文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)
后退 搜索 收藏夹
地址(D) 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/ 转到 链接

上证第一演播室

“代收代付”终结,地产中介业再临绝境

活动策划:柯鹏 唐文祺 **主持人:**唐文祺 **整理:**李和裕
嘉 宾:罗亚东 上海中原地产法律及交易按揭部总监
王 磊 美联物业交易管理部高级经理

王磊 徐汇摄

罗亚东 徐汇摄

随着二手房市场的逐渐成熟,地产中介业的诚信经营问题被推向台前。2006年10月,国家建设部将20起较为典型、性质恶劣的二手房交易欺诈案例予以了通报。日前,建设部、中国人民银行又联合发布《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》,明确经纪机构须在银行开设专用账户,二手房交易资金的划转通过银行转账方式进行,不得支取现金,并由相关机构进行监管。这意味着,经纪公司被正式禁止“代收代付”交易资金。本周的“上证第一演播室”就请来业内人士与大家一同讨论《通知》对房地产中介行业的影响。

执业规范、资金安全两手抓

主持人:先请嘉宾为大家介绍一下建设部和央行《通知》的背景以及主要内容。

罗亚东:好的,《通知》是建设部和央行联合发布的,从标题来看,主要涉及两个方面内容。首先是加强房地产经纪公司的管理,主要提到了三个问题:一是经纪公司取得了营业执照以后,要加强备案管理;二是确定了房地产经纪人的市场制度,这是一个比较大的亮点,对经纪行业的管理从公司发展到个人;三是经纪公司在运作中的行为规范,如信息必须要核实才能对外发布,不能低买高卖赚取差价,不能取得一些商业秘密做出危害性行为等。

其次就是对于二手房交易的资金安全,主要提到了四个方面:一是在经纪公司进行交易资金监管的过程中,必须为上下家约定资金转换的条件和方式;二是必须由经纪公司和交易保障机构去设立一个专门的资金监管的账户,所有的资金的划付全部是以银行转账的方式;三是在这个专项账户里的资金,不属于经纪公司的财产,而是当事人所有;四是各地区的房地产管理部门,必须定期或者是不定期地对经纪公司开设的资金监管账户进行检查,控制它的资金流向,最终的目的就是做到专款专用。

资金监管模式大不同

主持人:这次《通知》下发之后,所规定的二手房交易资金监管模式与目前市场内操作的有什么不同?

王磊:我归纳下来基本有三方面特点。第一个是这次《通知》提出的资金监管模式更为明确,它确定了资金监管的操作范围,包括经纪公司和交易保障机构,从整个流程上要实现资金流向透明化。并且还让当地的房地局主管部门参与其中,进行资金监控,能够看到经纪公司日常的资金进出,通过这种方式可以了解一个中介机构每个月的资金监管量有多少,对整个的交易流程也能有一个明显的控制。对于买卖双方来讲,也能更清楚地知道资金以后的去向。第二个是规定了一个资金进入的途径和条件,首先符合什么样的条件,资金可以进来,资金可以出去,并且资金通过什么方式进来或者出去,现在《通知》已经很明确,要求分别建立子账户,每完成一笔交易都要通过转账方式结算,哪怕交易未完成,对于买方的资金也能有一个保护。第三个是对于资金监管也并非强制,买卖双方都有一个选择权,如上海今年开始实行的二手房网上登记备案系统里也有两种选择,可以选择资金监管,也可以不选择,有时候买卖双方信任你经纪公司,直接向你支付房款也是可以的。

资金监管成为加强二手房交易安全的“保险锁” 资料图

加剧中介行业洗牌

主持人:在《通知》发布后不久,建设部还提出要对房地产中介机构进行一次全面的清理整顿,两位能否谈谈《通知》如果正式施行后将对二手房市场带来什么样的深远影响?

