

规范房地产市场  
惠州频频出大招

首期房地产开发企业信用评价结果公布

# 28家房地产开发企业被扣信用分

**广东建设报 记者刘洁、通讯员赵丽霞报道：**近日，惠州市房地产业协会公布首期房地产开发企业信用评价结果，其中，9家房地产开发企业因信用良好给予信用加分，28家房地产企业被扣信用分，这意味着惠州住建部门以信用为基础的新型市场监管体系又有新进展。

## 9家房地产开发企业信用加分

近年来，惠州市房地产行业开发企业数量和开发规模高位增长，因企业诚信问题引发的矛盾纠纷也随之增多。为了推动房地产市场进一步健康发展，惠州市住房和城乡建设局强化监管，整治市场秩序，大力推动行业

诚信管理。

2020年10月，《惠州市房地产开发企业信用管理办法（试行）》出台，明确了开发企业信用评价管理的适用范围和信用等级的运用与管理。与此同时，在惠州市住房和城乡建设局的指导下，惠州市房地产业协会同步搭建了惠州市房地产开发企业信用管理平台，并依托平台建立了惠州市房地产开发企业信用档案。目前，有1006家企业提交了信用建档信息，覆盖率超过80%。

《惠州市房地产开发企业信用管理办法》从今年1月1日起正式施行。据介绍，信用管理平台运行3个月以来，对9家房地产开发企业给予16条信用加分，对28家企业进行了31条信用扣分。

信用加分的企业大多是因为获得了市县区部门的相关荣誉，信用扣分的企业主要原因包括违反政策规定被主管部门通报批评、售楼现场没有公示销售信息、商品房预售广告没有载明预售许可证号等。

## 差异化管理营造诚信经营氛围

据惠州市住房和城乡建设局负责人介绍，接下来，该局将牵头不断总结经验，完善信用体系，研究扩大企业信用报告的适用范围和应用场景，细化计分标准。同时坚持“守信激励、失信惩戒”机制，探索对不同信用等级的发展企业实施差异化管理。计划从2022年开始，形成“优企优待、劣

企严管”的治理格局，营造崇尚诚信的房地产市场氛围。

在具体措施上，惠州市将给予诚信管理优良的房地产企业更多政策激励和扶持，办理各项业务时给予“绿色通道”和“承诺制”等政策；对于企业行为较差、违规记录较多、群众投诉集中的企业加强其预售资金的收存和使用监管，对存在重大欠薪、偷税漏税等严重失信行为企业，将其列为重点监管对象，依法依规采取部门联合惩戒措施，倒逼企业从被动管理到主动履责。

此外，惠州将建立房地产行业相关部门之间的联动机制，共享企业信用相关信息，推动房地产行业信用管理向纵深推进。

规范商品房销售公示宣传行为

# 建筑红线内虚假宣传企业需承担违约责任

**广东建设报 记者刘洁、通讯员赵丽霞报道：**近日，惠州市住房和城乡建设局发布《关于规范商品房销售公示宣传行为的通知》（以下简称《通知》），要求房地产开发企业依法规范发布售楼信息，促进房地产市场健康发展。

据了解，近年来惠州市两级法院受理了众多涉及开发商虚假宣传的商品房买卖合同纠纷，这些案件的主要焦点问题集中于开发商在售楼、广告和公众号等宣传资料中对楼盘的虚假宣传。业主以开发商存在欺诈或重大误解要求撤销合同，或者以违反约定要求开发商承担违约责任。开发商虚假宣传的背后，隐藏着较为突出的法律风险，对于房地产市场交易和社会稳定造成了严重的影响。

## 现场公示内容应当准确清楚

《通知》强调，商品房销售现场有关

所售项目的位置示意图、绿化效果图、沙盘等宣传载体，应当准确、清楚，比例恰当。同时，销售现场播放的宣传片、宣传效果图、装修效果图等宣传资料，展示内容要真实准确，符合项目具体情况。精装样板房应与实际交付面积、装修标准一致。

销售现场公示的规划总平面图复印件，必须按照原件1:1的比例展示。规划总平面图中载明的垃圾中转站、公厕、学校等有异味和噪音的建筑物，应当在沙盘中标注。

为了保障购房人权益，要求房地产开发企业在与购房人签署《购房须知》或《认购书》时，需书面告知该项目不利因素，购房人应签署知晓文件，并在销售现场醒目位置公示《重要信息提示和风险告知》。

## 建筑红线内虚假宣传属违约

针对商品房销售公示、广告、宣传

内容存在虚假宣传的问题，惠州市住房和城乡建设局要求开发企业在销售广告、宣传资料中应当明确所述内容是在商品房开发规划（小区建筑红线）的范围内还是范围外。

《通知》强调，对红线之内的建筑、设施的宣传内容，如果明确具体，并对房价有较大影响的，应当载入《商品房买卖合同》之中。即使这些宣传内容没有载入合同，在司法实践中，也被视为《商品房买卖合同》的内容。开发企业不能以补充协议的方式否认宣传内容的效力。如果是虚假宣传，开发企业需要承担违约责任。

值得注意的是，对于建筑红线外未列入合同的宣传，开发企业不承担违约责任。道路交通、学校、医院、大型商场、酒店等对房价有较大影响的建筑和设施，商铺、酒店式公寓等具有投资性质的房产，以及宣传周边人流量、可实现的投资回报率等可能

影响投资决策的事项，如果没有列入合同内容，开发企业不承担违约责任。

## 购房者要仔细查看了解核实

近年来，在全国范围内，因开发商对于楼盘红线外的要素宣传与实际不符，导致购房者起诉开发商涉嫌虚假宣传的案件屡见不鲜。

惠州市住房和城乡建设局负责人提醒，购房者对商家的种种广告要谨慎，在售楼现场要仔细查看楼盘公示的信息，不能只听开发商的宣传，自己也要到所在地区的规划职能部门了解商品房所在片区的详细规划，核实销售楼盘开发规划范围之外的周边环境。同时，仔细查看合同内容，不要贸然签字，缴纳房款。近期，惠州市住房和城乡建设局将会同有关部门对商品房销售宣传开展专项检查。

佛山开展稳房价专项检查

# 重点抽查“高价盘”“热销盘”

**广东建设报 记者誉建业报道：**日前，佛山市住房和城乡建设局在全市部署开展稳房价专项检查，确保房地产市场的平稳健康发展。

佛山市住建局相关负责人表示，该市新建商品住房首次明码标价备案应参照同区域、同品质、同类型商品住房价格确定。对项目申报价格明显高于周边同类在售项目价格或本项目前期成交价格，影响区域市场平稳健康发展的，则暂不办理价格备案、暂停核发预售许可证或暂不办理现房销售备案。

此次专项检查行动重点抽查了群众投诉多、房价波动大、物价备案变更频繁的新建商品住房项目，特别是限购区域内媒体高度关注的“高价盘”和“热销盘”。

在相继抽查了热点区域的六个在售项目后，检查组指出上述项目存在近期调价单元较多、涨幅较大、影响房价预期等问题，要求相关项目负责人尽快对调价情况进行进一步排查整改，并将有关情况限时报送项目所在区住建部门。

检查组强调，各房地产企业要切实负起主体责任，自觉抵制哄抬房价、虚高房价、误导市场预期等行为，共同维护佛山市房地产市场平稳健康。同时，各区住建部门要夯实属地责任，认真指导项目落实整改工作，对涉嫌哄抬房价、炒作预期，制造购房紧张气氛，以及影响区域房地产市场平稳的项目加大查处力度，避免区域房价大起大落，保持佛山市房地产市场的平稳健康发展。

