

· 楼市动态 ·

中信国安北海第一城进京推介

日前,中信国安北海第一城北京启动会与媒体观摩会在北京柏悦酒店隆重举行。据悉,本次活动是中信国安北海第一城在北京的第一次发声,北京媒体界广泛关注。北海第一城主要合作方代表中科院、戴德梁行、阿特金斯等代表为活动致辞。1987年创办的中信国安集团,是中信集团最大的实业全资子公司之一,2015年末总资产超1500亿元。中信国安·北海第一城是央企广西行重大签约项目、北海市重大项目。北海市隶属广西壮族自治区,是中国首批14个沿海开放城市之一。北海三面临海,四季如春,被联合国教科文组织评为最适宜人类居住的城市之一。北京商报记者 彭耀广

首农·中科电商谷举办创业分享会



11月13日,由首农·中科电商谷与乐居龙门联合举办的一场名为“一份探索者的回忆录”创客论坛活动在中科电商谷展示中心成功举办。知名艺人、内地知名喜剧演员贾玲、乔杉到场。首农·中科电商谷运营总监刘恒现场发布了5U孵化器2017创客行动计划,介绍了“3个5”的梯级递进发展模式。首农·中科电商谷5U孵化器从500平方米的“初创型基础办公空间”起步,逐步融入了加速成长空间、创投咖啡互动空间、科技展示及服务空间等,现已具备了3000平方米载体的信息化、互联化、科技化、国际化的前瞻性综合创投孵化能力。目前正在空间载体上丰富完善人才培养、产业综合及专项服务平台、产业研究规划专家组、国家实验室实践基地、电子化运营服务、产业功能配套、跨境电商体验等,5U正向着第二阶段5000平方米的“微型综合生态圈”进化。在实现第二阶段的升级进化后,5U将把目标聚焦在深度的“创新融合发展”上,整合5万平方米的载体打造“创业、生活、休闲、娱乐”的集成式双创社区。北京商报记者 彭耀广

龙湖首家“一展空间”亮相长楸天街



11月15日,位于龙湖北京长楸天街商业综合体中的“一展空间”正式开业,标志着龙湖地产正式布局联合办公业态,为国内联合办公市场增添了又一创新产品形式。据了解,长楸天街“一展空间”共2044平方米,322个工位,开业出租率达到95%以上。项目定位于“商业综合体中的联合办公空间”,一体化集成办公、零售、休闲、体验、展示、社交和综合服务功能。在此基础上,“一展空间”会打造出完备的办公生态圈:依托龙湖集团商业运营的优势及经验,充分结合年轻人、创业者的习惯与方式,嫁接联合办公、购物中心及上下产业链,为综合体商户及入驻企业提供专业的办公场所、优质的产品展示空间及特有的推广渠道、打造积极活力的社群文化,构建商业综合体中的生态圈。去年以来,联合办公在国内迅速发展,大批创业空间与孵化器项目接连涌现。然而,与国内多数联合办公产品不同,“一展空间”定位于“商业综合体中的联合办公空间”,此类联合办公空间有其鲜明特点。北京商报记者 赖大巨

明码标价检查执行 三无房源时代结束

二手房橱窗房源一夜消失

在“9·30”新政出台后,北京二手房出现交易量大幅下滑的同时,不少购房者也发现,挂牌房源数量也大幅减少。北京商报记者走访多个区域发现,各房产中介机构都悄悄下架了过半房源,有些小区房源甚至全部下架。而这批下架的房源并非成交导致,而是因为楼市整顿风暴来袭,没有售房委托书、房产证和身份证复印件的全部下架。业内人士认为,之前挂牌出售的许多二手房源存在业主“试探性出售”的现象,这批房源下架后更能保证房源真实在售。不过,市场监管应当制定一个长效机制,引导二手房市场逐步规范。

消失的二手房源

近日,北京不少购房者发现,中介机构挂牌出售的二手房源明显减少了。在二手房成交量下滑、业主挂牌意愿增加的情况下,为何可售二手房源不增反减呢?带着这样的疑问,北京商报记者走访了多个区域的二手房中介门店。

据朝阳区十里堡区域中介门店经纪人介绍,近一个月时间里,区域内二手房源下架量差不多是之前在售房源的一半。其中年代较久的十里堡北里小区目前仅有9套房源在售,而之前该小区的房源在20套左右;年代新一点的晨光家园二期目前仅有5套在售房源,此前挂牌房源在15套左右。

二手房源大规模下架并非单个区域独有的现象。东城区地坛北里小区挂牌房源量从10套左右减少至4套;大兴区黄村几个小区的挂牌房源也明显减少。此外,上述小区的二手房源下架量还只是一半左右,而有些近两年刚刚交付的商品房社区,小区在售二手房源几乎全部下架。

