



房地产中介销售行为屡屡越界

联合惩戒将成规范房地产销售利器

□杜晓 郭子蕊

今年“十一”前后,多个城市陆续出台房地产调控政策,有关部门也采取了一系列措施,均把矛头对准了房产销售中存在的一些突出问题。

违法违规销售破坏房地产业形象

不久前,住房和城乡建设部公布了45家违法违规房地产开发企业和中介机构名单,指出这些企业和机构发布虚假广告、恶意编造散布谣言、制造房源紧张气氛、采取违规预售、捂盘惜售等手段,煽动消费者购房,以抬高房价、牟取暴利。这些不法行为损害消费者权益,误导市场预期,社会影响恶劣。

“房地产机构违法违规销售造成的负面影响有三点:第一是影响市场健康交易,使得买卖背后的成本加大,甚至导致各类投诉案例增加;第二是加大购房者的抱怨,进而恶化对房地产行业的认识;

第三是恶化了竞争关系,部分合规经营的公司被挤出市场,这也是一种不公平现象的来源。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

此轮房地产调控中最具代表性的要属北京出台的“930”新政,其中多处涉及房地产机构的销售行为,比如第五条“加强对房地产开发企业及其销售行为的管理”,第六条“加强对房地产经纪机构及其经纪活动的管理”以及第七条“严肃查处房地产市场违法违规行为”。

“第五条很明显是希望对目前房企的推盘和交易行为进行规范。政策认为,如果房企盲目报高价而不服从价格指导,那么就要取消预售资格,此类管制相对严厉。同时政策也明确了一点,即依然要采取‘一房一价’的策略,这和当前部分房企盲目调高价格的动作是有关系的。”严跃进说,第七条明确了“联合开展专项治理”的导向,这也是对近期具体市场交易中各类违规做法的一次行政性管制。后续包括住房、城市、土地、发改委、

工商等部门会有组合拳出台的做法规,同时积极走访售楼处和中介机构,将是第四季度此类监管部门的一个日常工作。同时,此次政策明确了“联合惩戒”一词,说明后续对于部分违规的机构将进行更全方位的管制和惩罚。

“我觉得有些违法违规销售行为已经给购房者造成危害了。比如必须接受捆绑销售,实际上已经损害了一些消费者的利益。住建部的通报、处罚来得很及时,确保问题不会蔓延。当前这方面的法律法规可能确实有漏洞,但这不是违法的理由。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波说。

虚假信息严重危害房地产市场

本轮房地产调控还有一个特点,那就是对于散布楼市虚假信息的行为予以严惩。

早在今年8月,上海楼市就因为一则房地产中介发布的谣言掀起离婚风波。

据上海市公安局网安总队有关负责人介绍,警方于8月29日介入调查。彼时,网络和社交媒体中已经留存有数千条各种版本的“上海9月房贷新政”的谣言,转发和浏览量数以百万计。

“十一”之后,各地房地产调控工作已经纷纷启动,又接连出现两起散布楼市虚假信息的事件:

10月8日,浙江省杭州宝嘉房地产公司在微信群中散布虚假信息,严重扰乱房地产市场秩序,造成恶劣社会影响。浙江省杭州市住房保障和房产管理局及时发布辟谣通告,对该公司进行了严肃查处,并将其违规行为记入信用档案。公安机关已对涉嫌违法人员采取强制措施,并将追究其法律责任。

10月10日,网民“今天买房”在新浪微博散布深圳炒房者因资金被套跳楼的谣言。深圳市规划国土委在官方微博发布辟谣声明,公安机关已对涉嫌违法人员采取强制措施,并将追究其法律责任。

“虚假营销是一些房地产机构惯用的手段,实际上也是制造市场恐慌的一个源头,必须对此类行为进行规范。很多购房者的购房环节不顺畅,就在于各类虚假营销太多。同时各类谣言也使得购房预期不稳定,使得房地产市场波动性加大。”严跃进说。

