

住建部全面采集楼盘信息房屋买卖实现网签即时备案

落实“房住不炒”政策再添“利器”

日前,住房和城乡建设部对外公布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》(以下简称《意见》)。根据《意见》,市、县住房和城乡建设部门要全面采集楼盘信息,按照规定建立健全覆盖所辖行政区域的各类新建商品房和存量房的楼盘表,按照统一的数据标准要求建立楼盘表,动态更新楼盘表信息。此次《意见》专门提出要优化网签备案服务。推进“互联网+网签”,实现网签即时备案。同时建立交易资金监管制度,商品房预售资金应当用于有关工程建设,纳入监管的存量房交易资金应在房屋转移登记完成后立即划转,不得挪作他用。

房屋信息纳入“一张网”
数据透明压缩炒房空间

近年来,住房和城乡建设部致力于加快房屋交易网签备案信息与国家政务服务一体化平台对接工作,实现全国房地产市场交易信息“一张网”。

为此,在《意见》中,住房和城乡建设部要求各地以房屋网签备案系统为基础,整合资质许可、房屋面积管理、房屋预售、交易资金监管等系统,加快建设具有自动核验、便捷查询、统计监测等功能的房屋管理基础平台;同时强化网络安全意识,严格执行信息安全等级保护和信息系统分级保护制度,严格个人隐私信息保护;将市本级房屋网签备案系统向所辖区县扩展,全面覆盖所辖行政区域,按要求接入全国房地产市场监测系统。

业内人士分析,上述政策措施对于进一步调控房地产市场,落实“房住不炒”政策,无疑是“如虎添翼”、再添助力。

中央财经大学法学院教授高秦伟说:“将全国房屋楼盘信息纳入‘一张网’内,一个人在全国有多少套房就一目了然,这对炒房客来说,无疑极大压缩了炒房的空间。全国联网

后,个人征信情况、购房情况都能很快查询,对于贯彻‘房住不炒’政策有很大裨益。同时,全面采集楼盘信息,实施楼盘动态更新机制,极大地提高了房屋交易的安全性,也使得政策制定者能掌握更加准确全面的房屋信息,对于提升房地产调控的针对性和科学性,稳定社会预期等都具有积极意义。”

签合同立刻网签备案
增强房屋交易安全系数

《意见》提出,实现网签即时备案。按照减环节、减材料、减时限的要求,编制统一标准的房屋网签备案流程和办事指南。当事人仅需录入交易合同必填字段,房屋网签备案系统即可自动比对核验楼盘表信息及交易主体资格,自动生成合同文本。推行房屋交易合同网上签约即时备案,当事人完成签约后,通过相关技术手段实现即时备案,生成备案编码,在楼盘表中自动更新房屋交易状况信息。同时保障交易便捷安全,建立交易资金监管制度,商品房预售资金应当用于有关工程建设,纳入监管的存量房交易资金应在房屋转移登记完成后立即划转,不得挪作他用。

“实现网签即时备案,有助于提高房屋交易效率,加快开发商的资金回笼速度,这对于优化整个房地产交易流程、畅通交易环节都是有益的。”中央民族大学法学院教授熊文钊说。

熊文钊认为,过去房地产交易特别是二手房交易纠纷较多,和房地产交易环节安全保障机制不健全有很大关系。现在《意见》提出,建立交易资金监管制度,网签即时备案等措施,加强了房屋交易的安全系数,有利于净化整个房地产市场环境。

《意见》提出,推进“互联网+网签”,实现“互联网大厅”模式,鼓励使用房屋交易电子合同,利用大数据、人脸识别、电子签名、区块链等技术,加快移动服务端建设,实现房屋网签备案掌上办理、不见面办理;延伸端口就近办理,将房屋网签备案端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构、金融机构,方便房屋交易主体就近办理、当场办结;推送房屋网签备案数据,方便税务、金融、住房公积金、自然资源、公安、民政等部门和单位及相关公共服务部门利用,为当事人办理税务、贷款、住房公积金、不动产登记、积分落户等业务和公

