越大,问题越来越多,以至于快成了家常便饭,仍然只是“违规”。救灾资金都不在话下,照此下去,还有什么不敢?(马泽明)

房地产行业新闻热线

您在买房或生活中是否遭遇以下问题:

新房墙体裂缝、漏水等建筑质量问题;房屋实测面积与设计规划严重不符;开发商虚假造势搞“内部认购”;没有商品房预售许可证卖房(办理会员卡、收取订金等);违约、延期交房,无故延期或不能正常办理房产证;开发商承诺的配套(包括深水井、绿地、健身设施等)不能按约定兑现;开发商虚假宣传误导消费者。

如遇上述现象,周口日报社房地产工作部帮您维权。

新闻热线:13346830008 13353940198 13592220033 15890506309