

# 本月起严查商品房销售乱象

## 这传递了什么信号？

业内人士：楼市调控政策仍会持续，房产长效机制正加速研究中

今年以来，我市围绕“房子是用来住的，不是用来炒的”原则，强化调控力度，效果逐步显现。刚刚公布的前三季度经济运行“成绩单”显示，商品房销售面积增速趋缓，前三季度全市商品房销售面积比上半年下降9.8个百分点。

本月起，销售商品房未明码标价、未按规定实行“一套一标”、虚假价格促销、捂盘惜售、炒卖房号等行为将进行严查。业内人士表示，此举将有利于净化房地产市场、保护购房者利益，同时将呵护来之不易的房产调控成果，从中也透露出，楼市调控政策仍会持续，房产长效机制正加速研究中。

### 剑指9类违规

#### 本月严查商品房销售价格行为

根据国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出的通知，今年10月30日至11月30日，全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

重点查处：销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；未按规定实行“一套一标”；标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。

通知强调，此次专项检查时间紧、任务重，各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进，严厉查处违法行为，公开曝光典型案例，推进建立联合惩戒机制，确保检查工作取得实效。

### 前三季度我市新建住宅价格 同比涨幅呈回落态势

今年以来，我市针对房地产市场出台了两次调控举措，效果如何？刚刚公布的前三季度我市经济运行数据揭开了答案。

据市统计局发布的2017年前三季度宁波经济运行情况数据显示，商品房销售面积增速趋缓，前三季度全市商品房销售面积1157.2万平方米，增长23.7%，比上半年下降9.8个百分点。

今年，在促进房地产市场平稳健康发展的总基调下，我市房地产市场发展总体比较理性。数据显示，新建住宅价格环比先升后降，同比涨幅总体呈回落态势。1-9月，宁波新建住宅销售价格环比指数自2月止跌回升之后，涨幅不断扩大，6月开始涨幅逐月收窄，9月下跌至99.9。新建住宅销售价格同比指数涨幅持续回落，6月小幅回升至109.9，之后再持续回落，9月为106.3。

其次，二手住宅价格环比同比走势基本一致，均为先升后降。1-9月，二手住宅销售价格环比指数自2月止跌回升之后，涨幅不断扩大，6月达到高点，随后逐月回落，9月为100.3。二手住宅销售价格同比指数由1月的107.2持续上升到6、7月的109.2，8月开始回落，9月为107.4。

此外，从全国70个大中城市排名来看，1-9月，宁波住宅销售价格同比指数在全国70个大中城市中的排名相对居中。新建住宅价格同比涨幅排名有所下滑，由1月的第22位下降至9月的第38位；二手住宅价格同比涨幅排名有所上升，由1月的第23位上升至9月的第20位。

有专家认为，房地产市场的有序调整，必然会对经济增长带来一定影响，随着房地产市场的进一步调控，最终会对经济健康发展产生积极作用。

### 业内人士分析： 楼市调控政策仍会持续 房产长效机制 正加速研究中

今年党的十九大报告重申了“房子是用来住的，不是用来炒的”原则，进一步明确了房地产市场的定位，并围绕这个定位，提出了“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的要求。

在刚刚闭幕的2017年中国宁波房地产高峰论坛上，著名经济学家王德培指出：“十九大后，对于房地产的方针政策不会松，而且会更加紧。”

那么，业内人士对此次严查商品房销售价格行动怎么看？对宁波的楼市会带来何种影响？全经联宁波地产俱乐部会长缪百年分析说：“今年以来，随着全国各地新一轮的房地产调控政策的先后出台，针对商品房销售存在的一些乱象进行严厉查处，我认为这是好事情，在净化房地产市场、保护购房者利益、呵护来之不易的房产调控成果上，都具有重要的意义。”

对宁波的楼市影响，缪百年认为并不会造成大的影响。“宁波的楼市在政府部门的监管下，是较为规范的，所以此次联合检查，对宁波楼市的影响不会很大。”

“监督检查，作为房地产调控长效机制的一部分。事实上，在今年4月宁波实施的新一轮住房限购政策时，宁波已经部署了房地产市场秩序专项整治行为，针对的是房地产开发企业和房地产中介机构，重点对违规预定（认购）或收取定金、预售款等费用、不执行明码标价规定、捂盘或变相捂盘惜售、哄抬房价或乱涨价等行为进行严查。”