共服务提供便利,从而达到“让数据多跑路,让群众少跑腿”的目的。

“房住不炒”基调不动摇
促进市场平稳健康发展

接受《法制日报》记者采访的专家分析,此次《意见》适时出台,其实就是释放信号:重申中央坚持房地产调控、坚持“房住不炒”政策不动摇的态度不会改变,这也将成为我国房地产市场长期调控的主基调。

今年第一季度全国主要城市地价监测报告提到,为了缓解疫情对市场的冲击,近期地方政府陆续出台了一些支持政策,但坚持“房住不炒”仍然是中央强调的不能跨越的“红线”。

2019年12月底召开的中央经济工作会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展。

今年3月22日,在国新办发布会上,银保监会再次强调,要坚决落实“房住不炒”的要求,严格执行授信集中度等监管规则,严防信贷资金违规流入房地产领域,促进房地产市场平稳健康发展。但也提出,在此基础上,各地“因城施策”的执行将更具差异性。

“‘房住不炒’基调是坚决不动摇的,不把房地产作为短期刺激经济的手段,也是不会变的。”高秦伟分析,现在住房和城乡建设部正式发文,全面采集楼盘信息,逐步实现交易个体信息自动核验,建立全国“一张网”体系,对于抑制炒房、抬高房价等行为具有深远意义。

熊文钊称,地方政府在坚持“房住不炒”基调不变的情况下,因城施策,分别从供给端和需求端密集出台措施稳定预期,提振合理自住需求,缓解企业资金压力,这是可以理解的。通过网签备案系统能够掌握更加准确全面的住房信息,对于稳定社会预期、帮助政府制定正确的房地产调控政策、促进房地产市场平稳健康发展都具有积极意义。

(万静)

正规品牌也搞“山寨维修” 家电售后暗藏畸形利益链

小病大修、小件大换,上门费、开机费、检测费等层层收费屡见不鲜,家电售后维修的“花式套路”让消费者很“受伤”。业内人士建议,加强行业监管力度,集中整顿行业乱象,维护家电售后市场秩序,保护广大消费者的合法权益。

维修挨宰:小病大修价格高

管道被“私自加长”而多出材料费,100元的零件要价超千元,两台空调安装下来要收1万多元……在一个网络投诉平台上,不少消费者纷纷吐槽自己的不幸遭遇。他们贴出了各种发票和收据,以及更换的零件实物图,希望进驻平台的品牌客服能够真正解决问题。“电源插好没有?是不是旋钮开关没开?你自己看看能不能解决,要是上门的话,不管是不是质量问题,都要100块钱上门费。”

刚买三个月的电热水器出现不加热问题后,家住陕西西安的汪女士拨打了电话,期待售后上门解决。汪女士告诉《经济参考报》记者,保修期内的电器出现质量问题,要先出钱才能提供售后服务,这让她很郁闷。

同样不解的还有家住湖南长沙浪琴湾小区的肖先生。“为什么一个60(元)的零件要收我269(元),要他开发票还要收我20%的税点?”肖先生颇感不解。

用了五年的全自动洗衣机最近出现故障,肖先生便联系品牌售后中心的工作人员上门维修。工作人员反复要求更换洗衣机内部一个名叫“牵引线”的零件。因为自己不懂

维修,加上出于对“专业人士”的信任,肖先生支付了269元的零件更换费用。

为了“保险留痕”,肖先生要求工作人员开具发票。然而,这名工作人员却一口回绝,表示没有发票,只有收据。几经交涉,对方表示开发票需要另出20%的“税点”。

肖先生后来把换下来的原零件交给有家电维修经验的人士检测,得到的结果是:这个零件不是“牵引线”,是排水电机,而且还是好的。肖先生随即拨打了投诉电话,电话转接到湖南地区相关负责人,该负责人给肖先生的答复是:“随你怎么打投诉电话,都是我来处理。”令肖先生更加气愤的是,通过查询,他被“忽悠”更换的零件官方售价仅为60元。