如何化解这一问题?严跃进认为,第一是积极将部分违规中介列入“黑名单”,这是一个比较关键的地方,有此类退出机制,才可以实现有效遏制。第二是规范市场营销手段,尤其是各类橱窗的广告宣传、电话营销、传单营销等方面都需要进行规范。

据了解,住建部已经要求各地借鉴杭州市、深圳市的做法,进一步加大房地产市场整顿规范力度,依法查处散布谣言、恶意宣传炒房,严重扰乱市场秩序的行为,保护购房者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。

楼市杂谈

创建文明社区从细节做起

□卢小龙

当前,我市创建文明社区、小区工作开展得如火如荼,各牵头单位也积极行动,为创建工作尽心竭力。经过半年的创建整治,我市众多社区、小区干净整洁,绿化疏密有致,居民的参与度也很高,创建工作取得显著成效。然而,近日,记者在我市一些社区、小区采访时发现,仍有许多细微之处被疏漏:有的小区园区内一尘不染,但恰恰是小区大门口创建宣传栏上落满了灰;有的小区里健身器材脏乱不堪,还出现了不同程度的损坏;还有一些高层小区因为住户乘坐电梯,楼梯间就成了被遗忘的角落……

看起来,这些问题都是细节问题,无关紧要。对创建文明社区、小区来说,抓创建就是抓细节,一些细枝末节的现象更能体现创建的成

果。有时候一个垃圾箱,一块宣传牌反映出来的问题比小区的整体现象更加客观具体。古人云:天下大事,必作于细。创建文明社区、小区是一项系统性的大工程,但能否创建成功,不看开展了多少轰轰烈烈的大活动,不看做了多少声势浩大的工作,而是取决于一个细节。可以说,创建成果就是通过很多细节来检验的。

创建文明社区、小区,必须注重细节。整个创建工作是一项综合性的考核,有着严格的考核指标,复杂全面且细化具体。在创建文明社区、小区工作中,疏忽某一个细节都有可能带来难以估量的影响。牵头单位、众多居民为创建文明社区、小区做了大量的工作,若是因为一些细节上的疏漏而导致功亏一篑,岂不可惜。因此,在创建工作中必须在每个细节上下足功夫、用足气力、花足心思,对照创建指标,细心、细致地做好每一件工作,不能放过任何一个环节,更不能放过任何一个细节。

细节决定成败。创建文明社区、小区也是如此,既要从小处着眼,更要从细节入手。只有在细节上做足文章,以“一点都不差,差一点都不行”的态度来抓创建工作,必作于细。创建文明社区、小区的预期目标才能实现。

功,不看开展了多少轰轰烈烈的大活动,不看做了多少声势浩大的工作,而是取决于一个细节。可以说,创建成果就是通过很多细节来检验的。

创建文明社区、小区,必须注重细节。整个创建工作是一项综合性的考核,有着严格的考核指标,复杂全面且细化具体。在创建文明社区、小区工作中,疏忽某一个细节都有可能带来难以估量的影响。牵头单位、众多居民为创建文明社区、小区做了大量的工作,若是因为一些细节上的疏漏而导致功亏一篑,岂不可惜。因此,在创建工作中必须在每个细节上下足功夫、用足气力、花足心思,对照创建指标,细心、细致地做好每一件工作,不能放过任何一个环节,更不能放过任何一个细节。

细节决定成败。创建文明社区、小区也是如此,既要从小处着眼,更要从细节入手。只有在细节上做足文章,以“一点都不差,差一点都不行”的态度来抓创建工作,必作于细。创建文明社区、小区的预期目标才能实现。



楼市聚焦

欧洲尚品

欧洲尚品位于交通发达的羊山新区新六大街中段,项目总占地35亩,绿化面积约11000平方米、绿化率高达42%,东临市政府、羊山森林公园及羊山中小学,向西可直达繁华的北京大街,北依北湖风景区、312国道、体育中心,向南5分钟即可抵达市中心火车站、沃尔玛超市、天润广场,可以满足业主的一站式购物需求。

