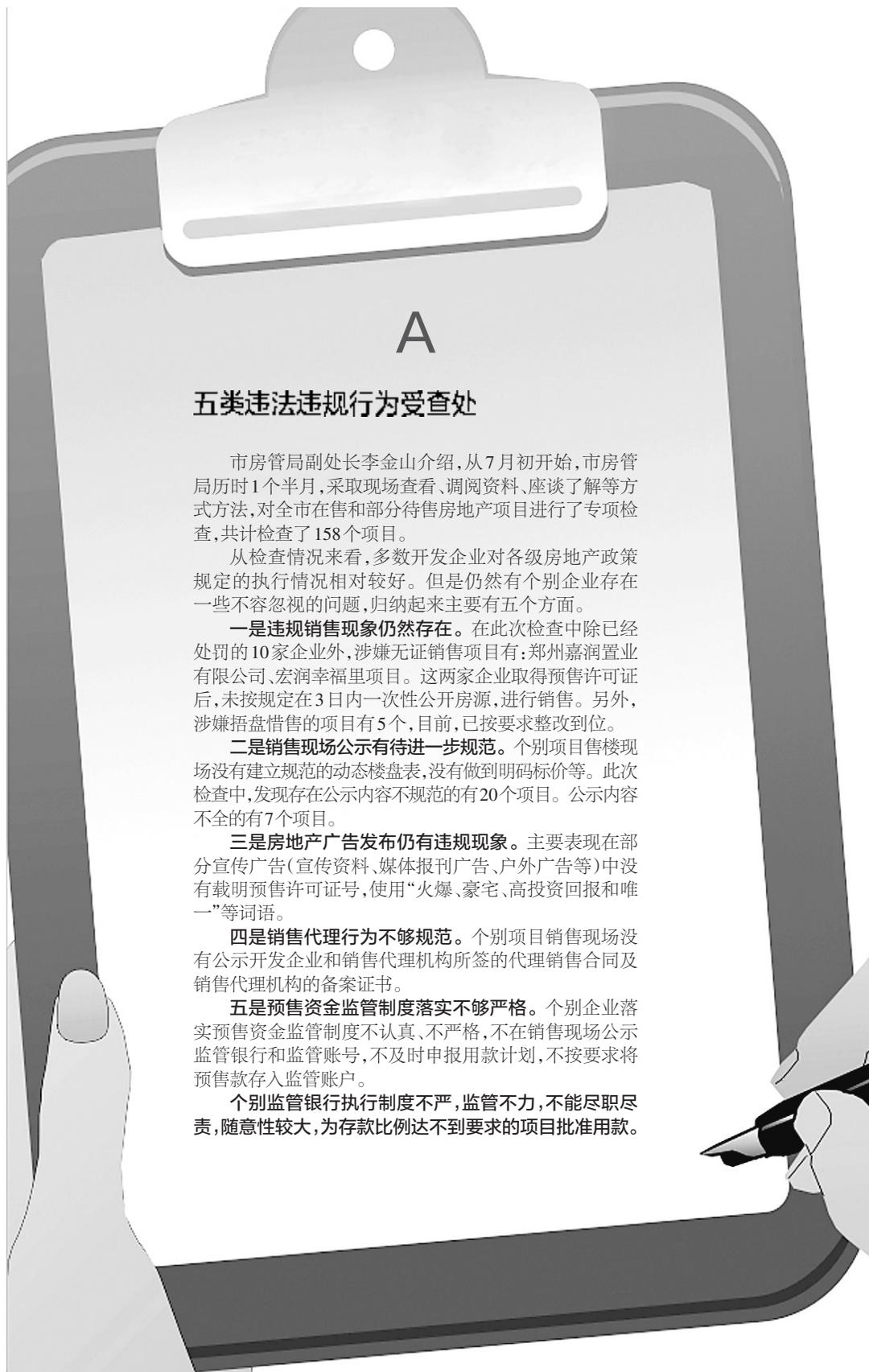




在房地产市场快速发展的过程中,加大市场监管力度,维护购房者的合法利益至关重要。近年来,为了促进房地产市场健康发展,郑州市健全法律法规,建立了一套比较完善的法律法规体系。昨日,市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,通报了今年以来对房地产市场违法违规行为的查处情况。

市房管局表示,今后进一步加强房地产市场监管力度,不断规范销售现场信息公示、房地产广告发布、房地产销售代理和预售款监管等工作,加大对违法违规行为的查处力度,规范房地产市场秩序,促进房地产各项政策法规的贯彻落实,确保我市房地产市场健康稳定发展。 郑州晚报记者 胡申兵 赵柳影

# 加大市场监管,严厉打击违法违规行为 今年前8个月立案查处案件34件 罚款87.8万元



## A

### 五类违法违规行为受查处

市房管局副处长李金山介绍,从7月初开始,市房管局历时1个半月,采取现场查看、调阅资料、座谈了解等方式方法,对全市在售和部分待售房地产项目进行了专项检查,共计检查了158个项目。

从检查情况来看,多数开发企业对各级房地产政策规定的执行情况相对较好。但是仍然有个别企业存在一些不容忽视的问题,归纳起来主要有五个方面。

**一是违规销售现象仍然存在。**在此次检查中除已经处罚的10家企业外,涉嫌无证销售项目有:郑州嘉润置业有限公司、宏润幸福里项目。这两家企业取得预售许可证后,未按规定在3日内一次性公开房源,进行销售。另外,涉嫌捂盘惜售的项目有5个,目前,已按要求整改到位。

