

市住建委等八部门联合发文 我市启动房地产市场违法违规专项治理 重点打击投机炒房、“黑中介”等四大行为

昨天,记者从市住建委获悉,市住建委联合市委宣传部、市公安局、市司法局等八部门近日联合发文,从现在至12月底,在全市开展房地产市场违法违规行为专项治理工作。通过部门联合执法,重点打击投机炒房行为、房地产“黑中介”、房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告,保护消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。

重点整治四大违法违规行为

据了解,此次行动的四大整治重点分别为投机炒房行为、房地产“黑中介”违法违规行为、房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告。

投机炒房行为 重点针对:垄断房源,操纵房价、房租;捂盘惜售或者变相囤积房源;通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息,以及雇人排队制造“抢房”假象等方式,恶意炒作哄抬房价;通过更改预售合同、变更购房人等方式,投机炒作未交付的商品房;通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式,违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

“黑中介”违法违规行为 重点针对:采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人,恶意克扣保证金和预定金;为不符合交易条件的房屋提供经纪服务,或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息;为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利,非法规避房屋交易税费;非法侵占或者挪用客户交易资金;强制提供代办服务、担保服务,或者以捆绑服务方式乱收费;与投机炒房团伙串通,谋取不正当利益。

房地产开发企业违法违规行为 重点针对:在取得商品房预售许可前,以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用;未按政府备案价格要求销售商品房,或者以附加条件限制购房人合法权利(如捆绑车位、装修)等方式,变相实行价外加价;一房多卖,损害购房人合法权益;利用合同格式条款,免除自身法定义务,加重购房人责任、排除购房人合法权利;限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款;未标明房源销售状态、销售价等

违反明码标价规定的行为。

虚假房地产广告 重点针对:通过捏造、散布不实信息,或者曲解有关房地产政策等方式,误导购房人的市场预期;发布虚假房源和价格信息,欺骗、误导购房人;发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告;在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项;在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报等。

情节严重将被暂停网签、市场禁入

此次专项治理工作分为三个阶段:动员部署和自查自纠阶段(8月15日前)、检查查处阶段(8月-12月)和督查抽查阶段。

在检查阶段,各地住建、公安、司法、发改、市场监管、税务、银监等部门将组织抽查检查,通过联合查处,依法严肃查处房地产开发企业和中介机构的各类违法违规行为,视情节轻重对被查处房地产企业采取书面警示、约谈主要负责人、公开通报、列入严重违法失信名单、暂停网签、市场禁入等措施。

对群众反映强烈、问题突出的房地产企业及其从业人员的违法违规行为,真查真打,严查严打,狠查狠打,发现一起查处一起,并公开曝光。同时,坚持整顿规范与制度建设并重、专项整治与日常监督并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重,逐步建立健全房地产行业信用体系,积极推进房地产领域守信联合激励和失信联合惩戒机制建设。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫

槐树公寓用物业专项维修资金更换老电梯 114户居民将告别服役20年的旧电梯

槐树公寓海天楼是老小区中为数不多的建立物业专项维修资金的楼道,共有居民114户。记者昨天从市住建委获悉,目前该楼道90%以上的居民已达成共识,决定启用物业专项维修资金更换两部旧电梯。据了解,老小区利用物业专项维修资金更换电梯,这在全市尚属首例。

用了20年的电梯故障频发

槐树公寓有海天楼、海景楼、海虹楼三幢高层,于1998年交付。“海天楼、海景楼和海虹楼,分别为21层、21层和24层,每栋楼两部电梯。海虹楼是一梯四户,其余两幢是一梯六户。”槐树公寓所在的盐仓社区居委会书记陈锋云说。

这6部电梯在使用20年后,已经严重老化,故障频发。其中,海虹楼的电梯问题最为明显。在今年年初的一次电梯例行检查中,海虹楼的两部电梯被查出12根钢丝绳均出现不同程度的磨损。“钢丝绳是承载电梯运行的主要部件,不能出现纰漏。”负责槐树公寓物业的新上海物业公司物业主任戴平龙紧急联系电梯维保公司上门维修。

维保单位给出的建议是“为安全起见,12根钢丝绳必须全部更换”,但全部更换需要5万余元,最终,海虹楼居民按电梯的实际使用户数92户进行众筹,每户出资300元,修了一部电梯,另一部暂时停用,这给居民进出带来诸多不便。而且电梯老化严重,修好后仍接二连三出现诸如按钮灯不亮、轿厢运行时抖动等问题。

海天楼的物业专项维修资金发挥作用

“安全问题摆在眼前,更换电梯是最好、也是最彻底的解决办法。”新上海物业公司总经理助理周炜说。

更换老电梯,需要一大笔资金。虽然槐树公寓目前有80万元物业公共基金,但只能用于小区公共部位维修,并不能用于某幢楼的设施更新。而在三幢高层中,仅海天楼缴纳了物业专项维修资金,目前该幢楼的物业专项维修资金约有219万元。

“我们作了初步了解,更换两部电梯的费用在70万-80万元,根据政策,政府能补贴一半,也就是说,只要从物业专项维修资金账户中提取约40万元就够了。”槐树公寓业委会主任戎央芬说。

在征求意见时,海天楼九成以上居民同意更换电梯。根据政策,对



槐树公寓海天楼即将更换的两部电梯。记者 刘波 摄

中修以及中修以上的维修,经2/3以上业主同意,由业主委员会或社区居委会提出申请,即可使用物业专项维修资金。

其余电梯打算通过补缴办法更换

那么,海虹楼和海景楼的4部电梯该怎么办?“通过居民自筹有一定难度,我们正在等新政策出台。”陈锋云说,准备通过补缴物业专项维修资金的办法,更换4部电梯。

陈锋云所说的“新政策”是市即将出台的“老小区改造实施意见”,据了解,市住建委已将物业专项维修资金的补缴办法写入了这一“意见”中,老小区按60%的比例进行补缴。居民补交60%的物业专项维修资金后,设立专门账户,便可使用账户资金来更换电梯。

记者随机采访了海虹楼和海景楼的10多位居民,他们均对更换电梯均持肯定态度。居民林师傅说:“电梯老化了,肯定要更换,现在有这样的政策,政府还能补贴一半,当然应该抓紧解决,安全问题才是大问题。”

“我们打算通过更换海天楼的两部电梯来示范引领,积极推动另外4部电梯的更换工作。”陈锋云说。

记者 周科娜 实习生 胡雅文