

广州市房屋交易监督管理办法正征求意见 拟建立房地产价格监测制度

1月12日,广州市住建局在官网发布了《广州市房屋交易监督管理办法(修订征求意见稿)》(下称《意见稿》)并向社会公开征求意见。《意见稿》提出,房地产市场价格总水平出现剧烈波动等异常状态的,价格管理部门可对相关房地产开发企业给予提醒告诫。

2014年11月1日起,广州开始施行《广州市房屋交易监督管理办法》,迄今为止已经超过了6年。记者梳理发现,新的《意见稿》共分为五章七十三个条款,相较于现行五十八个条款的内容,更加翔实具体。

2月11日前,公众可通过电子邮件(邮箱:hpq_jjzx@gz.gov.cn)、书面信函(广州市越秀区中山四路芳草街26号雍雅园3楼法律事务部,邮编:510055)的方式提交意见进行反馈。公众在提交意见时请留下姓名和联系方式,以便必要时进一步联系。

■新快报记者 王彤



随着城市建设的发展和房屋建筑的进步,相关配套亦不断增多,《意见稿》也增加了相关内容。

(资料图)新快报记者 毕志毅/摄

声音

《意见稿》有助于 稳定市场预期

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,广州此前出现了房价炒作的现象,而《意见稿》中很核心的一部分是关于价格的监控机制,出现异常时提示的操作具有非常好的导向作用,“不是直接行政性的打压,而是及时发现问题、解决问题,对于稳定市场预期有重要作用”。

1 拟规定新建商品房 应合理定价并备案

新快报记者注意到,此前的房屋交易中,名目繁多的购房款项层出不穷,此次《意见稿》增加了价格监管的内容。

《意见稿》明确,房地产开发企业在领取商品房预售证之前,应当合理确定销售价格,并报市场监管部门备案。房地产开发企业调整销售价格的,应当报市场监管部门审核并重新办理销售价格备案。

《意见稿》指出,市场监管部门应当会同相关部门制定并公布房地产开发价格行为规则,引导、规范房地产开发企业依法自主定价。

明确房地产开发企业及其委托的代理销售企业应当按照备案价格对外销售,不得在预(出)售合同约定的转让价款外,以装修款、电商费等其他任何名义向购房者收取额外的房款。值得注意的是,销售价格超出备案价格的,不得在网上签订预(出)售合同,不得办理预告登记和转移登记。

与此同时,未取得商品房预售许可证或不符合《商品房销售管理办法》规定现售条件的商品房项目,房地产开发企业或其他公司将均不得进行销售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款、电商费等性质的费用。

2 价格若异常波动 相关部门将对房企给予告诫

近日,广州市住建局发布消息,正在深入开展房地产市场秩序专项整治行动,严厉打击哄抬房价和虚假房源、虚假广告、虚假销售等违法违规行为。

此次《意见稿》也明确,市场监管部门应当建立房地产价格监测制度,对商品房市场价格的变动进行监测。房地产市场价格总水平出现剧烈波动等异常状态的,价格管理部门可以会同有关部门对相关房

地产开发企业,采取公告、会议、书面通知、约谈等方式给予提醒告诫。

3 学校、社会停车场等设施 也将被列入项目公示事项

随着城市建设的发展和房屋建筑的进步,相关配套亦不断增多,《意见稿》也增加了相关内容。其提出在销售商品房时,现场显著位置除了公示建筑区划内的垃圾收集站、变电站等之外,还应将垃圾压缩站、再生资源回收点、学校(幼儿园)、社会停车场等一并作为配套公共服务设施的公示项目。

此外,《意见稿》中明确,配建保障性安居工程住房的数量、类型、区域位置、产权状况及物业管理模式;现房销售房屋的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》样本;环境影响评价文件;项目周边影响因素公示等因素亦为新增需公示事项。公示期限将为自商品房销售之日起至全部销售完毕。