见习记者 查理达 摄



近日,位于羊山新区新七大道与新六大街交叉口的凤凰牡丹园楼盘门口,彩球飘飘,人声鼎沸。当天,凤凰·牡丹园三期丹月兰湾盛大开盘。一大早,来自我市各县区的近千名意向购房客户汇聚在凤凰牡丹园等候排队,参与抢购。据了解,本次一共开盘了4栋楼、360套房。开盘当天,楼盘销售火爆,销售近300套。图为开盘现场。

本报记者 曹威 摄



10月16日上午,位于游河南岸琵琶山的建业城鲸鱼欢乐岛正式开启。长35米、宽21米、高12米的鲸鱼气模,一个真正可以在“鲸鱼”肚子里尽情玩耍的互动场馆,栩栩如生地出现在公众视野当中。其中趣味蹦床、章鱼小滑梯、海星圆盘等项目让前来玩耍的孩子们收获了乐趣。图为在海球池内爸妈与孩子的互动。

见习记者 查理达 摄

建业集团 9617777

建业城 创文明社区,建幸福家园

建业城84-120m²瞰景高层 惊艳入市

罗山县 推进新型城镇化建设

本报讯(孔令功)近年来,罗山县以土地综合整治试点项目为平台开展人地挂钩试点工作,探索“拆旧区旧村复垦与建新区新村相挂钩”推进新型城镇化,并取得显著成效。

保障新型城镇化建设合法用地。该县通过建新区新村建设与拆旧区旧村复垦相挂钩,依法批准农村新村建设用地1204.2亩,涉及9个乡镇新型农村社区集中居住建设点11个,集中居住安置人口6550人。争取上级新型城镇化

补助资金。2012年度、2013年度,该县争取到上级新区基础设施建设与拆旧区建设用地复垦和房屋拆迁补偿省级财政补助资金,共计2752万元。

探索新型城镇化生态型土地治理工作。该县开展的以“山水路林田村”综合整治为主要内容的土地治理工作,改善了当地人居住环境,优化了用地结构,促进了集约用地,助力当地脱贫攻坚,加快了生态国土整治,助推了生态文明建设。

信合·龙江春天抽奖活动激情上演



图为抽奖现场。

本报记者 杨柳 摄

本报讯(记者 杨柳)日前,信合·龙江春天举行回馈购房业主大抽奖活动。iphone7、智能电视、冰箱、洗

衣机等大奖让购房业主惊喜连连。当天,信合·龙江春天营销中心门庭若市,聚集了近百名新老业主及

准业主们。下午3时,抽奖活动正式开始。购房者凭有效证件依次从抽奖箱中抽取奖券;业主们也个个摩拳擦掌,跃跃欲试,准备将大奖搬回家。

此次抽奖活动共设四个奖项,特等奖:1名,奖品为iphone7一部;一等奖1名,奖品为55吋智能电视机一台;二等奖2名,奖品为容声冰箱一台;三等奖3名,奖品为全自动洗衣机一台。最终,随着最后一个大奖的送出,信合·龙江春天国庆抽奖活动圆满画上句号。

据悉,在活动期间,信合·龙江春天还为广大业主准备了丰富多彩的活动。手工DIY、砸金蛋等各种活动让到访的业主们都有所玩、有所乐。

一位业主告诉记者,本次信合·龙江春天举办的各种活动都非常贴心,自己很开心成为龙江春天的业主。

信报楼市联盟战略合作伙伴

万家灯火 WAN JIA DENG HUO CITY MARK 402# OF THE STREET MALL

金牛國際社區 GOLDEN BULL 1ST AND 2ND FLOOR COMMUNITY

水榭龙庄 水榭龙庄 水榭龙庄

香榭华庭 香榭华庭 香榭华庭

锦江城 锦江城 锦江城

東方今典 東方今典 東方今典

恒大集团 EVERGRAND GROUP

中国铁建

建业集团 CENTRAL CHINA

凤凰牡丹园

龙祥名都 Longxiang Mingdou

河南信房集团 置业有限公司