



韩正主持市委深改组会议部署今年工作

工作结果要体现在解决问题上

本报讯 市委全面深化改革领导小组昨天上午举行第十二次会议,听取九个专项办公室2015年工作推进情况汇报和2016年工作计划,对今年全市全面深化改革工作进行部署。市委书记、市委全面深化改革领导小组组长韩正主持会议并强调,今年全市深化改革各项任务十分繁重,必须以习近平总书记系列重要讲话精神为指导,全面贯彻中央全面深化改革领导小组第二十次会议的要求部署,紧密结合上海实际,以思想建设为引领,注重强化目标、强化实效、强化责任、强化合力,全力以赴深化推进各项改革工作。

会上,经济社会事业体制改革、民主政治领域改革、文化体制改革、社会治理体制改革、社会保障和分配领域改革、生态文明体制改革、党的建设制度改革、纪律检查体制改革、全面推进法治建设九个专项工作办公室

注重“四个强化”

● **强化目标** 要着眼总体目标,着手阶段目标。既要有清晰的总体目标,也要有明确的季度、年度目标。

● **强化实效** 要坚持问题导向,注重工作结果。工作过程和程序要为工作结果服务,工作结果要体现在解决问题上。

● **强化责任** 强化责任就是要分解任务,突出重点,层层落实责任,以关键环节和瓶颈的突破带动全局。

● **强化合力** 改革工作涉及方方面面,全市要更加注重统筹协调,进一步完善工作机制。

试点“证照分离”

“证照分离”改革试点是今年制度创新的重要内容,有利于加快政府职能转变和管理

分别汇报2015年工作推进情况和2016年重点工作安排。会议还听取了本市开展“证照分离”改革试点有关情况的汇报,通过《上海市

方式创新,进一步激发市场活力,必须紧紧抓住、全力推进,为面上进一步推开积累经验。

全面深化公安改革综合试点方案》。

会议指出,2015年,市委全面深化改革领导小组下设的九个专项办紧紧围绕中央

精神和市委部署,齐心协力、攻坚克难,工作成效明显,各项改革试点取得阶段性成果,成绩来之不易。今年,深化推进各项改革的任务十分繁重,面临的困难更大,必须全面贯彻落实中央精神,紧密结合上海实际,坚定不移抓落实、抓推进,注重“四个强化”。

市委深改组协调机制要充分发挥作用,围绕强化目标、实效、责任与合力,及时协调解决工作推进中的难点问题,重大事项向市委深改组报告。

会议强调,要坚决贯彻党中央、国务院的要求部署,推进“证照分离”改革试点工作。这项改革涉及面广,不少政府职能部门权力减少而责任增加,改革触及自身利益,必须进一步统一思想、转变观念,形成各级党员领导干部一级抓一级、一级带一级的良好局面,齐心协力完成好中央交给上海的改革试点任务。

二手房交易中的陷阱如何防范

申城试点第三方机构监管资金



本报记者 杨玉红

问题

二手房买卖常见陷阱

签约前,中介工作人员承诺将8.7万中介佣金优惠至5万。市民薛先生投诉道,他购买了普陀区上海家园的一套房产,交易日,该工作人员只承认固定合同约定的总房款2%作为佣金,其他约定均无效,收到全部佣金才办理过户手续。

无独有偶。家住虹口区的黄女士本计划为老人购置香港丽园小区一套住房,恰巧看到一套房屋房价低于市场价30万元左右,随即和第一位产权人王先生签订购房合同,并支付了100万元首付款。付款后,王先生的父亲作为公有产权人,阻止房屋交易。更让黄女士气愤的是,王先生以资金周转困难、拒还首付款。数次索要未果,黄女士无奈选择走司法途径。数月后,黄女士拿回首付款,发现类似房源的总价涨了60余万元。

二手房交易时,涉及金额较大、流程相对比较复杂;二手房交易方多为个人,买卖双方缺乏防范风险经验,容易产生纠纷。二手房交易环节中,究竟有哪些常见“陷阱”?

房屋信息或存“陷阱”。网络时代信息量非常大,真假房源信息充斥其中;一套房源在不同的门店有不同的价格,给市场带来干扰;房屋的债权债务问题,尤其一些明显低于市场价的房源,可能暗藏债权债务纠纷。

房屋权属暗藏玄机。一张产证上可能会有几个共有人,在实际交易时,有个别卖房者收取卖房定金,却未获得产权共有人的同意,导致交易不能进行,也不愿意退还定金。

贪小便宜带来大麻烦。以低房价避税,已经是二手房交易中的公开秘密。对于卖房者来说,网签备案的契约是房产和税务部门认可的,效力比双方私下约定的高。如果作低房价,交易中出现纠纷,卖房者只能按作低后的总价进行交易。同时,签订阴阳合同,不缴或者少缴应纳税款的,则属于偷税行为,需承担相应的法律责任。签订“阴阳”两份买卖合同也极易引起合同纠纷,导致交易双方当事人不必要的经济损失。

违约责任不明确。虽然签订合同是格式

2015年,申城二手房交易总量创下近36万套的历史新高。由于二手房交易涉及金额大、流程复杂,购房者一旦遭遇交易陷阱,可能会造成经济损失。业内人士建议,申城不仅需要对手二手房交易的资金进行监管,还要重视相关从业人员,邀请律师等专业人士全程参与。

条款,但是对于违约责任需要提前协商、约定好。部分买卖双方可能觉得由中介服务了,一些条款签订不够严密,轻信口头承诺或保证,还有些违约责任写的不严密或者不全。一旦发生违约,利益受损方维权相对比较困难。