其中,项目周边影响因素包括:曾被污染的土地及其他产生污染的场所;核电站、油气库站、危险品仓库及其他危险场所;高压线路、微波信道、无线通信基站及其他辐射源;规划的路桥、隧道、变电站及其他公共设施建设情况及其建设行为可能造成的影响;规划的绿地、水面、树林等改变现状及其他生态环境变迁情况。

与此同时,存量房交易走上信息化道路。《意见稿》拟规定,接受房源出售人委托发布房源买卖信息的,受托人应当通过存量房网上交易管理系统与房源业主签订委托服务合同,存量房网上交易管理系统自动生成房源信息编码,受托人对外公开发布的房源信息应当明示该房源信息编码。

4 银行若未履行监管职责 导致烂尾等将须担责

新快报记者注意到,《意见稿》强

化了银行在房屋交易中的监管职责。其第二十条规定,商品房预售款专用账户开户银行应当向住房建设行政主管部门出具承诺函,承诺履行银行监管职责,包括及时录入、注记相关信息,每天更新专用账户余额;拨付相应的商品房预售款;不另设立新的账户或子账户等。

此外,拟规定房地产开发企业应当按照商品房买卖合同的约定,将到期应付购房款存入商品房预售款专用账户;购房人通过按揭贷款购房的,贷款银行应当将按揭房款直接转入商品房预售款专用账户。房地产开发企业不得对商品房预售款专用账户的预售款设定担保责任。

银行若违反第二十条相关规定,由住房建设行政主管部门通报其上级银行及当地银行业金融机构监管部门,责令其限期改正,拒不改正的,根据法律规定追究其法律责任,并可以限制其参与本市房地产相关业务。由此导致项目烂尾或发生信访、群访或者其他危害社会稳定事件的,商品房预售款专用账户开户银行须承担赔偿责任。

5 车位不在备案范围内的 或不得办理不动产转移登记

现行办法指出,车位(车库)的管理由市房地产行政主管部门另行制定。2019年5月,广州市住房和城乡建设局印发了关于《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法的通知》(下称《通知》),对车位(车库)的管理进行了最新规定。

新快报记者留意到,相较于上述《通知》,本次《意见稿》提出,车位(车库)首次办理不动产转移登记的,不动产登记机构应当查核经备案的租售方案,车位(车库)不在备案范围内的,不得办理不动产转移登记。建筑区划内,规划用于机动车停放的产权车位(车库)在未交付买受人之前,开发建设单位应当公开出租

车位(车库)。

值得注意的是,《意见稿》再次重申,房地产项目开发建设单位办理车位(车库)租售方案备案前,应当将租售方案和车位(车库)的产权证明文件在建筑区划内的小区出入口和小区公告栏公示,公示内容应当包括政府服务热线号码,公示期不少于30天。

6 发布虚假房屋交易信息 每宗信息或罚3000元

在法律责任方面,《意见稿》中明确了对哄抬房价、违法销售、发布虚假信息等行为的处罚力度。

其中,发布虚假房屋交易信息或者发布不符合法律和政策规定交易条件的房屋交易信息的,由住房建设行政主管部门责令其限期改正,并对发布人按照每宗信息处以3000元罚款。

违法预售正在建设的商品房的,将由住房建设行政主管部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处已收取的预付款1%以下的罚款;违法销售不符合《商品房销售管理办法》规定现售条件的商品房,将由住房建设行政主管部门责令停止违法行为,并可按销售的房屋套数,每套处以3万元的罚款。

房地产开发企业未取得商品房预售许可证的房地产开发项目,发布房地产预售广告或通过认购优惠的手段推介商品房项目的,将由市场监管部门责令其限期改正,并处以10万元的罚款。

房地产开发企业改变已预售商品房的建筑设计而未及时书面通知预购人的,将由住房建设行政主管部门责令其限期改正,并按照违法销售商品房的套数每套处以3万元的罚款。

开发建设单位对未交付买受人的车位(车库)不公开出租的,将由住房建设行政主管部门责令限期改正,拒不改正的,处以1万元的罚款。