罗亚东:对地产中介行业的影响也是有所差异。规模比较大的经纪公司受影响相对较小,因为原本就按照《通知》的内容操作着,这次无非是要进一步强化内控管理机制,使得公司对风险的管控更加落到实处。但对于一些中小经纪公司,以前就没有做过资金监管这一块,所以必须尽快适应政府要求,重新拟定自己的内部流程,如果不能够实现这个转型的话,可能会因不能适应这次的变革而被淘汰出局。

王磊:清理整顿房地产中介的冲击应该是暂时的,而且我觉得正面影响是大于负面影响的,因为一是促进二手房交易流程更加规范透明,二是使得二手房交易资金更加安全。同时《通知》在一定程度上是能够进一步完善二手房交易市场的秩序。对于房地产中介行业未来面临的洗牌,我觉得也无可避免。

》记者观察

最“难过”的年关

□本报记者 柯鹏

对于曾经热火朝天的房地产中介行业来说,现在可谓世道艰难。

一年多的调控让房地产市场从疯狂走向平淡,至少6成以上的中介企业惨遭退市的命运,大多数都是曾经怀着发财梦想的“夫妻老婆店”,仅仅剩下一些品牌中介还在惨淡经营或逆向扩张,谋求市场重塑的可能。

二手房市场,相对一手房市场而言,市场化程度比较高,相关职能部门的监管力度也比较低。但是,至少目前看来,政策没有止步的意思,并且已经从简单的“杀一儆百”式监管走向全面的资金监控和市场监测,监管力度整体上加大了。这一次的建设部和央行的新规,就是一方面明确提出了“交易保证金”的概念,一方面又强调了房地产管理部门定期帐户抽查的权利和义务。这种双管齐下的工作有利于政府介入监管,使得整个市场更加规范和诚信,却也注定会进一步促使中介业整合和洗牌。

时近春节,地产中介行业正面临一个真正的“年关”。可以说,过得去的企业,就是向成功又迈进了一步;过不去的企业,必将成为市场经济规律下的又一批淘汰者,这是市场发展的代价。

》投资风向

沪:“上海之春”启动新年楼市

一年一度的“上海之春”房产展示交易会将于3月16日至19日在上海展览中心再度拉开帷幕。本届展会推出“新春、新政、新楼市”的口号,吸引了包括大华、天地行、同策、安亭澳丽、上房销售等近百家地产开发商和代理商的参展。

房展会举办方表示,在房地产宏观调控带动下,3月新春房展将有更多开发商参与到促销手段的竞争中,以满足社会不同需求的潜在购房者。从历届数据看,“上海之春”在展商数、观众数、展览面积等方面都以每年不断增长的势头引领上海房地产界。

根据世联研究的统计数据显示,上海住宅市场需要已经现出明显的刚性转变,婚房、动迁、改善等自住型购房者已经于2006年浮出水面,并将成为2007上海住房购房的主力军团。 (于兵兵)

京:建设用地总量得到控制

日前《北京市“十一五”时期土地资源保护与开发利用规划》公布,其中指出,经过多种方法预测:到2020年市域建设用地需求总量应在3750-4000平方公里之间,2010年应控制在3500平方公里以内(比2004年净增300平方公里)。初步测算,到2010年,北京市平原地区建设用地供给理论潜力约为200-260平方公里。

规划还明确,东城、西城、崇文、宣武四区构成首都核心功能区,朝阳、海淀、丰台、石景山构成中心城功能拓展区,新城发展协调区包括昌平平原地区、通州区、顺义区、大兴区、房山平原地区,重点保障通州、顺义、亦庄三个重点新城的建设用地供应。 (李和裕)

穗:公积金增值建廉租房

广州市公积金中心表示,去年广州实现住房公积金增值收益约3亿元,大部分将用于廉租房的建设。去年广州市全年(含番禺、花都二区和从化、增城等县级市)住房公积金归集额约158亿元,创历年来最高,同比增长超20%以上。其中,个人贷款发放额约51亿,同比增长约超20%;因购建租住房提取住房公积金的,提取人数约34万人,提取总额约81亿元。也就是说,纯用于住房的使用额约达132亿元,该使用率约达84%。

据悉,增值收益主要来自放出的个人贷款利息、国债和存款收益等。公积金的增值收益扣除管理费等支出,将大部分用于广州的廉租房的建设,解决中低收入人群的住房问题。公积金的使用还包括退休等人员的一次性提取。特别是户口非广州的人员与原单位终止劳动关系或离穗时,也可以一次性提取个人名下的公积金金额。此外,去年住房公积金增值收益也创历年最高,超过3亿元。 (唐文祺)

》博客论楼

对话老潘:

个人集资建房、留辫子和裹小脚

□董藩

有一次活动,我恰巧与潘石屹先生坐在一起,于是,我与潘石屹有了下面哩哩拉拉的对话——

董藩:听说你又在与温州的个人集资建房发起人赵智强先生论战呢?

