

# 住房和城乡建设部部长姜伟新近日表示,楼市调控是长期性的—— 时刻准备出台下一步调控政策

房价,时刻牵动着市场的心。住房和城乡建设部部长姜伟新8日接受记者采访时表示,楼市调控是长期性的,时刻准备出台下一步楼市的调控政策。对于控制房价的过快增长,他充满信心。

政府工作报告明确提及,今年要坚定不移地搞好房地产的市场调控,进一步落实和完善房地产市场调控政策,坚决遏制部分城市房价过快上涨势头。

报告同时表示,今年要再开工建设保障性住房、棚户区改造住房共1000万套,改造农村危房150万户。

对于1000万套保障性住房建设资金保障的问题,姜伟新斩钉截铁地告诉记者,“资

金落实没有问题”,国家会综合各种配套资金,确保保障房建设的资金一定落实,其中包括财政拨款、社会储蓄和银行贷款。

银监会主席刘明康6日曾表示,地方融资平台贷款处于调整压缩之中,目前仅允许平台贷款在有偿还能力的保障性住房建设领域适度新增。同时,银行向保障性住房贷款时需要考虑商业可持续性。

国土资源部部长徐绍史5日参加陕西代表团讨论时曾透露,今年建设1000万套保障房的土地供应计划将在本月内编制完成,并且在土地年度计划中单独列出,将于3月底前公布。

(据新华网)



## 西安 购房需在网 上签约系统 核实资格

记者从西安市房屋管理部门了解到,为应对“限购令”出台后对购房者的资格审核问题,西安市商品房网上签约系统日前升级后正式投入使用,购房者只有通过该系统的资格审核后才能进入“准购库”进行购房。

据了解,根据西安市商品房网上签约系统新的操作流程,开发商应核实拟购房人的购房资格,在网上签约系统按要求输入核实后的购房人及家庭成员信息,提交至房屋管理部门进行审查。对于本地购房家庭,网上签约系统在24小时之内自动在全市合同备案及房屋登记系统中查询其住房信息,查询结果符合限购政策规定的购房人将予以进入“准购库”。外地购房家庭,则由开发公司将购房家庭相关资料报房屋管理部门的购房资格审查机构审查。开发商在与仅限于“准购库”名单范围内的购房人(单位)签订住房合同时,应再次验证该时点该购房人(单位)是否符合限购政策,核实后将《西安市购房家庭申请表》作为合同附件一并打印,并由购房人、售房人在承诺栏里签字盖章。

西安市2月25日正式出台的楼市“限购令”,规定已拥有1套住房的本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)、能够提供在本市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房(含新建商品住房和二手房);对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停在本市辖区内向其售房。

(据新华网)

## 杭州 上周二手房交易 下跌超七成

杭版“国八条”细则一落地,是买是卖,如何买如何卖,让已不平静的二手房市场变得更加扑朔迷离。新政出台一周,二手房成交量大幅下跌。杭城各中介表示,撤单率也明显上升。

截至记者发稿,据名楼不动产市场部统计的最新数据显示,上周(2月28日~3月6日)杭州全市二手房成交111套,环比前一周(388套)下跌71.3%,日均交易量由前一周的55套下跌至16套。

“自从房管局官网挂出来关于细则的解释后,我们门店就接到很多客户的退单申请,有些人是不符合购房条件,而更多的则是出于对后期市场不看好,打算推迟购房。”21世纪不动产长庆店经理告诉记者,3月第一周他们带着量虽没有明显受影响,但撤单率比之前提高了不少。

与此同时,上周交易均价环比前一周(21134.47元/平方米)略涨1.4个百分点,为21451.1元/平方米。成交套均面积上周为75.61平方米,与前一周82.35平方米相比,下跌了8.1%。成交套均总价为162万元,同比前一周175万元,下跌了7.4%。

(据新华网)

## 房产投诉热点解析

### ——写在地产维权热线开通一年之际

□本刊记者 刘琨

在去年3·15消费者权益日前,《洛阳晚报·楼周刊》开通了“地产维权热线”,很多消费者通过热线电话和电子邮箱投诉了很多关于房地产交易过程中及交房使用后出现的问题,《洛阳晚报·楼周刊》及时将问题反馈给有关部门,并联系法律顾问对一些有针对性的问题进行了解答,并在《3·15特刊》中进行了投诉热点总结。

