已签订购房合同,出现哪些情况可以退房?房地产开发企业、销售代理机构在什么情况下,会被记入信用记录?

昨天,记者从市住建局获悉,《宁波市住房和城乡建设局关于加强商品房销售机构管理的通知》和《宁波市住房和城乡建设局关于进一步做好商品房买卖合同变更管理的通知》两个文件对外公布。对上述问题,进行明确。

□记者 周科娜 通讯员 廖鑫

销售机构接受监督,人员需“带证上岗”
房屋设计有变,购房者有权退房

宁波出台商品房销售新规

A 开发商出现哪些情况 购房者有权退房

《宁波市住房和城乡建设局关于进一步做好商品房买卖合同变更管理的通知》主要针对商品房买卖合同变更及纠纷调处的有关事项进行明确。

该文件指出,房地产开发企业与购房者应当依法、依规、按照约定诚信履行商品房买卖合同,任何一方未经合同相对方(即合同另一方当事人)同意不得擅自变更合同履行内容。只有当房地产开发企业与购房者协商一致的的情况下,才能对商品房买卖合同履行内容进行变更。

商品房买卖合同签订后,哪几种情况可以解除合同?

一、涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施、公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的,房地产开发企业应当及时以书面形式或按照合同约定通知购房人。购房人有权在通知送达之日起合理时间或合同约定时间内,选择变更或解除合同。

二、商品房买卖合同签订后,房地产开发企业按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件,或按照法定程序变更全装修住宅的室内装修工程施工图设计文件,可能影响该商品房质量或使用功能的,房地产开发企业应当及时以书面形式或者按照合同约定通知购房人。购房人有权在通知送达之日起合理时间或合同约定时间内选择变更合同或解除合同。

此外,该文件还指出,房地产开发企业应诚信履行商品房买卖合同约定的各项义务,不得以格式条款形式免除自身主要责任,加重购房者责任或排除购房者主要权利。

B 房产公司自行销售房产 销售人员应录入监管平台

根据《宁波市住房和城乡建设局关于加强商品房销售机构管理的通知》要求,房地产开发企业自行销售商品房的,要求将全部销售人员信息录入宁波市房产市场监管服务平台(以下简称监管平台)开发企业库。该文件将于今年7月1日起实施。

房地产开发企业委托房地产销售代理机构销售的,销售代理机构应当按照《宁波市房地产经纪机构备案管理办法》(甬建发〔2017〕26号)办理备案手续并取得备案证书。

房地产开发企业自行销售的,销售人员应取得全国经纪人证、经纪人协理证或宁波市商品房销售服务卡(含宁波市房地产经纪从业人员服务卡);委托房地产销售代理机构销售的,销售人员应取得全国经纪人证、经纪人协理证或宁波市房地产经纪从业人员服务卡。

文件规定,今年9月1日以后,商品房销售人员应当取得相应的从业资格。

C 未公示销售机构及人员信息 将被记入“信用记录”

《宁波市住房和城乡建设局关于加强商品房销售机构管理的通知》要求在房产销售现场醒目位置张贴商品房销售服务承诺书,并公示销售代理机构的备案证书及全部销售人员信息,接受监督。

每个商品房项目的销售机构和人员信息,将通过宁波市房产交易信息服务网进行公示。

从通知中可见,要求房地产开发企业及销售代理机构公示的内容分为三个部分:1、按要求张贴商品房销售服务承诺书;2、公示销售机构及人员信息;3、销售商品房的房地产开发企业和销售代理机构需取得销售人员从业资格。

文件要求,对未按要求张贴商品房销售服务承诺书、未公示销售机构及人员信息、未取得销售人员从业资格违规销售商品房的房地产开发企业和销售代理机构,将被责令限期整改,并记入信用记录。

●相关新闻

上个月成交量下降37%,宁波楼市要转向?

本报讯(记者 钟婷婷)“最近的土拍老是刷新历史地价,房价是不是还要涨?”最近,很多网友在“宁波楼市报道”粉丝群里讨论。

在限价情况下,新房房价整体的波动不明显,但圈外热门板块一些卖得好的盘,新一批房源较前一批的价格还是略有上浮。近日,有多家全国性机构发布5月房地产市场的报告,报告总体传出一个讯号:5月全国楼市没有延续三、四月房地产市场“小阳春”,而是开始整体降温。

而来自宁波市住建局的数据统计,5月份,宁波市六区新建商品房成交量为7429套,环比上涨11.78%。二手住房方面,宁波市六区共成交9237套,比上月增加84套。

“但事实上,上个月的成交量是靠奉化区拉升的,其他区域的销量都在下滑。”宁波容创有容有限公司副总徐江涛说。来自容创有容对5月份市六区各区域成交情况的统计显示,鄞州区成交1742套,同比下降30%;江北区成交895套,同比下降45%;海曙区成交911套,同比下降37%;镇海区成交117套,同比下降74%;北仑区成交752套,同比下降37%;奉化区成交2811套,同比增长234%。“不仅如此,宁波市五区近三个月的成交量都不如去年,新房、二手房的成交情况都是如此。其中主要一个原因,就是主城区的刚需盘越来越少。目前宁波楼市已进入一个阶段性盘整期,而盘整期的一个表现就是价高量缩。”

记者从容创有容提供的宁波市五区3–5月成交量中发现,上个月市五区新建商品房的成交量同比下降37%。

影响楼市的因素很多,5月楼市降温还有很多宏观因素,这些因素都和楼市有着紧密联系,也预示着下半年楼市的走向。

首先,住建部一个月两次预警房价上涨过快的城市。其次,房贷利率回升。第三,5月17日,银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》,强调对流入房地产资金的监管。

“土市的反映要晚于楼市。尽管近期的土拍市场依旧火热,但如果倒推现在的房价,现在的地价也在合理范围内。随着融资渠道的收紧,下半年土拍市场估计要开始降温。”业内人士估测。

还是那句话,2019年楼市“要稳”的基本调性是不会变的。