“相信通过对开发商和中介的不规范、不正当的经营行为的查处，能切实保护消费者的权益，维持房地产市场的良好秩序，促进房地产市场的平稳健康发展。”缪百年说。

十九大后，一些城市出现了新的楼市收紧政策。例如天津刚刚出台了限价房政策收紧，转让价格不超同区域市场价80%。“无论是联合检查行动，还是楼市调控政策的持续加码，都透露了一个信号，政府的楼市调控政策仍会持续，房产长效机制正加速研究中。”

记者 周科娜

### 一周楼市速递

## 上周楼市仅成交757套

上周(10月23日-10月29日)，宁波楼市还算热闹，有6个楼盘入市，景瑞龙湖缙香郦城、荣安香园三期公园半岛、融创涌宁府、绿地观堂四大新盘首开，美的蝴蝶海、桂语里两大老盘加推。虽然这些楼盘的入市，为甬城楼带带来了新的房源，但是周成交量却起色不大，7天共备案757套，环比上涨12.82%。

二手房方面，根据南天房产数据平台显示，上周二手住宅成交量环比上升8.2%，成交均价为15409元/平方米，环比下降5.69%。从成交区域来看，海曙区成交占比为39%，成交均价为14533元/平方米，环比上升4.35%，江北区占比为23%，成交均价为14551元/平方米，环比下降8.85%，鄞州区占比为31%，成交均价为17953元/平方米，环比下降0.73%。上周圈内与圈外成交套数的比例为67%：33%。

从购房目的看，上周首次置业占比为44.08%，改善型住宅占比为25.8%，学区类占比13.98%，以上三类购房目的为现阶段的主力军。从成交物业类型来看，多层占比为50.9%，小高层占比为11.98%，高层占比为28.1%，多层住宅依然是市场最受欢迎的物业类型。

记者 周科娜

## 这些地方要拆了

### 四则房屋征收决定共涉及246户

近日，市政府和江北区政府发布了四条房屋征收决定，涉及高新区和江北区两个区域，一共246户。

高新区的三则征收公告，分别为贵安路及配套停车场项目、贵驷街道文化活动广场项目和关于贵驷老集镇配套停车场公园绿地项目(一期)。其中，贵安路及配套停车场项目征收范围为贵驷街道贵驷社区东至井漕，南至住宅楼(裕记弄59号)，西至贵安路，北至贵驷路范围内的国有土地上房屋。征收房屋总建筑面积2950.52平方米，征收总户数40户。签约期限为45日，搬迁期限为90日。

贵驷街道文化活动广场项目的征收范围为贵驷街道贵驷社区东至现状小路，南至贵驷路，西至贵安路，北至现状小路范围内的国有土地上房屋。征收房屋总建筑面积1692.76平方米，征收总户数26户。贵驷老集镇配套停车场公园绿地项目(一期)征收范围共有四个区块。征收房屋总建筑面积9008.55平方米，征收总户数153户。签约期限和搬迁期限，均为30日和90日。

此外，江北区的房屋征收的范围为东至庄桥街道办事处西侧道路、西至萧甬铁路、南至北环西路、北至永久磁业公司(不含)范围内的国有土地上房屋。征收房屋总建筑面积约4.8万平方米，总征收户数27户，其中住宅11户，非住宅16户。

项目设定的签约期限为90日，(在规定期限内签约率达到80%以上后可视情况再给予一定的续签期)，住宅搬迁期限为住宅签约期限届满之日起90日，非住宅搬迁期限为非住宅签约期限届满之日起150日。

10月31日开始，鄞州区东胜街道曙光片区危旧房改造项目将正式启动签约。该项目共涉及被征收户2623户、建筑面积约15万平方米，由曙光一村、曙光二村、曙光三村、曙光四村、史家新村等五个地块组成，是鄞州区今年启动的体量最大的危旧房改造项目。

此次征收签约期限为2017年10月31日至12月21日，共45天。在签约期限内所有被征收人签约比例达到80%的，补偿协议生效；未达到80%签约比例的，补偿协议不生效，该项目房屋征收决定效力终止。据悉，选择货币补偿的被征收人最多可获房屋评估价格约35%的奖励和补助。

记者 周科娜