一年来,《洛阳晚报·楼周刊》坚持在版面上公布“地产维权热线”,并接到了不少典型的投诉问题,在今年“3·15”即将到来之际,对这些焦点投诉进行了整理和分析。

这些投诉主要集中在房地产销售过程、交房过程、办证过程及后期物业管理中,有以下几类突出问题。

### 无证预售、不签订合同就违规收房款、签订不平等协议

#### 案例一

张先生在2009年4月与新区某楼盘签订了购房意向书,交纳了1万元的诚意金,并约定在5月7日前签确认单。在签确认单的时候,张先生才知道该楼盘要求交齐首付款及相关契税、维修基金、暖气费、天然气费、有线电视费,还签不成合同。张先生感觉到受骗,拒绝交款并向开发企业家回诚意金,最后遭到了拒绝。事后张先生才知道该楼盘并未达到预售标准,没有预售许可证。

**解析:**按规定,销售楼盘必须具有“五证两书”(“五证”指建筑用地规划许可证、建设工程规划许可证、国有土地使用证、建设工程开工证、商品房销售(预售)许可证;“两书”指《商品房质量保证书》、《商品房使用说明书》)



(资料图片)

才能销售。购房者选定房地产开发商或某一房产后,要到相关部门作一番调查,进一步了解产权归属、是否存在抵押,预售房有没有预售许可证等基本情况,必要时可委托专业律师帮助调查。

### 交房标准与合同或规划不符

#### 案例二

张女士于2010年5月购买位于高新区洛浦公园附近的一个高层社区,在销售人员的讲解中,她了解到2号楼西侧应该是消防通道及绿化带。但在交房的时候发现在绿地规划位置盖起了两间公厕及一个垃圾收集池,为此买房的欣喜变成了无尽的烦恼。

**解析:**验收房屋时,购房者一要注意查看相关部门出具的验收合格文件;二要仔细查验房屋各方面的情况,是否有漏水、裂痕,是否有缺件等等,发现问题及时向开发商提出。慎签合同,要把可能会产生纠纷的事项尽量写明写细,明确合同各事项履行的时间、违约责任及承担方式、责任数额等,写明各房屋部件的保修期,尽可能把商家宣传的事项写入合同之中,不要太过相信开发商或售楼小姐的口头承诺。

### 未能及时办证或者无法办证

#### 案例三

吴先生在2007年购买了西工区繁华地段的写字楼一间,2007年6月已交房,至今无法办理房产证,原因是开发商拖欠工程款,土地大证被法院扣押。

**解析:**因开发商违背承诺造成业主不能及时领到房屋产权证的情况时有发生,很多业主能忍则忍,不愿耗时耗力与开发商计较。

其实,这样做的风险是非常大的,按照《物权法》的规定,房屋是按照产权登记来确认其归属的,如果购房者拿不到房产证或者没有办理产权登记,就会使自己的房屋处于一种不稳定的状态,容易产生纠纷。如果开发商“一物二卖”,消费者甚至会失去已经取得的房子。参照现行法律的规定,当权益受到侵害时,完全可以提起诉讼。

### 物业服务质量差

#### 案例四

西工区某小区于1998年交付使用,其间出现部分业主长期不缴纳物业费,现在物业公司未通知业主就私自撤出,留下一堆问题没人解决。晚上院内公用照明全无,一片漆黑,楼道内无灯已两年,生活垃圾年前到现在无人清运,狼藉一片。

**解析:**业主与物业如产生纠纷,双方协商不成的,要及时向相关部门投诉或向法院提起诉讼,避免证据灭失,以便事件的调查和处理,能更好地维护自身合法权益。如小区物业正常退出,应由业主成立的业主委员会选聘新的物业公司接管小区的物业管理。

以上是几类典型的问题,在这里提醒消费者选购房地产,不管是自住房,还是投资性房产,都要保持冷静、理性,根据自身实际情况慎重决策,不能跟风,盲目投资或购房,出现问题要坚持用法律武器维护自己的正当权益。

**地产维权热线**  
地产事业部主办  
**63232387**  
邮箱:louzhoukan@163.com