

近日,云南省住房和城乡建设厅印发《关于规范商品房销售行为的通知》(以下简称《通知》),明确在银行确认购房人具备贷款资格前,开发商不得向购房人收取购房首付款,以进一步加强云南省房地产市场交易管理,规范商品房销售行为,加强商品住宅售后服务管理,切实维护住房消费者的合法权益。

《通知》要求,房地产开发企业应在商品房销售地点醒目位置公示“五证”(《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》)、《商品房买卖合同示范文本》等相关资料,并标明销售状态、销售价格等。严禁在销售过程中违规承诺或诱导购房人购房后违章搭建,增加房屋使用面积。

在商品房销售过程中,购房人需要办理按揭购房的,房地产开发企业应当配合相应个贷银行,开展贷前调查,充分了解购房人的征信情况及其他办理个人按揭贷款申请条件;在银行确认购房人具备贷款资格前,不得向购房人收取购房首付款,以避免购房人因无法获得按揭贷款而引发矛盾纠纷。

省住建厅印发新规规范商品房销售行为 对楼市影响几何 听听专家和律师怎么说

盾纠纷。

云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研认为,《通知》对于维护购房者合法权益、促进房市健康发展有着重要意义。此前,部分开发商的格式合同条款存在霸王条款,认为按揭购房者必须对自己的贷款行为负责,贷款办理不了,与开发商无关,首付款是不予退还的。事实上,对于贷款能不能审批下来,购房者是无法掌控的。因此,此类纠纷在房屋买卖过程中屡见不鲜。

此外,《通知》明确,房地产开发企业在办理房屋建筑工程竣工验收备案手续和向购房业主交付新建商品住宅时,必须提供“两书”,即《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,并应在“两书”中对违章搭建行为作出禁止性规定,且在显著位置提醒告知购房业主。房地产开发企业未按要求的,责令其限期整改;情节严重的,依法依规予以查处,并作为不良信息录入房地产开发企业信用档案。

■ 律师观点

规范商品房按揭贷款程序 切实维护购房人合法权益

对此,记者采访了云南凌云律师事务所刘文博律师。他表示,《通知》的发布,在宏观意义上,有利于加强对云南省房地产交易市场的管理,规范商品房销售行为,切实维护购房人的合法权益。具体来看,有两点重要意义:

1. 在实际购房过程中,常出现贷款资格尚未明确,购房人就与开发商签订商品房买卖合同的情况。一旦确认购房人无贷款资格,就极易引发有关首付款或定退回的纠纷。《通知》的发布,有利于规范商品房按揭贷款程序,减少此类纠纷的发生,切实维护商品房交易秩序及购房人合法权益。

2. 开发商“应在‘两书’中对违章搭建行为作出禁止性规定,且在显著位置提醒告知购房业主”的规定,是对我省近年来城市违章搭建综合整治工作的具体回应。该项规定对商品房出售前的过度宣传行为进行了限制,明确了开发商的提醒义务及法律后果,能够有效避免诱导性违章搭建行为的发生。 本报记者 阿芳

10月昆明土地供应: 出让面积锐减 无纯住宅用地

10月,昆明6宗土地出让,地块总面积100396.46平方米(约150亩),起始总价约29.5亿元。出让土地几乎都是商业用地或者商住综合用地,无纯住宅用地。

同比2020年10月昆明(含呈贡、安宁、晋宁等区县)46宗共136.92万平方米土地出让面积,2021年10月土地供应面积同比下降92.7%;环比2021年9月昆明(含呈贡、安宁、晋宁等区县)15宗共486245.81平方米土地出让面积,2021年10月土地供应面积环比下降79.8%。

马街街道55亩商住用地挂牌出让

根据地块信息,J2012-030-A2(B)号地块位于西山区马街街道办事处,为商住综合用地,地块容积率>1.0且≤6.24,建筑密度≤45,绿地率≥29%,出让截止年限为40/70年,用地面积36752.06平方米(约55亩),总起价77841.72万元(7.8亿元),起始楼面价约3394.3元/平方米。

