

北京严打经营贷流入楼市 有项目销售人员仍向客户推荐

本报记者 吴静 董海华 北京报道

近期,国内部分地区出现违规炒房现象引发各界关注,目前已有上海、深圳、杭州等重点城市

严厉打击违规资金进楼市

上述置业顾问向记者推荐的贷款中介称,“如果客户资质良好,像建行这种办理比较快的,十天半个月就可以完成。”

大兴区旧宫镇,近几年来,随着居住氛围逐渐形成,土地价值也逐渐得到抬升。2020年2月份,绿城以67亿元、34%的溢价率拿下旧宫纯商品房地块,楼面价35632元/平方米,是当时该板块内近3年首个不限价地块。今年1月底,合生创展以46.57亿元拿下旧宫南郊农场一块宅地,自持比例21%,是2021年目前为止出让地块之最;可售商品住宅综合楼面价为44301元/平方米,其楼面价是2020年大兴区全年平均楼面价21961元/平方米的2倍,溢价率10.88%。

然而,房企争夺地块火热之时,区域内正在销售的项目却出现维权现象。2020年6月中旬,位于北京旧宫区域的中铁华侨城·和园首批业主迎来收房日,但很快他们便通过各种渠道维权。据《中国经营报》记者此前报道,业主维权原因主要是房屋内出现质量瑕疵,精装“减配”。

如今,半年多时间过去,记者再次走访了解到,有业主反映,自家房屋的质量问题被一拖再拖,例如,房屋内三面墙的瓷砖出现空鼓,且在维修期间被开发商、施工人员、客服部、物业部门人员“踢皮球”,至今他仍未在收房协议上签字,却被告知要如数缴纳物业费。另有其他业主反映了类似的情况,自己房屋在验房时发现的质量问题,至今仍未被完全解决。

该项目营销总监曹子毅回复记者称,项目从交房时就成立了交房小组,业主的需求均可联系交房小组寻求解决,后期他们会单独联系上述业主核实并解决遗留的质量瑕疵。

今年1月初,北京市住建委通报的40家违法违规开发商名单中,该项目开发商北京中铁华兴房地产开发有限公司(华侨城和园中建联合)因销售信息公示不全被通报。

据了解,该项目已销售多年,

接连出台调控加码措施。

而在北京市场,新年之初,住建部门对于楼市违法违规现象的打击力度升级。据悉,严厉打击恶意炒作和违规资金进入楼市将是2021年北京市整顿房地产市场秩序的重点。

近日,《中国经营报》记者走访了解到,在北京市场,新房项目的质量问题越来越成为广大业主的关注重点,但业主在解决时却经常面临被“踢皮球”的窘境。此外,以往存在的资金违规流入楼市现象因缺乏较为有效的资金追踪手段而屡禁不止。

抽取一定的服务费。服务费的多少与客户资质条件有关,资质越差服务费越高。

针对上述行为,曹子毅表示:“我们接下来会对销售队伍严格管理,一旦发现这种违规引导消费者的行为立即开除。”

据了解,严厉打击恶意炒作和违规资金进入楼市是今年北京市整顿房地产市场秩序的重中之重。

1月28日,北京房地产中介行业协会发布消息称,为坚决遏制投机炒房,近期北京市住建委、市房管局、市金融监管局等部门多次约谈和持续检查房地产中介机构。要求各中介机构及从业人员严格遵守相关法律法规,严格落实“房住不炒”调控要求,不得诱导、炒作房屋成交信息,不得鼓动诱导出售方随意提高报价,不得在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章,不得参与“经营贷”“首付贷”“消费贷”等任何违法违规的房地产金融活动。

事实上,目前国内重点城市均在加强楼市调控力度。2020年上半年时,深圳市场上利用经营贷炒房的现象引发监管层关注,当时央行曾发文让各银行自查自纠。今年初,上海、深圳、杭州等

重点城市接连出台调控加码措施。其中,上海出台的十条措施中,包括严防资金违规流入房地产市场、严格规范房地产市场经营秩序等。

对于如何防范资金违规流入房地产市场,业内人士告诉记者,目前主流做法是事后采取“重罚”措施,而对于资金的流向监管在技术层面较难面面俱到。

记者就就园项目质量问题及销售引导客户使用经营贷等向项目方发送采访函,截至发稿时未获回复。

1月30日,据《北京日报》报道,北京银保监局已会同人民银行营业管理部、北京市住建委等部门组建联合工作组,将于近日赴银行机构开展专项核查,重点排查银行机构是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题,并要求银行对发现的问题立即整改,加强内部问责处理。同时,北京银保监局还将结合银行自查及监管核查情况,指导北京市银行业协会积极行动,对个人和中介的不当和违规行为启动联合惩戒机制。