潘石屹:你还好意思问!

董藩:为什么这样说?

潘石屹:个人集资建房究竟是否合适,这首先是一个理论问题,应该由学者来回答。你是学者,却不说话,把我们开发商推到前面,替你们学者挨骂。唉!懂房地产而又该说话的不说话,那些不懂房地产而又不该说话的又在乱说话,局面怎能不乱?这么乱的形势,闹哄哄的,高层决策又怎能确保做到理智、科学呢?

董藩:是你把话筒握得太紧,学者抢不到啊!我们一起讨论时,哪次不是你跟任志强话多?不过我跟你一样,一直关注地产舆论与地产学术问题。

潘石屹:我感觉个人集资建房有些像“非法集资”,而且其拿地的主体是否合法也值得商榷。另外在事先没有告知的情况下,温州个人集资建房组织就委托开发商拿地,存在欺诈嫌疑。

董藩:这的确是值得关注的问题。我虽内心不赞同个人集资建房,但是我说过“要允许人家尝试。其实,如果违法、违规,讲清楚,求得大家的理解,也防患于未然;如果不违法,可采取“不限制”的态度,但由于它是违反经济规律的,也不便于鼓励,并应声明相关责任,提醒大家防范风险。

潘石屹:你的态度是:走自己的路,让别人摔跤去吧——你有点“坏”啊!你既然说这是违反经济规律的,这就意味着你认为这种开发模式风险极大,几乎没有成功的可能。如果这样,你应该出面制止才对。那些普通市民把钱交给这些发起人,谁来保证未来一定能建出质量可靠的房子,谁来保证房子最终的造价和发起人承诺的一样,谁又来保障不会遇上坏人卷款逃跑呢?

董藩:我的确认为风险很大。今天这样的以开发商为主的开发模式,是社会分工的必然结果,是市场的选择,被证明这是最优的。你说得很对,自己建房肯定会出现这样那样的问题。好像上个世纪90年代有的地方就出现过与集资建房有关的诈骗案。但现在谁听我的啊!我一说话,就有人说替你们这些开发商说话,说我是开发商的“走狗”。那就让他们通过实践而不是书本或者学者去认识违反规律的危害吧。就像滔滔江水东流,不遇到山峦它不拐弯啊。犯错误也是权利,我们无法剥夺。有的人硬说男人留辫子好,也有的人硬说女人裹脚好。人家留辫子、裹小脚不违反法律,只好让他们去做啦!自己的决策自己承担后果。

个人博客言论不代表本报观点(整理 柯鹏)

》投资百宝书

地产投资:观望和创新的十字路口

□本报记者 柯鹏

国家宏观调控的加强,对房地产市场的发展产生深远的影响。零点机构的调查显示,2006年房地产市场明显的特点就是观望和创新。

调控政策的实施,带来最明显的市场效应就是观望,无论是消费者、开发商,还是地方政府,都有不同程度的观望。最先受到冲击的是开发商。准备拿地的、拿到地准备规划设计的都在观望,等待政策的进一步明朗。因为政策的实施,对开发商的成本核算、开发策略、设计规划、营销定位都会产生极大的影响;另外,开发商对政策的担心,导致开发商拿地变得更加谨慎。

据统计,2006年住房消费量有一定程度的回落,一个很重要的原因是,在这个非常的时刻,消费者也处于观望的状态。一方面,受国家宏观调控的决心和力度,以及2008奥运举办后的“奥后效应”的影响,消费者希望未来房价涨幅会趋缓,甚至会下滑,尤其是在奥运会举办以后。一些专家也认为,根据国际上其他国家的发展规律来看,如香港,日本等,未来房价的下跌是必然的。但另一方面,市场的表现却伴随着宏观调控政策的陆续出台,房子价格仍旧快速增长。而且由于市区土地资源日益减少,土地供应日趋紧张,市场依然求大于供,担心价格仍会节节攀升——购房者目前处在两难的境地,碰到专业人士就会问:房子的价格会涨,还是会降?