根据全国消协组织受理投诉情况统计,近三年来,售后服务的投诉占比一直在三成左右。

售后迷途:品牌也搞“山寨维修”

记者了解到,不少大品牌在官网公布的维修点明确标注了某某电器公司、某某贸易公司,这些售后点的规模、实力参差不齐,有的做多个品牌的电器维修,部分维修点已经“踪迹难寻”“人去楼空”。

对于消费者而言,相对有保障的家电维修途径还是官方售后。《经济参考报》记者打开一家来自山东青岛的品牌家电官网,在服务门店名单中选取了一家位于湖南长沙岳麓区银双路118号、名为长沙金亨电器贸易有限公司的品牌服务中心,准备实地走访。

来到官网地图显示的地址,记者眼前是一堵由铁杆和混凝土组成的围墙,而围墙后面的湘雅附三医院住院楼正是官网地图“红点”所在。记者按官网信息,拨打了这家门店的电话,得到的答复是“我都没做好多年了”。随后,记者通过官方售后电话得知了一家专门负责岳麓区售后的服务点地址,而这个地址在官网上“查无此店”。

这是一座位于市郊的三层小楼,一块印有“星级服务中心”的招牌悬挂在一二楼之间的外墙上,一楼一侧是开放的办公区域,有工作人员在接听电话。另一侧是仓库入口,一些工作人员正在卸载冰箱等电器。

走进仓库,记者见到摆放着的冰箱、洗衣机等各种待修电器。一名维修师傅告诉记者:“这是品牌认证的维修点,只修这个牌子,为了避免竞争,整个岳麓区就这一家。”被问及为何官网没有这家店时,他回答:“可能没更新吧。我们店已经做了三年,不合格、不规范的店铺会被剔除掉。”

此外,有消费者反映,一些家电品牌代理商在卖给消费者产品时,会附上官方维修号码。商家嘴上说这是正规厂家维修,若家电出了问题,上门的却是“山寨维修”。

沉痾待解:各环节种好“责任田”

“过度维修的现象存在20多年了。”在家电行业从业多年的李先生介绍,厂家授权的售后服务机构通常由当地承包商负责,这也是有些品牌直接标出某某公司的原因。“售后

维修人员的雇佣、管理等均由承包商负责,家电公司则负责派单、薪资结算等。”

“厂家的结算标准待遇低,考核任务重,以罚代管现象普遍。如果在回访中顾客有一项不满意,就要被罚款200元至1000元不等。”李先生透露,师傅安装一个洗衣机只有30元收入,安装空调这种高空作业只有160元。

一位知情人告诉《经济参考报》记者,为了抢夺市场,家电品牌在大打价格战的同时,还推出六年、十年等长期保修服务,进一步压缩了企业利润空间,分给售后承包公司的“蛋糕”越来越小,加上售后承包公司议价能力降低,如今的家电售后行业俨然形成一种畸形的“价值观”——由厂家统一结算的“保内机(保修期内的机器)”成了“吃力不讨好”的选择;由消费者直接支付费用,收益较高的“保外机”成了“香饽饽”。“家电维修行业‘套路’多年,根子在于售后的行业地位和盈利模式。”该知情人士说道。

多名业内人士认为,长此以往,家电售后维修行业势必会因为待遇低、福利差导致人员“断层”,不规范收费和过度维修现象难以消除。

“消费者也应当增强维权意识,增强自我保护意识。主动学习维权知识,认识、了解自身的合法权益。”吴卫说,家电售后市场秩序的恢复,不能光靠某个部门或某个群体,生产者、销售者、修理者、消费者、市场监管部门等应在各个环节种好“责任田”,合力推动问题的解决。

(陈宇箫 阮周围)