

住建部拟为房产中介划“禁区”

我国首个住房租赁和销售法规公开征求意见,今后这些坑或将违法

房东撵人、中介骗人、开发商欺负人……您还在为租房买房而烦恼吗?昨天,我国首部专门针对住房租赁和销售的法规——《住房租赁和销售管理条例》(征求意见稿)发布了!意见稿着墨最多的还是保护承租人权益,让租房者更安心。今后,租房买房再遇到糟心事,您可以举起法律的武器保护自己啦。

租房 缴房租按年还是按季? 政策鼓励月付

意见稿说,出租人应当确保出租房符合安全要求,满足基本使用功能;出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人,收回住房。也就是说,房东拿了房租,就得信守承诺、负起责任。白纸黑字签在那里,随便撵人可不成。

那么,租住期间,房东能否随意进入房间?意见稿明确,未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房;当事人在住房租赁合同中约定出租人可以进入租赁住房情形的,出租人应当按照约定进入租赁住房并提前通知承租人,把房子租出去了,产权还是房东的,可这期间的使用权是租客的。就算房东要卖房、买家要看房,也得尊重租户的意见,本来租户就弱势,自己的一方小天地可不能随便他人叨扰。

“二房东”是否合法呢?按照意

见稿的意思,是合法的——承租人可以按照租房租赁合同的约定转租住房;未约定的,承租人转租住房,应当征得出租人的书面同意。此外,自然人转租住房达到一定规模的,应当依法办理工商登记。也就是说,如果你是专业的、转租了很多住房的“二房东”,由于涉及经营行为,所以要办理工商登记。

为了保障居住环境和质量,意见稿提出了一些强制性要求。比如,出租房应当符合单间租住人数和人均租住面积的标准。此外,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,不得出租用于居住。也就是说,未来,开墙打洞、群租住房、出租地下室将可能成为违法行为。

有些要求不是强制性的,意见稿也提出了鼓励方向。比如,在租金缴纳方面,承租人应当按月支付租金,当事人另有约定的除外。若当事

人约定“季付”“年付”,也可以照其执行,但政策上是鼓励“月付”的。又比如,住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的,出租人不得单方面提高租金。对这一条,房东尤其得留心了,日后要涨价,最好提早在合同里就给租户打好“预防针”,免得日后再生是非。

月付租金、不得乱涨,其实都是为了营造长期稳定的租房环境。意见稿在租住期限方面提出,鼓励签订长期住房租赁合同,当事人签订三年以上住房租赁合同且实际履行的,应当给予相关政策支持。”

三年以上,算得上是稳定的租住关系了,有利于租房市场稳定。此外,意见稿还要求住房租赁企业出租自有住房的,除承租人另有要求外,租赁期限不得低于三年。既然是专门拿出房源从事租赁的企业,就更应该拿出诚意、维护长期客户。

卖房 对房产中介,划定11个“禁区”

为了让住房销售更加规范,意见稿对房地产开发企业明确了十二种禁止行为。这“十二宗罪”可都是从现实中总结出来的。

有些是“炒作”:比如捏造或者散布涨价信息,捂盘惜售或者变相囤积房源,为买受人垫付首付等。

有些是“欺瞒”:比如发布虚假信息源信息和广告;不明码标价,在标价之外加价出售,即“价外加价”;同一房源重复销售,即“一房多售”等。

有些则是“霸王条款”,比如捆绑搭售,即开发商在卖房时违背买家意愿,搭售车位、地下储藏室等商品。也就是说,房子和车位要分开卖,买家可以都买,开发商也可以给点优惠,但强制买家既买房又买车位,不成!

对于这些行为如何处罚?意见稿规定,可依法处以暂停网上签约权限、没收违法所得、罚款、吊销资质证书等处罚措施,构成犯罪的,还要依法追究刑事责任。

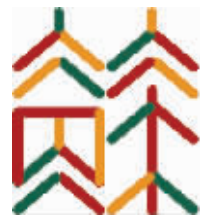
租房买房,大多都得通过房产中介。这些年市场上的乱象,也与一些无良的中介机构脱不了干系。针对此,意见稿也列了11个“禁区”。这些“禁区”就是当前存在的各种“坑”啊,想租房买房的可得睁大眼睛、多多提防了。

有些“坑”真是让大家深受其害。比如:捏造散布不实价格信息,或者与房地产开发企业串通捂盘惜售,炒卖房号,操纵市场价格;发布虚假房源信息,隐瞒影响住房租赁、销售的信息;强制提供代办服务、捆

绑收费;泄露或者不当使用客户信息,谋取不正当利益。尤其最后这一条,咱们天天接到中介电话,还不就是“泄露或者不当使用客户信息”嘛!中介机构,今后要当心!