据了解,该项目于去年6月底开盘,当时价格在61000-65000元/平方米之间,实际成交价格低于60000元/平方米。上述购买72平方米户型的业主表示,其购房价格约为58000元/平方米。当时因为看中该项目所宣传的“市教委直管”小学,考虑到后续孩子可以在小区楼下一个“还不错”的小学,便最终决定购入。

而这种行为是否可以被认定为炒作“学区房”?北京市住建委房屋市场管理处工作人员告诉记者,北

是2021年北京市整顿房地产市场秩序的重点。

近日,《中国经营报》记者走访了解到,在北京市场,新房项目的质量问题越来越成为广大业主

的关注重点,但业主在解决时却经常面临被“踢皮球”的窘境。此外,以往存在的资金违规流入楼市现象因缺乏较为有效的资金追踪手段而屡禁不止。



大兴区旧宫板块土地价值逐渐得到抬升。

吴静/摄影

抽取一定的服务费。服务费的多少与客户资质条件有关,资质越差服务费越高。

针对上述行为,曹子毅表示:“我们接下来会对销售队伍严格管理,一旦发现这种违规引导消费者的行为立即开除。”

据了解,严厉打击恶意炒作和违规资金进入楼市是今年北京市整顿房地产市场秩序的重中之重。

1月28日,北京房地产中介行业协会发布消息称,为坚决遏制投机炒房,近期北京市住建委、市房管局、市金融监管局等部门多次约谈和持续检查房地产中介机构。要求各中介机构及从业人员严格遵守相关法律法规,严格落实“房住不炒”调控要求,不得诱导、炒作房屋成交信息,不得鼓动诱导出售方随意提高报价,不得在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章,不得参与“经营贷”“首付贷”“消费贷”等任何违法违规的房地产金融活动。

事实上,目前国内重点城市均在加强楼市调控力度。2020年上半年时,深圳市场上利用经营贷炒房的现象引发监管层关注,当时央行曾发文让各银行自查自纠。今年初,上海、深圳、杭州等

重点城市接连出台调控加码措施。其中,上海出台的十条措施中,包括严防资金违规流入房地产市场、严格规范房地产市场经营秩序等。

对于如何防范资金违规流入房地产市场,业内人士告诉记者,目前主流做法是事后采取“重罚”措施,而对于资金的流向监管在技术层面较难面面俱到。

记者就就园项目质量问题及销售引导客户使用经营贷等向项目方发送采访函,截至发稿时未获回复。

1月30日,据《北京日报》报道,北京银保监局已会同人民银行营业管理部、北京市住建委等部门组建联合工作组,将于近日赴银行机构开展专项核查,重点排查银行机构是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题,并要求银行对发现的问题立即整改,加强内部问责处理。同时,北京银保监局还将结合银行自查及监管核查情况,指导北京市银行业协会积极行动,对个人和中介的不当和违规行为启动联合惩戒机制。

据了解,该项目于去年6月底开盘,当时价格在61000-65000元/平方米之间,实际成交价格低于60000元/平方米。上述购买72平方米户型的业主表示,其购房价格约为58000元/平方米。当时因为看中该项目所宣传的“市教委直管”小学,考虑到后续孩子可以在小区楼下一个“还不错”的小学,便最终决定购入。

而这种行为是否可以被认定为炒作“学区房”?北京市住建委房屋市场管理处工作人员告诉记者,北

“销冠”项目遇“学区”风波

但在验房时,开发商对关于引进市教委直管学校的说法却矢口否认,表示也有可能引进区教委直管公立小学。

除了严厉打击经营贷违规流入楼市之外,北京市监管部门近期的重点整治对象还包括学区房炒作问题。

2020年12月底,通州核心区一商品房项目业主提前收到开发商的收房通知,这比原定的2021年7月份的收房日期要早了半年时间。

但当业主前去验房时发现,原本以为的高端住宅项目却出现多项质量瑕疵。据部分业主反映,验房时他们发现自家房屋内出现瓷砖、地砖空鼓,同一面墙的瓷砖不统一,窗台石有划痕,橱柜不锈钢掉漆,淋浴房漏水,安装的家具有裂缝划痕等瑕疵,更有部分业主检查房子时遇到门板脱落的情况。

此外,有项目楼栋风机房出现大量霉斑,且整栋楼外立面出现起包,储藏间漏水严重。虽然项目已经竣工,但整个地下车库还是水泥地,没有环氧地坪漆,且堆满了建筑垃圾。

记者在一位业主家中看到,72平方米(套内面积52平方米)的两居室内,已经贴满了黄色纸条,贴条处均是经过质量检查后发现的瑕疵,尚待维修。据该业主介绍,他在去年8月份购房时,销售人员宣称该房屋厨房精装修价要40万元,但该厨房存在着瓷砖用材不统一的情况,装修家具、家电没有价格明细,也没有合格证和防伪证。

