

明年起郑州商品房预售方案要在售楼部公示

开发商不能糊弄消费者了

房子打算分几期卖、每期房源数量、面积、销售价格等都要写清楚
车位位置、数量、是租是售,房子材料能耗指标等都要明确
开发企业拒不整改的,暂停网签,记入诚信档案,公开曝光

□记者 胡申兵

本报讯 房子预售数量批准后,开发商每隔一段时间就开盘一次让购房者摸不着头脑;小区车位多少开发商对业主信口开河乱涨价……有过买房经验的市民大概都有这种感受:置业顾问推介的房源非常紧缺,似乎“过了这个村就没了这个店”。昨日,市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,从2013年1月1日起,实行新的商品房预售方案管理,开发商要把分几期销售、每期房源数量等都要写清楚,小区车位的位置、数量等都要明确约定,预售方案要在售楼部现场进行公示。

新预售方案公示内容更加详实

市房管局市场监管处相关负责人王光乾介绍,新的预售方案主要内容包括项目基本情况、项目建设进度安排、预售情况、本期自留房屋情况、其他设施情况、预售资金监管方案、商品住房质量保证制度和措施、责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施、解决商品房销售矛盾纠纷和处理突发事件的预案等,开发商承诺的内容更加详实,而且必须在售楼场所公示。购房者除了知道买的房子价格外,还可以全面了解

项目的其他信息,例如车位多少及后期处置管理方式、人防位置和面积、使用了什么节能产品、谁来承担房屋质量责任等。

有过买房经验的市民不少都有这样的感觉,某个楼盘每隔一段时间就发布开盘消息。有的售楼人员也称,他们这一期分两次开盘等,让买房者觉得每次推出的房源都可好、可奇缺,人为地造成紧张情况。

对于开发商分期分批开盘的行为,新预售方案要求开发商写明项目一共分几期,每期推出多少房源,每期的开工时间、销售时间、竣工时间都要求填清楚。王光乾说,这样规定让购房者心中有数,可以选择合适的入市时间,避免短期内人为的恐慌性购房行为。

小区车位多少,是租是卖要写明确约定

今年9月份,本报曾连续报道了郑州一些小区车位价格大涨的情形,引起了读者的关注。王光乾介绍,在出台新版预售方案前,市房管局对近期房屋纠纷进行了调查,发现很多小区在交付后发生车位使用问题纠纷,开发商车位只售不租或只租不售,不让没买车位的业主的车进小区车库。

为此,本次预售方案中,对车库归属、项目配建附属情况进行了明确表述,要求开发商如实填报车位的位置、数量,并明确是向小区业主出售还是出租或者附赠;地下人防工程范围内的机动车停车位,也要明确是提供给小区业主有偿还是无偿使用。还有一些业主搞不清楚哪些属于业主共有的房屋和公共设施,哪些属于开发商的,新方案中要求开发商进行明确的约定。

明确房屋质量责任主体,开发商不能拍屁股走人

有个别不诚信开发商做了一个项目后就拍拍屁股走人,业主住进房子后,房屋出现了问题找不到人。此次新版预售方案中,对这方面情况进行了约束。首先要求开发企业作为工程质量的第一责任人,对建设工程的质量全面负责,在法定的保修期内,承担该项目的工程质量保修责任;如果开发商出现歇业等清算情况,项目的质量责任承担主体则变更为提供担保的另外一家法人公司,在法定的保修期内为该项目的工程质量承担保修责任。

随着人们环保意识的增强,项目使用的材料是否环保节能等也是很多购房者关注的问题。

新版预售方案中,节能减排标准首次写入其中。开发商需要填报:住房能源消耗指标;屋面保温材料种类、保温层厚度;外墙保温墙体材料、保温形式、保温材料种类、保温层厚度;外门窗型材、窗玻璃材料;遮阳措施等。

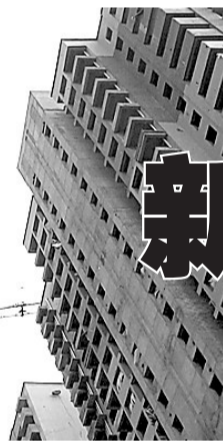
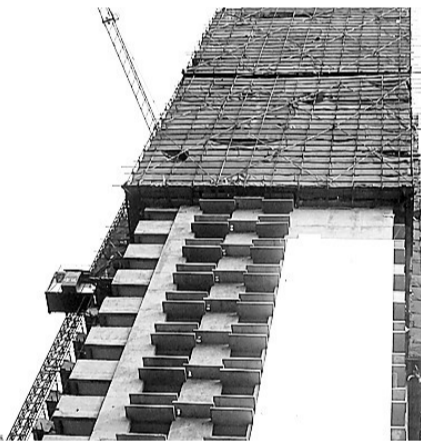
拒不整改,记入信用档案,暂停网签资格,公开曝光

