



捂盘新招还是政策收紧

北京部分楼盘拿证却无销售注册备案

新政之下，即使拿到预售证也不意味着可以顺利卖房。北京商报记者日前在北京市住建委官网发现，截至目前，多个已经拿到商品房销售预售证项目显示“未按时办理销售机构注册备案”，这是否意味着这些即使拿到预售证的项目并不能进行网签？一位业内人士表示，出现这样的情况既有可能是政策收紧影响，也有可能是开发商自身因素导致，但在当下调控高压之下，“非常时期”的楼市一切都变得微妙起来。



该人士透露，量价齐降的局面可能是管理部门现在愿意看到的景象。尤其是地方政府可能有每个月的成交量和房价的调控目标。

比如11月拿证的几个项目可能在12月入市销售，这样也不会太过影响开发商的销售进程。届时高端楼盘和低价项目适当“搭配”入市也能够让每月房价数据变得更为平稳，避免成交量和房价出现大起大落，影响公众对市场预期的判断。同时，也让政府调控取得更为显著效果。

郭毅分析当前取得预售许可证楼盘特点时表示，中小户型项目现阶段取证成功的可能性也相对较高。而中小户型、中低价位商品住宅的集中入市，将会对北京商品住宅的整体均价水平产生一定的下拉作用。

开发商的无奈

另一个原因则可能与近期严格整顿楼市销售市场相关。

“9·30”新政以来，住建部就进一步整顿规范房地产市场秩序工作进行部署，北京、上海、深圳、成都、武汉等地纷纷出台相关治理措施，针对误导、欺诈、炒作行为，包括发布虚假信息和广告、捏造或者散布谣言、捂盘惜售等违规行为进行查处。其中，包括许多名企在内的众多楼盘遭查处。北京多家楼盘因销售误导、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等问题遭到管理部门的整顿。

一位代理公司内部人士告诉北京商报记者，在之前一些楼盘销售案场，不规范的情况比较普遍，在楼盘开盘热销期间，由于客户很多，开发商登记在案的销售人员人手紧缺时会增加很多“编外销售人员”，他们的职责在接待客户时与正常售楼员别无二致，只是在预售或现房合同网上签约时，借用经过官方备案的销售人员号码即可完成签约。然而，这个“套路”在如今的整顿风暴下可能行不通了。不定期的政府抽查和暗访让开发商头疼不已，没有企业愿意在这个当口成为调控打击的典型，甚至部分开发商采取了“歇业”的方式暂避风头。

实际上，按照《关于规范本市商品房销售机构和销售人员管理的通知》中规定，销售机构未通过营业执照年检、资质备案或行业专项检查；销售人员未按规定领取胸牌、参加培训；销售人员将胸牌转借他人，准许他人以自己的名义从事商品房销售业务的；销售机构及销售人员进行不符合项目实际的虚假宣传等违规行为，一经房地产管理部门查实，将在网上公示违规行为，按规定进行处理。

有业内人士表示，整顿风暴下开发商不敢再冒险，一旦销售机构和销售人员的资格出现问题而被“处理”就有点得不偿失，开发商宁可项目销售略微延后，也不愿意甘冒被查处的风险。

北京商报记者 董家声

未备案销售机构能否卖房

日前，消费者蓝先生打来电话咨询北京商报记者，他看好了一家商业写字楼的一套房源。为更多了解该项目的信息，在准备下单前他查询了北京市住建委官网，蓝先生注意到该项目虽然已经取得了销售许可证，但该楼盘的销售机构、销售员注册备案的信息栏中显示，该项目“未按时办理销售机构注册备案”。理应对外公示的销售人员、售楼电话、售楼地址等信息也没有对外公布，这让蓝先生感到一丝不安：按字面理解，似乎是不符合相关规定的表述，那么开发商能正常销售吗？客户购买类似的房产是否存在风险？

为此，北京商报记者查阅市住建委网站，发现在“新建商品房可售房屋查询”的公示中，的确有部分已经取得销售许可证的新项目在销售备案“未按时办理销售机构注册备案”，包括绿港花博中心、中粮稻田雅筑（稻香悦家园）、TBD万科天地（祥业家园）等在内的几家楼盘。实际上，就在两天前还有更多项目未取得销售机构和人员的注册备案。