**二是销售现场公示有待进一步规范。**个别项目售楼现场没有建立规范的动态楼盘表,没有做到明码标价等。此次检查中,发现存在公示内容不规范的有20个项目。公示内容不全的有7个项目。

**三是房地产广告发布仍有违规现象。**主要表现在部分宣传广告(宣传资料、媒体报刊广告、户外广告等)中没有载明预售许可证号,使用“火爆、豪宅、高投资回报和唯一”等词语。

**四是销售代理行为不够规范。**个别项目销售现场没有公示开发企业和销售代理机构所签的代理销售合同及销售代理机构的备案证书。

**五是预售资金监管制度落实不够严格。**个别企业落实预售资金监管制度不认真、不严格,不在销售现场公示监管银行和监管账号,不及时申报用款计划,不按要求将预售款存入监管账户。

**个别监管银行执行制度不严,监管不力,不能尽职尽责,随意性较大,为存款比例达不到要求的项目批准用款。**

## B 今年前8个月,房地产违规罚款87.8万元

市房地产监察队队长孙保国介绍,今年1至8月,市房地产监察队共接到群众咨询、投诉750余起,调解、处理房产纠纷44起,为群众挽回经济损失118.9万元;受理投诉举报案件72件,立案查处34件,罚款87.8万元,均较去年有了大幅增加。

孙保国说,对于那些主观故意、不配合执法调查、社会影响面较大的案件,在处罚依据和自由裁量阶次上,均依法从重给予了行政处罚。今年以来,市房地产监察队查处的违法行为类型主要有三种:一是未取得商品房预售许可擅自销售行为。此类案件共有10起,其中,郑州某置业有限公司在未取得商品房预售许可的情况下,擅自销售商品房,市房地产监察队先后3次对其处罚并要求限期整改,但

该公司一直未纠正违法行为。近日,经市房管局局长办公会研究决定,对该公司从重给予10万元罚款;同时市房地产监察队还将其列为重点监察对象。二是违规签订房地产经纪服务合同的行为。对郑州梦达房地产营销策划有限公司等8家公司,在提供房地产经纪服务过程中,经纪服务合同签订不规范,侵害群众合法权益的行为,及时作出了行政处罚,并通过限制网签资格等措施,规范其经纪服务行为。三是擅自变动房屋建筑主体或承重结构的行为。对市民邵某擅自拆除房屋承重结构,侵害住宅楼其他业主合法权益的行为,对其及时作出了行政处罚,但其拒绝整改。对此,已建议市房管局有关处室依法申请强制执行。

## C 五个方面严厉打击房地产违法违规行为

孙保国表示,当前,郑州房地产市场发展处于上升期,开发规模不断加大,商品房投放量、二手房交易量增长较快,市场交易行为日益活跃。同时,房地产业仍然存在一些矛盾和问题:一是违规销售手段花样翻新。部分开发企业及代理机构,甚至个别知名开发企业,打法律“擦边球”,选择性执行法规政策,项目没有动工便开展宣传、违规认筹,或利用会员优先选房、内部团购、提供指定银行定期存款单、通过指定第三方收取买受人认购款等方式,弱化违规销售痕迹。二是部分群众法制意识不强,被虚假的房价折扣、优惠所迷惑,不愿积极配合执法监察,增加了违法事实取证、认定的难度。三是少数房地产经纪机构为促成交易、获取利润,不择手段,推脱、逃避执法监察,不配合调查取证,不履行法律责任。四是物业企业擅自改变物业管理用房用途,擅自侵占、使用小区公共设施的情况还时有发生。

为从快、从严、从重打击违法违规行为,孙保国称,市房地产监察队将从五个方面

着手进行:一是实施房地产开发项目监察员制度。将监察任务按网格分解到人、责任到人。监察员对网格内开发项目每周巡查一次,及时了解分析项目宣传、推介情况,发现违法违规行为及时制止并上报。二是实行案件主办人制度,同时进一步压缩办案时限,从立案到作出行政处罚决定,原则上不超过30个工作日,确保行政执法效能不断提高。三是畅通投诉举报渠道。在郑州房地产网开设“执法监察”专栏,公布典型案例,曝光违法违规行为;完善电话、网络和现场投诉渠道,接到投诉后快速反应、及时回复,做到“件件有落实、事事有回复”。四是强化查处手段,做到查处到位、纠正到位。通过约谈、重点盯防、悬挂购房风险提示牌、媒体曝光等措施,督促企业合法合规经营。五是实行联动执法。借助网格化管理平台,以执法监察建议书等形式,探索与工商、公安、司法和各区房管等部门的协作配合途径,共同打击房地产违法违规行为。

## D

### 发现开发商违法违规的可拨打电话投诉举报

孙保国提醒市民在购房置业时一定要查看《商品房预售许可证》等“五证”,对诸如内部团购、限时认筹优惠等虚假、夸大性宣传做到不轻信不盲从,发现有违法违规行为,及时拨打市房地产监察队67182966热线电话,登录郑州房地产网或直接到郑州市房地产监察队投诉举报,确保自身合法权益不受侵害。