

完善法规 加强监管 严格执法

多国整治房产中介乱象不手软

房地产中介虚报价格、以虚假信息欺瞒顾客、房价虚高……存在于房地产中介行业的各种乱象让消费者无所适从,利益受损。对此,海外一些国家从完善法规、加强监管、严格执法以及在税费制度运用等方面入手,对房地产乱象有效治理。

澳严查虚报价格

澳大利亚房地产行业相对成熟规范,包括中介在内的所有从业人员都必须具有注册职业资格才能持证上岗。然而,随着近年来房地产市场持续升温,也出现了房地产中介压低报价、利用信息不对称误导海外购房者等违规行为,成为澳政府整治对象。

据悉,澳大利亚国内一些房地产中介为了加速商品销售,在报价时蓄意压低价格,以此吸引大量购房者,随后伺机提高售价。

在澳大利亚房产拍卖市场,压低报价的现象也不少见。而实际上通过竞标,这些房产往往以较高价格出售。这种压低报价的行为不仅浪费人力物力,还对真正的投资者造成极为负面的影响。此外,由于近年来国外买家对澳大利亚房产热情渐长,不少房地产中介在销售推介过程中利用信息不对称,误导海外购房者,致使后者违规购买并持有澳大利亚房产物业。

澳大利亚各州政府已开始采取措施填补法律漏洞,维护消费者利



不少法国人买房会找中介

益。2015年,新南威尔士州议会通过决议,修订《2002年待售房产与商业中介法》,对房产经纪人如何营销房产作出更严格、更细化的规范,加大对压低报价行为的查处力度。

业内人士认为,此举对消费者和房地产中介商来说都很重要,将为房地产行业带来更大透明度,促使经纪人在确定当前市场价时更加负责任,为买家提供更透明的价格。

日本让中介规范运营

同样由于相关法律比较完善以及执行得力,日本房地产中介运营整体来说规范有序,哄抬房价、合同造假现象非常罕见。日本法律对中介的约束非常细致且严格,行业协会执行力强,违法违规成本很高,所以房地产中介不敢以身试法。

旗下拥有一家房地产中介公司的ABC公司代表董事孟凡海表示,

在日本开设房地产中介公司必须具备3个条件:一是以前从事别的行业的公司新增房地产中介业务的,其申请开始房地产中介业务之前的本业结算必须是盈利的。二是要聘请拥有国家资格的房地产交易专员,在公司全职工作。三是房地产中介必须拿出1000万日元营业保证金,保证金由当地法务局管理,中介一旦出现诈骗等违法违规行为,使客户蒙受损失,法务局就拿保证金直接赔给客户,之后再走法律程序。

日本房地产中介公司的所有合同按规定需保留10年,一旦合同出现错误,房屋出现瑕疵,中介都有不可逃避的责任。当事员工要负责不说,领导和负责人对在任期内任何员工所签的任何一份合同也都要负责。即使出现问题时前任负责人已经卸任,也得承担赔偿责任,甚至中止合同,把钱退还买主。

行业协会执行力强,也是日本房地产中介运营比较规范的重要原因。孟凡海说,在日本不管干什么行业,一般都有行业管理,而行业管理基本上依靠行业协会。做房地产有不动产协会,中介公司都要加入协会。

英解决纠纷流程清晰

总体而言,尽管没有一个明确的监管机构,但相对完善的市场经济规则和法规还是使英国的房地产中介行业健康地运行。房地产中介大多数情况下无法钻空子,消费者在发现自己利益受损时,可以通过向公司和行业协会投诉或者向法院起诉要求判决等方式维护其合法权益。

英国买房人、卖房人如果与中介产生争执,通常的解决流程如下:消费者首先可以向地产中介公司投诉,如果不能解决,再向监察专员投诉,如果监察专员仍然解决不了问题,消费者还可以向行业协会投诉。消费者也可以寻求仲裁或到法庭起诉,仲裁和法院判决是房地产领域具有强制执行力的仅有的两个渠道。