有些“坑”看似方便了当事人,但其实是违法的。比如,协助当事人弄虚作假,为规避住房交易税费、骗取贷款等非法目的提供便利;又如违反有关规定,为当事人提供购房融资。现在市场上很多买卖都签订“阴阳合同”来避税,其实是违法行为,大家心里还是要清楚的。意见稿说了,若经纪机构和从业人员违反规定,可给予暂停合同网上签约权限、没收违法所得、罚款等处罚措施。

人民日报中央厨房



JIANGSU
DEVELOPMENT
SUMMIT
江苏发展大会

江苏发展大会今天开幕 成立常设办事机构 落实“永不落幕”

首届江苏发展大会今天在宁开幕。秘书处昨天召开第一次全体会议,这标志着江苏发展大会常设办事机构正式建立。这是落实发展大会“永不落幕”目标的重要一步,也为更好地服务海内外江苏人提供了一个新的平台。省委常委、统战部部长、宣传部部长、大会秘书处秘书长王燕文出席会议并讲话。

江苏发展大会—— 规模最大、规格最高、影响最广的 江苏人盛会

王燕文指出,江苏发展大会是我省举办的规模最大、规格最高、影响最广的海内外江苏人的盛会,是省委、省政府倾力打造的服务“两聚一高”实践的重要战略平

台。召开发展大会,成立大会秘书处就是要把海内外江苏人和关心支持江苏发展的人更好地组织起来、凝聚起来、团结起来,汇聚起建设“强富美高”新江苏的强大力量。

江苏发展大会秘书处—— 连心桥、志愿者、乡情牌、服务站、扩音器、娘家人、助推器

王燕文强调秘书处要明确职能定位,规范运转机制:要架好“连心桥”用真情服务赢得信任支持,秘书处的组成人员应有“志愿者”的身份意识和行动自觉,加强联络、扩大交友面、发挥大数据平台作用;要打好“乡情牌”提升海内外江苏人精神归属感,秘书处是海内外江苏人的总“服务站”、江苏文化传播的“扩音器”,要做足乡愁乡情、文化交流、宣传推介大

文章;要做好“娘家人”为海内外江苏人发展点赞鼓劲,秘书处是海内外江苏人与家乡联系的纽带桥梁,要多做暖心事、贴心事,多办实事、解难题;要当好“助推器”凝心聚力推进“两聚一高”新实践,秘书处的根本落脚点是推动“发展”,要让海内外江苏人为江苏发展代言、为江苏发展支招,把自身打造成汇聚众智、项目对接、人才合作的平台。 荔枝网

精准发力 民生银行提升服务实体经济质效

中国银监会日前发布的《关于提升银行业服务实体经济质效的指导意见》指出,商业银行要在深入推进供给侧结构性改革的过程中,提供更具针对性和有效性的金融支持和服务,不断提高服务实体经济质效。

“服务实体经济是金融之本。”民生银行有关负责人表示,该行始终坚持以服务实体经济发展为己任,充分发挥信贷政策、融资服务、金融创新等优势,不断增强服务实体经济的能力和质效。

一是紧紧围绕“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带等国家战略,创新推出一系列服务举措。比如,成立相关组织,推动业务发展;加大对“一带一路”区域相关基础设施建设、供应链金融、国际金融业务的支持力度;增加特殊产业群的信贷资源供应;着力推广政府与社会资本合作(PPP)业务模式,支持国家重点战略领域和重大工程项目建设;实行专项信贷额度及价格补贴;对符合国家相关政策和行内政策准入要求的客户加大支持力度等。

二是支持战略性新兴产业发展。明确战略性新兴产业的战

略定位,重点支持高端装备、节能环保、新能源、新材料、新一代信息技术、医疗健康、新能源汽车等战略性新兴产业;创新拓展支持战略性新兴产业的方式与渠道,以产业基金等新模式支持战略性新兴产业发展;创新性制度安排及差异化资源配置政策,引导资源向战略性新兴产业倾斜。截至2016年末,民生银行战略性新兴产业资产总规模1170亿元,授信总额4353亿元,贷款余额463亿元,授信总额及贷款余额较2015年末分别增长53%、11%。

三是支持小微企业发展。2009年下半年,民生银行提出“做民营企业的银行、小微企业的银行、高端客户的银行”的战略定位,其中“做小微企业的银行”成为全行发展战略的核心与支撑。近几年来,民生银行持续优化产品服务和体制机制,有力支持小微金融发展。在产品上,研发了“小微之家”线上服务平台,打造线上线下相结合、O2O模式的便捷服务流程,2014至2016年,“乐收银”业务累计为小微客户垫付跨行收单交易手续费21亿元。服务上,小微客户可在授信期限内灵活提款,随借随还,方便快捷。体制机制上,开展贷款转期服务,增加了小微企业金融供给,降低了小微企业融资成本。

四是开展普惠金融。民生银行积极构建民生网络金融生态圈,为客户提供纯线上便捷开户、低门槛、高收益的金融产品。同时,运用先进科技手段,为客户提供安全、可靠的电子账户服务。针对小微企业、三农等普惠金融服务对象,民生银行坚持服务优惠和减费让利原则,免收网上银行、手机银行、结算机具等费用。此外,继续在重点区域实施了同城/异地转账汇款、同城跨行ATM取款等手续费的减免优惠政策。

五是积极开展金融扶贫,履行社会责任。民生银行建立了全行金融扶贫工作机制,制定专项扶贫计划和差异化扶贫方案;确保金融扶贫贷款金额和增速高于全行平均水平,并给予定价优惠;拓宽多元化融资渠道,增强扶贫对象“造血机能”;拓宽惠农金融服务点的覆盖面;运用捐款、贷款、派驻挂职干部、强化银政合作等手段,采取定点扶贫、公益扶贫、产业扶贫、教育扶贫、医疗扶贫等方式,为精准扶贫贡献金融力量。在教育帮扶方面,15年来民生银行在甘肃省渭源、临洮以及河南省封丘、滑县等四县累计捐款超过8046万元。

(周伟)