一位中介行业资深人士在接受北京商报记者采访时透露,这些下架的房源包括信息虚假的房源和缺少证件的房源。这里所说的证件是指二手房在出售时,必须要有业主签署的售房委托书、房产证和业主本人身份证复印件三个证件,在售的二手房缺少任何一个证件都会下架。

上述人士进一步称,北京二手房市场存在大大小小许多中介机构,对房源管理并不严格,尽管近几年虚假房源减少了,但假房源仍然充斥市场,给购房者带来不小的困扰。二手房源下架,说明过去很多挂牌的房源水分很大,存在很多试探市场价格但并无诚信销售的二手房源。过去的房源数量带有不真实性,也影响了购房者对市场的判断。而现在挂牌房源少了,真实房源就更加清晰了,购房者在购房过程中针对性也会更强。

与此同时,不仅是无证二手房源大规模下架,在中介门店的橱窗里,过去标明售价的房源信息已经开始被撤去。

试探性销售叠加虚假房源

“大量无证二手房源下架、中介门店橱窗房源信息被撤去,这些现象发生的原因在于楼市整顿风暴来袭,对于房地产经纪机构的不正当经营行为进行更大力度的整顿。”易居研究院智库中心研究总监严跃进如是说。

“9·30”新政出台后,政府部门多次发文要求规范房地产市场经营行为。9月30日,北京市发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的



若干措施的通知》,要求规范、加强对房地产企业、中介机构的营销行为。11月8日,国家发改委、住建部发出通知,11月10日-12月10日将对全国范围内的房地产开发企业和房地产中介机构开展企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。

10月19日,北京市住建委消息称,市住建委对30个在售项目和52家房地产经纪机构进行了执法检查,对我爱我家、汇鑫伟业等房地产经纪机构存在的未按规定如实记录业务情况、擅自发布房源信息等违法违规行为立案12起。市住建委会同市发改委、工商等部门开展房地产市场专项检查,重点查处房地产开发企业恶意炒作、哄抬房价、捂盘惜售、虚假宣传、不明码标价等9项不正当经营行为,以及房地产中介机构发布虚假房源信息、炒作不实信息误导消费者、侵占挪用房地产交易资金、从事“首付贷”等12项违法违规行为,对检查发现的违法违规行为发现一起,查处一起,曝光一起,切实规范房地产开发企业、房地产中介机构经营行为,维护房地产市场秩序。

早在今年十二届全国人大四次会议期间,住建部副部长陆克华指出,中介行业确实存在一些不良的房地产中介机构,甚至违法违规的中介机构,通过各种方式谋取不正当利益,坑害消费者权益。据他介绍,住建部将在今年开展专项规范和整顿行动。随后,住建部在全国范围内开展房地产中介专项整治工作。

“三无”房源难禁

尽管今年以来北京房地产市场一直都在整顿,但10月至今这段时间整顿力度明显增加。严跃进认为,这一轮的房地产调控力度较大,范围比较广,一个多月以来,市住建委已对多家违规房企、违规中介机构

进行通报。中介机构下架大量二手房源、撤下橱窗房源信息都是按照要求进行整改,这有利于规范房地产市场秩序。

值得注意的是,尽管明面上大量“三无”房源已经下架,但中介门店经纪人仍然会向购房者介绍这批下架房源,甚至有些小中介仍然在挂牌出售这批房源。

事实上,中国房地产市场正处于从增量向存量市场过渡的重要时点。尽管经纪行业的地位和作用将愈发突出,中介的含义已经发生了根本性的变化,但行业整体仍未形成自身的基本规范和基本规则,行业内虚假房源难以解决、资金安全缺乏监管等问题仍然存在。

行业专家评论称,此次房地产调控力度较大,效果也很明显,在大力整顿之下,开发商与中介机构都“噤若寒蝉”,政府部门也多次通报查处了违规企业,市场秩序也得到规范。但是,行业多年来存在的问题仍难以短期内根除,关于房地产中介行业的规范准则应该及早确立。

亚豪机构市场总监郭毅认为,多部门联合执法对于市场规范很有帮助。她认为,市场调控监管应当制定一个长效的政策,更日常化,这样更有利于市场的长期稳定。

关于促进行业规范的问题,链家研究院院长杨现领曾表示,短期内,经纪行业需要立足底线层面,解决好广受诟病的经纪人素质低下、虚假房源信息以及资金安全三个突出问题,树立市场准入、真实信息和资金安全三条基本运行底线,保证交易安全顺利进行。在解决好业务层面突出问题的基础上,未来3-5年,经纪行业的改革与发展应着眼于行业的制度层面和规范化建设,需要建立和完善覆盖多元化市场主体的法律监管体系,规范从业人员行为,提高交易流程的效率和透明度。

北京商报记者 彭耀广