国家出台宏观调控政策后,显示了极大的决心和信心,但到地方政府的具体执行措施的落实方面,也出现一定程度的观望,等待政策进一步的细化,或者等待其他省市有了实践再作打算。

国家宏观调控政策的出台,导致的另一个结果就是促进了开发商的创新。尽管一些开发商还在怀疑宏观调控的可操作性和未来的贯彻力度,但不可否认,从长期来看,未来的开发环境会越来越苛刻的,黄金地段日益稀少,地价不断提高,国家对价格的控制也会施加影响,而消费者的要求却在不断提高。这就要求开发商逐渐放弃以前高利润情况下的粗放式经营,实行精细化管理,对创新提出了较高的要求。户型设计创新、社区管理创新、新技术新材料的创新以及营销理念的创新纷纷涌现。

可以说,2006年是中国房地产市场不平静的一年,2007年注定也是如此。这些调控政策到底如何实现?具体落实?效果如何?房价走势如何?住宅市场化与住房保障性如何配合?……2007年,将会初见分晓,引导中国的地产投资从十字路口做出抉择,迈入新一个发展阶段。

》投资常识

“李铭租房传”《陷阱篇9》

房东房客一起犯错 就得“有难同当”

□连晏杰

李铭当初听从了朋友的劝告,在高校附近购买了一套老房子,虽然房龄比较长,装修、房型也很一般,但是临近高校的地理位置能够带来不少学生客源。因此房屋空置率很低,一直表现比较平稳。之前李铭刚刚将房屋租给了准备考研的大学生小洪,并签订了为期一年的房屋租赁合同。在使用房屋过程中,房客小洪发现厨房水池有轻微堵塞现象,排水较慢。但李铭这阵子事务繁忙,没办法亲自顾及,就让小洪自己去找物业进行维修。而小洪自己又嫌麻烦,想着反正也不影响正常生活,就把这件事耽搁了下来。

但后来,原本不起眼的小毛病突然一下子爆发了。那天小洪和几个同学吃完饭后,便在网吧里“苦战”了一个通宵。不曾想,离家的时候太匆忙,水龙头没有拧紧。回家时居然水漫金山,不但自己房间遭了殃,还牵连到了楼下邻居,把人家数千元的家具泡得走了样。

祸闯大了,邻居向房东李铭提出了赔偿要求,李铭觉得委曲,辩解事故是由于小洪使用设备不当引起的,因此应当由其承担赔偿责任。但小洪振振有词地表示,如果厨房水管不发生堵塞,根本不会发生这种情况。更何况他已经把房屋漏水的情况告知了李铭。言下之意,如果李铭当时及时修理了水管,就不会导致事故的发生,因此房东应当来承担赔偿责任。

律师意见:

本案所涉及的事例较为典型,属于房屋租赁使用过程中,对第三方造成损害,所产生的赔偿责任分担问题。

根据《合同法》关于租赁合同的规定,房屋出租人应当提供能够使用的房屋,如果房屋发生了损坏,由出租人负责修理。在本案中,房客小洪通知了房东李铭水池堵塞的情况,而李铭没有及时予以解决和处理,存有一定的过错。但小洪在使用中操作失误,不但没有拧紧水龙头,而且通宵未归,显而易见在使用上同样存有过错。

由于是共同的过错导致事故发生,可以说任何一方如果没有过错行为,都不会导致该事故的产生。所以,根据《民法通则》的有关规定,李铭和小洪属于共同侵权行为。对外,要承担连带责任,也就是说受害邻居可以要求李铭或者小洪承担全部的赔偿责任。对内,李铭和小洪应当根据过错的比例,来合理分担赔偿责任。也就是说,如果任何一方对外承担了全部赔偿责任,可以要求另一方就其过错比例分担应当承担的责任部分。

(作者为新华律师事务所律师)

本版作者声明:在本机构、本人所知情的范围内,本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的物业没有利害关系