



楼市观察家

第218期



河北严查房地产开发环节违法行为 违规企业5年市场禁入

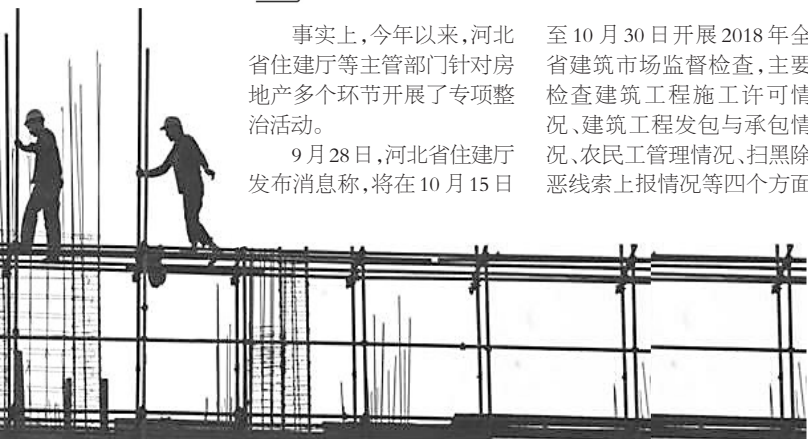
1 新增违法建设“零容忍”

近日，河北省住建厅、国土厅等多部门联合印发的《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的若干意见》(以下简称《意见》)提出，进一步建立健全房地产开发违法建设防控治理长效机制，对新增违法建设实施最严格的“零容忍”，严格执法，应拆尽拆，坚决根治房地产开发违法占地、违法建设、违法销售“屡禁不止”“循环整治”的顽疾。

同时，对擅自预售商品房的企业一律依法没收违法所得并处罚款1%的罚款；建立“黑名单”制度，名单中的企业和人员，一律实施不低于5年的市场禁入措施。

今年以来，河北省住建厅等主管部门多次出台房地产调控措施，从开发建设、商品房销售、房屋中介等多个环节进行整治，并通报了多家违法违规房地产企业。

本报记者 张静涛



《意见》明确，市、县(市、区)政府负责本行政区域内房地产开发违法建设防控治理工作，建立健全违法建设防控治理工作责任制、行政问责制。县级以上国土资源、城乡规划、住房城乡建设、城管综合执法等部门依法承担行业监管职责，对房地产开发项目开展经常性的日常巡查工作。

市、县(市、区)政府要将本辖区国有土地和集体土地上所有新增用于销售的居住、

商业、旅游、教育、养老等类项目(包括城中村、城郊村改造等项目)，统一纳入房地产开发项目违法建设防控范围；对各类开发建设行为中存在的违法占地、违法建设、违法预售等违法行为，做到早发现、早制止、早查处，杜绝隐患。

凡未办理施工许可的建设项目，施工企业不得进场施工，商砼生产企业不得为其供应预拌混凝土和砂浆，供水、供电企业不得为其供水、供

电，渣土营运单位不得提供渣土运输服务。

对正在建设的违法项目，有关职能部门一经发现应当立即责令开发企业停止建设(违法行为)，责令施工企业停止施工，责令商砼企业停止预拌混凝土及砂浆供应，函告相关单位停水、停电，必要时可采取堵路、断路措施。建设、施工或有关单位采取暴力手段阻碍执法的，由公安机关依法处理。

2 违规企业5年市场禁入

《意见》还提出加大对违法行为处罚力度，完善失信联合惩戒机制。

其中，主管部门要对房地产开发中发现的各类违法行为依法予以纠正，实施顶格裁量、严厉处罚。对开发企业，凡擅自转让开发项目一律依法没收违法所得并处罚5倍罚款；超越资质或无资质开发的一律依法处以10万元罚款，逾期未改正的，有资质的一律依法吊销资质证书，抄告工商和市场监管部门依法吊销营业执照。

未取得用地批准手续、规

划许可或违反许可规定建设的一律依法填平基坑、拆除(或没收)违法建筑物或其他设施，恢复原状并对违法占地处以每平方米30元罚款。

不符合商品房销售条件收取或变相收取预定款性质费用的一律依法处以3万元罚款，属擅自预售商品房的一律依法没收违法所得并处罚5倍罚款；未取得施工许可擅自开工建设的一律处以工程合同价款2%的罚款。