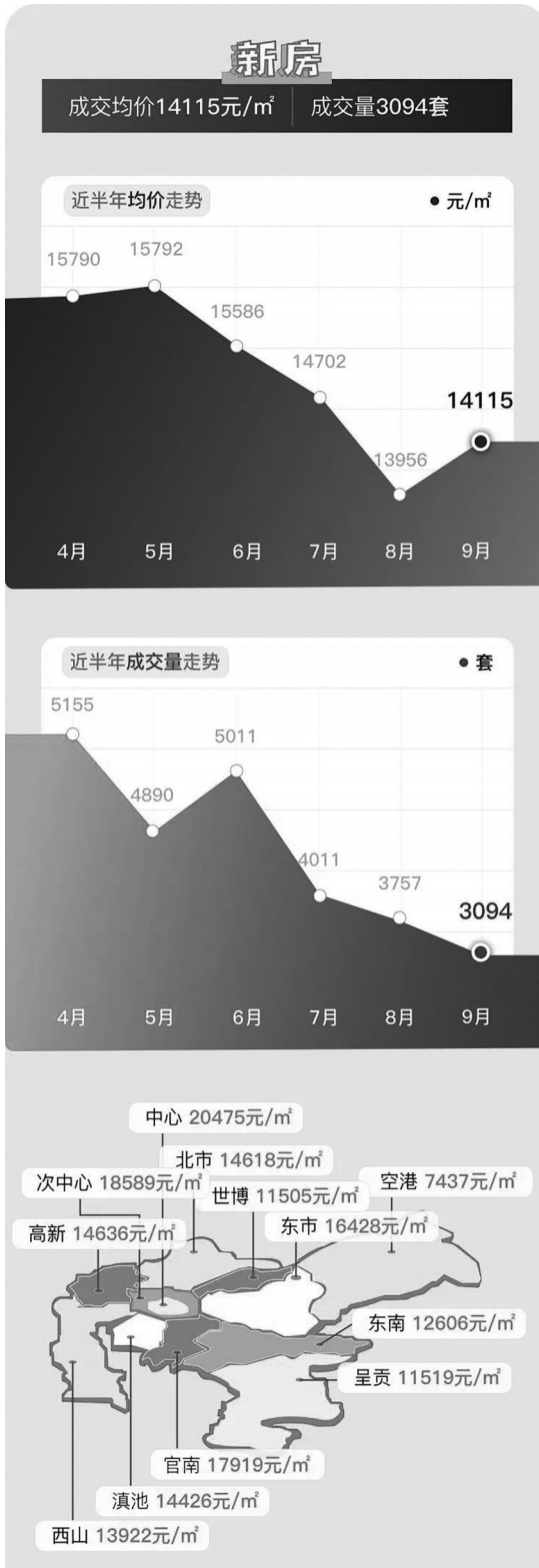
安宁温泉街道7亩商地网拍

根据地块信息,安宁市ANCB-2020W013号地块位于安宁温泉街道,为零售商业用地,地块容积率≥1.0且≤1.5,建筑密度≥30且≤60,绿地率≥25%,出让年限为40年,用地面积4971.21平方米(约7.46亩),总起价634.1万元,起始楼面价约850.36元/平方米。

巫家坝80亩商住用地网拍

根据公告,此次将拍卖的巫家坝商住用地编号为KCGD2019-3-A1、KCGD2019-3-A2、KCGD2019-3-A3、KCGD2019-3-A4号地块,地块性质均为零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、城镇住宅用地,面积合计约58673.19平方米(约80亩),容积率>1.0且≤7,建筑密度≤45%,绿地率≥10%,起拍价146866.35万元(约14.7亿元),最低起始楼面价约3575.89元/平方米。

本报记者 阿芳



图解昆明新房、二手房近半年价格走势

(数据来源:昆明锐理)