原因

交易陷阱多为操作环节

买卖二手房,买卖双方要签订《商品房买卖合同》,为何还会出现那么多交易纠纷?对此,华燕房盟研究部方秀玲介绍道,容易出现交易问题的环节多为操作问题,因合同违约纠纷相对较少。

目前,《商品房买卖合同》对二手房交易的程序都非常规范,房屋详细信息,分期付款、付款对象、贷款、过户等程序也非常明确。然而,二手房交易时,存在很多细节并未列入合同,比如说,房屋共有产权人不同意卖房,房屋内的家具和电器并未按约定移交,房屋拖欠物业管理费……部分购房者没有相关经验,未将这些细节列入合同附件,可能就会影响房屋过户,给买房者带来经济损失。“上海的房价变化起伏较大,对于签约的合同尊重度不够,容易产生违约,合同方面的监管力度不够。”信义地产研究部分析师陈丽娜补充道。

值得一提的是,国内的二手房市场经纪人入行“门槛”低。少数经纪人为了促成房屋交易,可能会隐瞒房屋信息;经纪人或销售员发生违反职业道德的行为,相关的监管、惩罚措施也不力。

提醒

勿轻信口头承诺和保证

沪上多位二手房交易专家表示,签约前,购房者不要轻信口头承诺和保证,而应多方核实信息。首先,购房者要选择正规的房屋中介机构提供居间服务;通过居委会或物业公司了解房屋的基本信息或邻里关系;听取房屋出售人的陈述,查看其身份证、房产证、户口簿的原件,必要时到相关部门核实证件真伪;购房者可以去房屋所在区县房产交易中心核实房源真实性与产权清晰有无纠葛,核

实房源挂牌面积真实性。

在签订购房合同时,需要警惕合同中的文字陷阱:将容易发生的问题与中介方及卖方在合同中约定清楚,要对合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等进行全面考虑;商量好分期付款的方式、时间、付款对象、违约责任等;买卖双方的承诺和约定最好写入合同的附加条款,避免签订“阴阳合同”。

二手房交易持续时间长,手续相对较多。买卖双方签订购房合同后,还有很多过程没有完成,所以,买卖双方要注意保留每个环节的证据,包括自己履行义务的证据,同时要留意向中介索要正规交易发票。

举措

试点开设资金监管专户

“有关部门要加大监管力度。”中原地产研究部卢文曦建议道,二手房交易可以推出“一房一价备案制”。唯一的一个地址房源对应唯一价格,进行网上备案了才可销售,避免虚假房源“吹高”房价。同时,有关部门还需重视房地产经纪人的队伍建设,设立相关的准入考核机制。

在国外,买卖房屋大多由专业律师负责,能保证合同的公平、公正,防范房屋交易中的隐患和风险,这一经验值得借鉴。卢文曦建议道,二手房交易时,可邀请律师等专业人士参与全过程。

二手房交易最大的风险就是交易资金的安全。为了确保二手房交易资金监管,上海市房地产交易中心等部门牵头搭建了存量房交易资金监管平台,并率先在松江区试点。交易双方在签订二手房交易合同后,可直接前往松江区房地产交易中心资金监管窗口签订资金监管协议;买方将购房资金转入上海市房地产交易资金管理有限公司在银行开设的资金监管专户,待交易双方完成产权转移后,再将监管的购房资金支付给卖方,保障交易资金安全。这一新举措有望防范与化解存量房交易结算资金的风险、保障存量房交易过程中买卖双方的利益,为二手房交易提供一个安全的环境。

美国已成中国第二大海外购房地

海外当房东要注意啥?

2013年,一位中国女富豪花费650万美元在纽约第五大道买下了一套豪华公寓。房产经纪人问她:“我能问一下是您自己住吗?”女富豪答:“不,是我女儿住,她以后会上纽约大学或哥伦比亚大学。”“你的女儿多大?”女富豪回答说:“2岁。”

这是一个在美国地产经纪界几乎无人不知的“真实故事”,被美国媒体报道后,一度引发美国网友热议。根据CNN提供的数字,中国买家已经成为仅次于加拿大的美国房产第二大海外客户群,占比达到16%,去年一年的购房总额很可能突破300亿美元。

购房自住不到四成

到美国当房东,确实会令不少人心动。洛杉矶著名的华人高档社区阿凯迪亚市,一栋建筑面积200多平方米的普通独立别墅,价格在100万美元左右。此外,投资潜力也不小。从2012年至今,南加州房地产市场持续火爆,部分学区的房产价格几乎上涨100%。CNN调查后透露,中国人到美买房来自住的不到四成,大多数人看中的还是投资潜力。当然,也有不少人顺带为子女到美读书提供便利。

到美国买房,自然也得入乡随俗,了解美国的相关政策和法规。和国内的二手房交易相比,美国的房产交易信息公开,市场环境更加规范、有序。在专业房地产经纪、房屋律师和公证公司的介入下,买卖双方甚至无需见面就能达成协议。

买房容易养房难

不过,美国购房欺诈、租赁欺诈近年也屡见不鲜。一些房产经纪以次充好,虚报价格,甚至和房东联手欺诈也时有发生。对于购房者来说,详细了解区域和房产信息,找正规房产经纪,制定详细的财务预算是必修课。此外,在美国,买房容易养房难。房产税、物业费、房屋保险、庭院维护与房屋保养费等其他隐形成本很多,如果没有心理准备,恐怕后续开支会没完没了。

驻美记者 徐东海
(本报洛杉矶今日电)