王光乾提醒开发企业,商品房预售方案原则上不得变更。因规划、设计发生变更等原因引起预售方案变更的,要及时向房地产主管部门申请预售方案内容的变更。

对于预售方案中申报的销售价格发生调整的,开发商应当重新申报。新的销售价格没有上报前,可售房源仍要按照原来的申报价格销售,不得停止销售。同时,开发商的销售均价不得高于已经申报备案的价格。

“对于违反预售方案的行为,将责成房地产开发企业作出书面说明,并限期整改,拒不进行整改或整改不到位的,房管部门暂停该项目商品房销售网签备案网签资格,将违规行为记入房地产开发企业信用档案,并通过媒体予以公示曝光,情节严重的,按照法律法规予以查处。”王光乾表示。

房子



新规

记者 马健 图

明年起郑州推行二手房买卖合同示范文本

市民买卖二手房,须要通过房管局系统进行网签

明年起,二手房“阴阳合同”骗不成人了

□记者 胡申兵

本报讯 二手房买卖“阴阳合同”、中介机构“吃了买家吃卖家”等行为让从事二手房交易的人深恶痛绝。昨日,市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,从2013年起,郑州市开始推行使用《郑州市存量房(二手房)买卖合同》示范文本,今后市民买卖二手房将和现在在售楼部买新房一样,都须要通过市房管局的存量房网上交易系统网签房屋买卖合同,让“黑中介、灰中介”和少数不法中介机构无处遁形。

二手房买卖合同须要网签

市住宅与房地产业协会秘书长叶琦介绍,目前郑州市二手房买卖没有统一的格式合同,都是各中介机构制作的简单合同,同时也没有向市房管局备案,只是在交易时对交易结算资金进行监管。

然而在实际操作中,经常会发生中介机构“吃了买家吃卖家”、二手房交易价格不透明等行为,还存在交易佣金、定金支付管理方面的不规范行为,买卖双方都可能深受其害。为此,叶琦介绍,此次市房管局推行使

用的《郑州市存量房(二手房)买卖合同》示范文本(以下简称“示范文本”),要求中介机构促成买卖双方签订的同时,还要通过郑州市存量房网上交易系统网签房屋买卖合同,并及时协助双方当事人,持买卖合同和网签合同,到郑州市存量房交易结算资金交易保证机构办理存量房资金监管手续。

是否“黑中介”,看合同封面的监制编号

据介绍,为了有效打击“黑中介、灰中介”扰乱市场行为,示范文本特意在合同封面设定监制编号,监制编号也就是中介机构在房地产主管部门备案号码,市民在签订存量房买卖合同时,只要查看合同是否有监制编号、监制编号是否与机构备案证书号一致,就可以判断是不是正规中介了。

叶琦介绍,由于大部分消费者缺乏房屋交易流程的知识,示范文本在合同首页还增加了签约须知,对注意事项进行重点提示,并留有市房管局的咨询电话。

提示性、选择性条款较多

示范文本由16个条款组成,主要有房屋基本状况、房屋价款及支付方式、房屋抵押情况及解决方法、房屋专项维修资金约定、

房屋产权转移登记、房屋交付及物业交割方式、三方的权利及义务约定、佣金(居间代理费)及税费约定、其他服务及收费约定、三方的违约责任、合同在履行过程中发生的争议解决方式等内容。

叶琦说,与目前中介机构制定的二手房买卖合同文本相比,示范文本内容更具体、规范,选择性条款、提示性条款较多,可切实保障交易当事人特别是不熟悉交易过程的消费者的合法权益。

此外,合同对市场容易产生争议和纠纷的条款进行了细化。一是对定金支付问题,合同设定了定金由买方保管、居间方保管或不设定金3种方式供当事人选择;二是对中介佣金支付问题,合同规定中介机构可以收取全部佣金、部分佣金、协商约定3种方式;三是对中介机构服务不到位的问题,新

合同也进行了明确约定。

另外,示范文本规定因本合同履行或与本合同相关的一切争议,各方协商解决并签订书面补充协议,任何口头承诺均视为无效。

对于目前二手房实际成交价格与合同价格不一致的情形,叶琦提醒在实行示范文本后,再出现这种状况对买卖双方的风险都很大,交易双方要慎重。

叶琦介绍,在实际操作中,二手房交易在房屋交割时,容易发生室内设施、设备、家具登记不详细等产生的纠纷。为此,示范文本增加附件《房屋状况说明书》,说明书中详细记录交易房屋的基本信息,权益信息,配套设施设备信息,随房屋家具、电器、用品清单,债权债务信息等,交易当事人只需对照信息填写、查验即可。



旅游百事通[®]
TRAVELING BESTONE