北京商报记者查阅资料了解到，北京市出台的《关于规范本市商品房销售机构和销售人员管理的通知》规定，房地产开发企业申请办理商品房预售许可证时，应在预售方案中提供该预售项目《销售机构和销售人员情况表》。各销售项目销售机构和销售人员的相关信息，在北京市房地产交易管理网项目信息中进行公示；同时该项目的售楼处应公示销售机构和销售人员姓名、胸牌号码等基本情况。销售人员接待购房客户时应挂胸牌服务。预售或现房合同网上签约时，应当注明该房屋销售机构和销售人员胸牌号码。

带着蓝先生的疑问北京商报记者咨询了数位业内人士。亚豪机构市场研究总监郭毅表示，严格意义上来讲，按照北京市的相关管理规定，市住建委网站上显示该项目“未按时办理销售机构注册备案”，标明项目的销售机构和团队人员等信息还没有上传系统，说明不能正常销售。

一位业内人士则透露，按照规定，要想申请预售许可证就需要备案销售机构，对销售信息备案虽然有要求，但以往执行得并不算特别严格，也没规定说不备案会有什么惩罚具体措施，以往相关单位在监督执法时主要看项目开发是否“五证”齐全，以往监管的原则就是取得预售许可证的项目都可以正常网签。

捂盘新招？

该人士观点似乎这在两家未获注册备案的楼盘上得到了印证。

北京商报记者了解到，没有通过销售机构和人员备案的中粮稻田雅筑、TBD万科天地两个项目为自住型商品房。按照网上的披露信息显示，中粮稻田雅筑将于12月1日正式开盘。而TBD万科天地项目在2016年11月24日完成了990套房源的摇号，并在26日、27日两天内完成了总共6栋楼的选房。调查显示，另一家位于大兴的楼盘没公示销售备案信息但目前也处于在售状态。

但情况也不尽相同，兴创国际中心项目在10月29日取得预售许可证后，该项目新取证项目并未对外销售，但原本销售机构、销售员注册备案信息栏中标注的“未按时办理销售机构注册备案”的标注，目前已变成空白。

按照相关规定，项目取得预售许可证后需在三天内开盘销售。而那些拿证没开盘的楼盘有没有捂盘惜售的嫌疑？

对此，郭毅表示，按照流程审批通过才能上岗销售，销售机构、销售员都要上

传系统审核，未经过审核的销售员不能在案场销售。

郭毅进一步表示，如果该项备案流程未完成而未能实现销售，还不能说明项目捂盘惜售。而且从目前楼市情况来看，开发商取得销售许可证的难度已经明显加大，拿证对于企业而言是求之不得的事。无论是从当前的市场监管严厉程度还是企业销售意愿来看，开发商的捂盘动机都不明显。另一位业内人士则表示，也有可能一些项目原计划推盘量较大，先期取得了销售许可证，但随着市场的变化准备放缓销售节奏，因此以销售机构尚未获得备案为名暂缓推盘，毕竟一旦开盘将全部公布所有房源令大多数企业都难以做到。

政府性因素与主动放慢兼备

“未能按时办理销售机构注册备案的原因可能性比较复杂。”前述人士表示，销售信息的披露以往政府并没有特殊强调，但现在明确标注出来，或许是“非常时期”利用各种行政措施限制。

“不排除是管理部门以此作为技术手段对已经取得销售证的楼盘进行入市节奏调整。”他进一步分析，从各地政府的调控来看，通过调整项目取证、入市的时间节点，从而对总体房价实现管控已成为最基本的共识。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，从最近出台调控政策的济南、南京来看，当地采取了近期短暂时性停贷的举措。就是各地商业银行内部规定，在11月底前暂停各类房贷。这是一种积极配合房价管控的做法，通过停止放贷，使得交易需求滞后。

当然，销售机构及人员未能获得注册备案，很可能也是一个放慢项目入市销售、暂缓交易达成的另一个手段。这可能有利于各地方按月进行楼市的管控。