



## 一周楼市速递

### 1. 前7月主要城市地产调控次数同比涨八成

据中原地产研究中心统计数据显示,2018年前7个月,主要城市房地产调控累积次数多达260次,较2017年同期上涨80%。从7月单月来看,全国楼市调控密集程度再刷新历史纪录,合计超过60城市,发布了超过70次各类型房地产调控政策,调控密度空前。分析称,2018年下半年,预计楼市升级版调控政策将不断出现。

### 2. 海南严格建设用地出让控制指标监管

海南省国土资源厅13日晚向记者介绍,海南省出台《海南省建设用地出让控制指标(试行)》和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》,明确提出海南将实行最严格的节约用地制度,将设定单位土地投资强度、产值、税收等相关用地效益指标作为土地供应的门槛,并约定履约要求和土地退出机制,倒逼企业提高土地开发利用效益。

### 3. 重庆开展楼市整治

#### 九类行为将移交司法机关

重庆楼市乱象专项整治力度将更大,未来,开发企业和中介机构如果造谣传谣、炒卖房号、收茶水费,则将不再只是约谈,更有可能被移交司法机关。记者14日了解到,市国土房管局与市公安局联合印发了《关于整治和打击房地产领域违法犯罪行为的通知》(渝国土房管[2018]523号),明确重点打击房地产领域职业化、团伙化、恶化的违法犯罪行为。

### 4. 前7月商品房销售额同比逼近万亿

8月14日,国家统计局公布今年1-7月全国房地产开发投资数据,全国房地产开发投资65886亿元,同比增长10.2%,增速比1-6月份提高0.5个百分点。房地产销售面积和销售额增速双双增长:商品房销售面积89990万平方米,同比增长4.2%,增速比1-6月份提高0.9个百分点;商品房销售额78300亿元,增长14.4%,增速提高1.2个百分点。

(本报记者 赵重磊整理)

# 河北楼市乱象 “倒逼”购房者理智置业

近日,住建部公布了一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单,哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、未批先售、虚假宣传……一系列扰乱房地产市场秩序的违法违规行为纷纷上榜。

各个违规“名词”的背后,却是一个个“糟心”的购房故事。“血的教训”的背后,也在提醒广大购房者,想要保护自身的合法权益,一定要合法合规购房,不要盲目相信开发商的“契约精神”,更不要抱有投机心理主动“飞蛾扑火”。

本报记者 刘丽佳



## 1 交易违约事件时有发生

近日,石家庄某开发商以“申请人未取得商品房预售许可证明,与被申请人签订的认购协议应当认定无效”为由提起仲裁,要求业主退房的事件引起了业内的广泛关注,更是让购买该项目还未交房的业主深陷担忧。

以五证不全为由“举报”自己要业主退房,这样看似“滑稽”的事情,其实并不是首次发生,更不单单在石家庄。就在最近,西安一个名叫紫衫庄园的项目,以该项目没有预售许可证为由,将12名购房者起诉至法院,要求确认内部认购合同无效。更有知情人士透露,这样的事件在西安已发生多起,并不是个例。

记者梳理相关信息后发现,此类案件的合同签订时间基本都在2015-2016年期间。当时,各地房价处于上

涨周期的前期,不少开发商为及早锁定客户回笼资金,违规与购房者签订了内部预售“合同”。此后,房价继续上涨,一些开发商“悔不当初”,又通过举报自身违规的方式将此前交易作废,期望收回此前低价卖出的房子再高价卖出赚取差价。

有人说,开发商的做法“简直刷新三观”,毫无契约精神。而实际上,除开发商违约事件外,随着调控的从严,一些地方房价回调后,购房者想要退房的事件也时有发生。前段时间,北京通州一楼盘因降价,遭到数十名业主围攻要求退房。“房价上涨时开发商违约,房价下降时购房者违约,这类事件的周期性发生,不单单是契约精神问题,更是买卖双方不遵守《合同法》导致的后果,往往双方都有责任。”一业内人士指出。



## 3 “契约精神”靠不住 合规购房才是关键

对于开发商的违约事件,不少人指责开发商严重违背契约精神,更与《合同法》中平等自愿、诚实信用和公共利益等原则不符。所谓“一个巴掌拍不响”,不合规的“认购协议”的签订,除了开发商违规销售外,购房者的侥幸心理、投机心理也是造成后期隐患的关键因素。

“从事房地产行业多年来,尽管我们每年都不厌其烦地跟买房人说,一定要买五证齐全的房子,不要签订违规的‘认购协议’‘众筹协议’等无法律保护的所谓合同。可是,总有消费者抱有侥幸、投机等等心理飞蛾扑火。”某房地产媒体人士无奈表示。另一方面,购房者也表示十分“委屈”。“等到证件全了,房子早卖完了,价格也上去了。”一位顾姓购房者反驳道。

不管是出于什么样的原因,事实是,违规购房往往“最受伤”的还是购房者。“随着严查力度的加大,当前河北各地的房地产市场更加规范,而后续良好的市场秩序还需要开发商、购房者的共同维护。这就要求无论是开发商还是购房者,都要有长远意识、维权意识,合法合规进行房屋交易。”业内人士指出。

## 2 违规买卖仍在 楼市严查持续升级

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,尽管开发商毁约、购房者闹事这样的事件时有发生,但是违规买卖的事情仍有存在。对此,河北相关部门也多次出台相关政策予以规范,并加大了对楼市违规行为的处罚力度。

近日,石家庄市住建局对长安区、新华区、裕华区、桥西区4个区的40个房地产项目进行了抽查,对发现问题的15个楼盘进行了通报、处理。此前,河北省住建局等相关机构曾多次对多起房地产行业典型违法案件进行通报,仅石家庄,就有超百个项目曾被通报。近两年,在楼市调控从紧的大环境下,河北多地都曾陆续出台相关楼市严查政策,加大对房地产市场的监督,监督内容也不断扩围。

从价格监管、销售监管,到公积金监管、中介监管,再到严查房地产涉黑、规范用地制度,楼市严查的范围也正随着市场变化的复杂性而不断完善。近日,十三部门联合印发了《综合整治骚扰电话专项行动方案》,针对售租房电话营销行为,将由住房和城乡建设部牵头,加强对房地产开发企业、房地产经纪机构和房地产经纪人员的监督管理,严格落实中介机构备案制度,严格规范电话营销行为。

“现在来看,在新的经济环境下,房地产市场仍会经历严厉的调控。”对下半年楼市调控力度,某业内人士指出。而随着楼市调控政策的持续从严和严查力度的不断加大,房地产市场将持续走稳,违规买卖现象将逐渐得到控制。