除了质量上的种种问题外,最让业主不能接受的是,之前所宣传会引进的“市教委直管”小学目前已变成“待定”状态。

业主提供的项目楼盘说明宣传册上面显示,项目配建的小学未来将会依托政府背书及集团自身优质教育资源进行引入,初步确定为市教委直管的市级知名公立学校,预计2021年开学。开发商还将“市教委直管”五个字用红色进行了标注。

但在验房时,开发商对关于引进市教委直管学校的说法却矢口否认,表示也有可能引进区教委直管公立小学。

据了解,该项目于去年6月底开盘,当时价格在61000-65000元/平方米之间,实际成交价格低于60000元/平方米。上述购买72平方米户型的业主表示,其购房价格约为58000元/平方米。当时因为看中该项目所宣传的“市教委直管”小学,考虑到后续孩子可以在小区楼下一个“还不错”的小学,便最终决定购入。

而这种行为是否可以被认定为炒作“学区房”?北京市住建委房屋市场管理处工作人员告诉记者,北

京市一直以来强调教育公平,对于炒作“学区房”概念的行为严厉打击,监管范围不仅包括二手房市场,还包括新房市场。“实际上,原本是没有‘学区房’这种概念的,这都是炒作出来的概念。”

而在界定炒作“学区房”行为时,上述工作人员表示,“如果开发商或中介是正常地介绍房子所附带的配套资源,则不算是炒作‘学区房’。”

北京东元律师事务所律师李松告诉记者,“如果开发商在销售时说的是会引进具体某个学校,最后没有兑现,则可以认定是对业主欺诈、违约,但如果是像市教委直管、区教委直管这样模糊的表述,这种情况在法律判定上是有争议的。”

他解释称,“具体要看开发商当初售房时所说的‘市教委直管小学’对业主的购房选择产生多大影响。如果对房屋售价影响较大,或者对业主的购房决定影响较大,则开发商就可能涉及违约。但这种影响的大小在法律上并没有明确的判定标准。我个人认为是按照一般人的角度来进行判断。”

此外,李松表示,如果开发商关于配套学校的表述体现在购房合同上,则业主可以根据合同去要求开发商履行承诺。但据业主向记者反映,购房合同上并未有相关表述。

记者随后拨打北京市政府服务热线咨询,工作人员表示,“市教委直管和区教委直管只是直管部门不同,具体区别需要根据学校招生简章和学校制度规章自行判断。”

李松指出,“像上述案例中,目前项目配套学校还没有最终确定下来具体是哪所学校,所以如果这时还不能判定开发商是虚假宣传、对业主违约,等到后期学校确定之后,若真的是由市教委直管公立小学变成了区教委直管公立小学,则要看这两者是否存在较大差别。若无较大差别,则仍不能判定为开发商违约。”

通州区域购房受“双限购”政策影响,在此购房的多数业主均为在通州有相应工作,或有北京户口(包括是集体户口,但尚未落在房产上的情况)。在走访过程中,记者了解到,已有集体户口的业主因着急落户而签订收房协议。

因为疫情原因,售楼处暂未开放,记者通过电话了解到,目前仅剩十几套尾盘,住建委官网显示项目批准销售套数821套,近九成房屋处于“网上联机备案”状态。此前,该项目曾是通州区域住宅项目销冠。

多楼盘现“千人摇” 西安楼市或短期供需失衡

本报记者 黄永旭 王金龙 西安报道

年关将至,返乡置业成为讨论热点,西安作为全国热点城市,西安楼市也掀起一阵热潮。1月份,西安迎来“千人摇”集体亮相。

西安房管局信息显示,2021年1月,西安发放预售许可证15

短期供需失衡

“这个项目我们一直在关注,早早做了登记,后面看着登记的人数越来越多,心里也着急,结果最后摇号还是没中。”一位山水·香堤项目意向购房者说。山水·香堤项目位于城南航天基地板块,是西安市1月份第一个开启意向登记的项目。于2021年1月1日开放登记,1月3日登记结束。此次,该项目推出1栋住宅楼,共180套房源,均价10035元/平方米。

而登记结果显示,此180套房源共吸引7318组购房者登记意向,5125组购房者参与现场核验,最终5087组通过现场核验,5089人参与摇号,中签率约3.5%,成为中签率最低项目,相当于平均29人抢一套房。