对房地产中介机构，凡代理销售不符合销售条件的商

品房的，一律依法处以3万元罚款。对广告主、广告经营者和发布者，凡为违法项目销售(或以认筹方式销售)设计、制作、代理、发布广告的，应罚款的一律依法从重裁量处罚。

健全房地产行业信用体系，将违法开发企业以及为违法项目提供服务的建筑施工、商砼生产、渣土运输、中介服务、供水、供电等企业及其法定代表人和直接责任人员记入“黑名单”。凡记入“黑名单”的企业和人员，有关行业主管部门一律实施不低于5年的市场禁入措施。

3 今年已开展多次专项整治

事实上，今年以来，河北省住建厅等主管部门针对房地产多个环节开展了专项整治活动。

9月28日，河北省住建厅发布消息称，将在10月15日

至10月30日开展2018年全省建筑市场监督检查，主要检查建筑工程施工许可情况、建筑工程发包与承包情况、农民工管理情况、扫黑除恶线索上报情况等四个方面

内容。

5月12日，河北省住建厅发布《关于开展全省商品房预(销)售专项排查整治的通知》，将在12月31日前，重点整治商品房违规预(销)售行为、销售现场违规行为、虚假宣传行为、合同欺诈行为。

3月29日，河北省住建厅网站发布了消息，对河北田氏房地产开发有限公司等15家房地产开发企业未取得商品房预售许可证而违规预售的典型违法案件予以通报。



利锋聊宅

地段进化论

高利锋

有位朋友在大学做教授，他给每届学生都会布置同一个作业：定期去逛最好的商场、最好汽车的4S店。

他说，就像没读过好作品就写不出好文章一样，没见过顶级的生活场景，就不会确立更好的奋斗目标。

于是我对他说，逛的地点再加一项：高端项目售楼部。

我的爱好不多，除了看书，很大一部分时间都“浪费”在看房子上了。

为更深入了解全国的地产情况，从今年夏天开始，我陆续去全国多个热门城市考察楼市。从北边的沈阳、秦皇岛，再到西面的太原、忻州、银川，东面的烟台、威海，南面的上海、杭州、深圳，西南的重庆、成都、桂林……

看得多了之后，不单对房地产单一行业，对整个城市发展也不断有新的理解、新的认知。

很多大城市，国内的也好，欧美的也罢，城市化进程大多经历了“聚、扩、离、融”四个发展阶段。

以上海为例，城市高端居住区大致经历了三次变迁。

第一次，全市精英向市中心聚集；

第二次，从市中心向浦东、滨江转移；

第三次，部分高端人士又开始向以G60产业带为代表的产业聚集区转移。

最终，整个城市的土地都得到有效开发，融合成全新的“大上海”。

我们从中不难看出一些趋势，随着政府大量基础设施的投入，大量城市功能设施被创造出来，买房常说的“地段”概念也应该有新的理解和进化：

1.地段地理概念弱化；

2.内容和功能概念再次强化。

地段地理概念好理解，就是我们常说的位置，随着城市边界概念逐渐模糊，城市功能分区开始显现，位置对楼市的重要性逐渐弱化；内容和功能指的就是配套，它的作用会越来越强化。

拿石家庄来说，我们在两三年前买房还局限在二环以内，而现在大多数新房都在二三环之间。这既是市场的原因，也离不开政府的引导。

我们常在政府文件中见到一个词语叫“拉开城市框架”。什么意思？翻译一下，它是说政府要修路，要打通城市“动脉”。

修路只是基础，政府还在主干道沿线规划完善的城市布局。有了基础设施和产业配套，随之而来的就是人口的聚集，很多地方也就成了“好地段”。

举个例子，以往很多石家庄人不认为高新区是买房好地段，但随着交通不断发展，配套不断完善，也就变成了好地段。

要知道，石家庄高新区排名全国20强，共有高新技术企业231家；科技型中小企业总数达到1100家。其中沪深两市和香港联交所13家，新三板26家。2017年，全区营业总收入完成2556亿元，并且很快将突破3000亿。

为了服务这些企业，政府不断建设医疗、学校、商业等生活配套。公开信息显示，仅2017年，石家庄高新区就新建区内道路16条，续建道路18条，建设跨环城水系桥梁6座。

对于楼市来说，判断一个地段有没有潜力，除了配套，还要看产品。

这一两年，像石家庄高新区这样的大二环区域，房地产项目往往是全国知名开发商推出的性价比超高的楼盘，产品与二环内小区相比有不小的优势。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题