尽管如此,当前英国房地产中介市场仍然存在监管不足的现状,有业内人士呼吁进一步加强监管,但被政府以影响市场竞争和消费者的理由拒绝了。英国政府认为,如果所有的中介商都需要政府监管并核发执照,就可能导致交易手续费用提高,最终使消费者权益受损,得不偿失。

相关链接

迪拜房地产市场海外投资大跌

据阿联酋《国民报》日前报道,知名房地产中介机构Core Savills发布报告称,迪拜房地产市场上的国外投资额在2016年出现明显下降。迪拜房地产开发商的建设进度已经放缓,而今年以来建成住宅的交付量也明显下滑。

特别是来自非阿拉伯地区的投资,从2015年的746亿迪拉姆(约合204亿美元)降至2016年的440亿迪拉姆(约合120亿美元),降幅41%。而同期自非阿拉伯国家到迪拜进行房地产投资的投资人数也下降了35%。报告还提到,来自印度和英国两个主要投资来源国的房地产投资额也均出现明显下滑,较2015年降幅分别为42%和46.7%,主要原因包括受美元升值影响印度、英国及巴基斯坦等主要投资国的货币均出现了较大贬值。报告预计2016年迪拜住宅项目总体销售额约为910亿迪拉姆(约合249亿美元),同比下跌32.9%。

报告认为影响交付量的因素比较多,除市场需求下降、开发商资金紧缺等问题外,过去12-18个月内出现的延迟交付大部分是因为开发者有意惜盘,有分析认为,开发商惜盘的主要原因是希望避开供应过剩之后的市场价格低谷。邓宇思

国家一级资质企业 / 荣获2016年上海市五一劳动奖状 / 2013-2016年度上海市著名商标

(2016年上海市总工会颁发) (2014年上海市工商行政管理局颁发)

JUTONG

聚通装潢

值得信赖的家装服务商

始于1994

三届蝉联家装行业排名第一

上海市装饰装修行业协会公告 (2014-2016年)

我已经找聚通装修了 # 案例作品

详见 www.jt111.com 详询 400-920-0126

关注了解详情

公寓 | 复式 | 别墅 | 大平层 | 婚房 | 二手房 | 设计咨询 | 在建工地 | 软装建材 | 整体施工

浓情端午 家装文化节

暨室内设计、工艺、建材寻宝博览会

5.28-5.30 周日-周二 9:00-18:00

百家宜装潢建材交易中心 瑞金南路570号(近瞿溪路)

400-920-0126

www.jtzs.com

免费短驳车接送 (两分钟车程)

地铁: 4号线鲁班路站3号口 (9:00-17:30特设地铁接驳车)

公交: 隧道二线、41、45、205、327、572、781路瑞金南路瞿溪路站

西区旗舰店 瑞金南路570号 百家宜2楼 (瞿溪路口) 31184488-8123	宝山店 长江西路 1949号 (近共和新路) 56758198	杨浦店 黄兴路 1770号 (近五角场) 65722277	虹口店 广中路 501号 (凉城路口) 65925638
东区旗舰店 浦东南路1088号 中融大厦1206 (近张杨路) 68876018	浦东店 东方路 1619号 (浦建路口) 58734672	沪南店 临御路518号 红星美凯龙B1层 (近沪南路口) 68920659	奉贤店 南奉公路 8931号 (近易初莲花) 67188827
北区旗舰店 原花园路店装修 暂迁广中路501号 (近凉城路口) 65925638	普陀店 武宁路2101号 嘉安大厦3楼 (近杨柳青路) 52658825	莘庄店 莘建东路 428号 (莘庄地铁北广场) 64149188	松江店 西林北路 1761弄3-5号 (近新松江路) 37668620
一站式家装体验中心 百家宜装潢建材交易中心 瑞金南路570号(近瞿溪路) 31184488		嘉定店 嘉安公路 5、7号 (靠近沪宜公路) 59994831	昆山店 柏庐中路 530-532号 (近同丰路) 0512-57563707