此外,旭辉国宸府登记1017组,绿城桂语澜庭登记1166组,天朗熙湖登记1441组,启迪·大院儿登记1489组,紫薇·华发CID中央

张,共计15个楼盘4497套房源。而2020年12月份,共发放57张预售证,相比之下,2021年1月,西安新房供应量明显下降。

然而,《中国经营报》记者发现,仅1月份,西安共有17个楼盘开放意向登记,并且产生6个“千人摇”项目,成为西安摇号以来,单月最多“千人摇”月份。

分析人士称,2021年西安楼市“开门红”主要是受近期供应紧张影响,“1月份供应量小,就只有15个盘,加之年底返乡置业需求大增”,出现多个“千人摇”是正常市场现象,预计供应加大之后,楼市恢复平稳状态。

公开信息显示,1月份,西安住建局共审批核发15张预售许可证,涉及15个楼盘4497套房源,较上月供应量显著减少。第三方数据显示,1月份,西安有13个项目开盘,加推,总供应量3045套。

而西安商品房销售平台数据显示,1月份,西安线上意向登记人数近4万人。

高,导致参与摇号的人多,中签率低。另一方面,也是1月份本来推的新项目就少,导致购房者扎堆抢房。”

对比可见,1月份新房供应远远小于需求量,楼盘去化快、去化率高,亦在情理之中。

13个项目,有6个项目开盘即售罄,成交均价在10000元/平方米至13000元/平方米之间,包含2个洋房和小高层项目,以及4个高层刚需产品。而其余7个项目,去化率均超过50%。

控制房价过快上涨

“房价连涨55个月”“11·30限购”“首付比例提高”等关键词,伴随西安楼市走过了2020年最后一个月。控制房价过快上涨,也成为西安首要任务。

2020年11月,相关数据显示,西安商品房价格连续上涨,涨幅领跑全国。于是,12月1日,西安住建局联合四部门发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,着重强调加强预售监管、提高二套房首付比例。

此项政策的出台,被认为将会成为西安楼市拐点,将引领“连涨55个月”的西安房价走向新局面。

记者梳理发现,2020年12月1日新政出台,截至2021年1月31日,西安共有32个项目开盘、加推,总供应6423套新房入市。

富力开远城置业顾问称,“11·30新政”对市场销售有一定影响,“目前,我们小面积户型已经全部售罄,只能等新一批预售,估计要到3、4月份了。现在在卖的仅有150平方米左右的户型,大面积户型相对难卖了。”

此外,御锦城、世园·林语等项目情况与此类似,当前仅有大面积户型在售,小户型产品加推也因预售审批变化而延后。一位地产行业从业人员称,新政实施之后,主要目

的是为控制西安房价过快上涨。二套房首付比例提高,是为打击投机炒房行为,利于房价平稳。但是,“11·30新政”的影响力似乎并不足以冲抵西安楼市热度,西安房价仍然没有停下上浮的步伐。

国家统计局发布的最近两期《70个大中城市新建商品住宅销售价格指数》显示,2020年11月、12月,西安房价持续上涨。11月,西安新房环比上涨0.2%,同比上涨7.1%。12月,西安新房环比上涨0.5%,同比上涨6.9%,新房价格已经连续上涨57个月。

同时,记者梳理发现,在西安“11·30新政”实施之后,政府公示商品房备案价与之前水平相当,并没有出现大幅波动。2020年12月1日至今,西安市住建局累计公示5批商品房备案价,分别是2020年第16、17、18批和2021年第1、2批,共26个项目。

比如,隆源国际城项目在2020年第12批公示中,住房均价为13674元/平方米,而2021年第2批公示中,住房均价为13569元/平方米,均价小幅下降;招商臻观府项目在2020年第14批公示中,住房均价为24661元/平方米,而2021年第2批公示中,住房均价为26886元/平方米,均价增幅约9%。

其实,在全国“房住不炒”、稳定楼市的大环境下,2020年1月份,多个城市加码调控,严格打击炒房行为。同时,房贷市场流出银行“暂停房贷”业务的传闻,引发社会关注。

2021年1月29日,上海银保监会印发《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》,明确在个人住房贷款发放管理方面,“重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求,且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。利用贷款购买的商业用房应为已竣工验收的房屋”。

一石激起千层浪。“暂停房贷”的话题一时间牵动万千购房者的神经。据多家媒体报道,广州、东莞、郑州等地的一些银行,已经开始收紧房贷,甚至暂停二手房贷款业务。部分银行存在暂停二手房贷款业务的可能性,部分银行也因额度紧张,严格审核制度,出现延长放款情况。

在本报记者的采访中,西安御锦城、富力开远城、世园·林语等项目尚未出现房贷政策变化情况。御锦城置业顾问表示,“我们还没接到相关通知,只要购房资质、个人征信等材料没有问题,现在仍然可以正常网签,办理房贷”。