



成都市房管局解读“公证摇号选房”政策 递补选房 价格不得高于开盘价

■天府早报记者 郝淑霞

昨日,天府早报记者从成都市房管局获悉,即日起,成都市范围内新取得预售证或者现售备案的商品住房,开盘销售全部采取公证摇号排序选房的销售方式。为此,成都市房管局相关负责人对此政策进行了全面解读。

“公证摇号”模式,跟开发商此前自己组织的摇号有何不同?

自《通知》实施之日起,成都市范围内新取得预售许可或现售备案的商品住房,开盘销售全部采取公证摇号排序选房的销售方式。

公证摇号可现场进行,也可以网上进行。“跟以往开发商自己组织的摇号不同的是,未来的摇号将全程引入公证机构参与,保证了摇号的权威性,杜绝暗箱操作。”

《通知》明确了三点,一是公证摇号范围为成都市行政区域;二是公证摇号对象为新取得预售许可或现售备案,开盘销售的商品住房;三是摇号引入公证机构。

如何遏制“捂盘惜售”?

要及时公开房源。《通知》规定,房地产开发企业在新取得商品房预售许可或现售备案之日起10日内,一次性面向社会公开全部准售房源,按照申报的一房一价,明码标价,公开接受实名购房登记,登记时间不少于3日。

该规定一是对开盘销售的时间、房源、房价等相关要求予以了明确,目的在于促使开发企业做到真正的公开开盘销售,防止房地产开发企业捂盘或变相捂盘,挂牌价外收费,充分维护购房人的知情权、选择权和监督权;二是公开接受实名购房登记,目的在于为登记购房人购房资格核验打好基础,防止部分登记购房人利用虚假资格登记摇号,炒卖房源;三是登记时间不少于3日,目的在于为意向购房人提供充分的选择和登记时间。

如何防止不具备购房资格的投机者,通过摇号排序选到房源?

成都市房管局表示,将严格核验和复核购房资格。《通知》规定,在实施住房限购政策的区域,房地产开发企业进行购房登记时,应向登记购房人进行成都市商品住房限购政策宣讲,并核验登记购房人的购房资格证明材料后报房产行政主管部门复核。复核后具备购房资格的购房人信息方可导入摇号系统。

该规定一是要求房地产开发企业进行购房登记时,应向登记购房人进行成都市商品住房限购政策宣讲,目的在于让购房人充分了解成都市住房限购政策,防止购房人因不具备购房资格而不能办理商品房买卖合同备案所带来的一系列不良后果;二是要求房地产开发企业在购房登记环节对登记购房人的身份证明复印件、通过个人住房信息系统打印的个人房屋信息记录、稳定就业(社保缴纳明细和工作单位信用代码或组织机构代码证书)等购房资格资料进行审查和保存,目的在于促使房地产开发企业履行住房限购政策的义务,落实维护市场秩序的主体责任;三是建立摇号排序前的资格复核机制,要求房产行政主管部门对房地产开发企业报送的登记购房人资格证明材料进行复核,复核后具备购房资格的购房人信息方可导入摇号系统,目的在于防止一些不具备购房资格的投机者,通过摇号排序选到房源,导致真正需要住房且具备购房资格的人不能及时选到房源,同时此举也提高了递补选房的工作效率。

摇号结果如何保证公证?

成都市房管局表示,《通知》对此规定,房地产开发企业于摇号3日前在销售现场或网上发布摇号公告。摇号排序选房使用公证机构提供的电脑摇号软件,由公证机构作全程现场监督公证,并当场公示摇号排序结果。

该规定一是要求房地产开发企业于摇号3日前在销售现场或网上发布摇号公告,维护登记购房人的知情权;二是摇号排序选房使用公证机构提供的电脑摇号软件,目的在于保持电脑使用和摇号软件的公正性;三是公证机构作全程现场监督公证,目的在于保证摇号过程的公开、公平、有序;四是当场公示摇号排序结果,目的在于维护所有参与摇号人的知情权,避免延时公示导致公众对摇号结果公信力的质疑。

公证摇号后如何选房? 放弃选房后,后续人员能否依序递补选房?

成都市房管局表示,《通知》规定,房地产开发企业按照公布的选房时间,组织购房人根据公证摇号产生的选房顺序选房,并当场通过成都市统一的商品房买卖合同网上签约与备案系统在线签订《商品房认购书》或《商品房买卖合同》。因放弃选房所空房源或者按约解除《商品房认购书》《商品房买卖合同》所退房源,在公证机构监督下,依原选房顺序按序递补选房,房屋价格不得高于原开盘销售时公示的价格。

该规定一是要求房地产开发企业与依序选定房源的购房人,当场通过成都市统一的商品房买卖合同网上签约与备案系统在线签订合同,购房人交了定金的,在线签订《商品房认购书》,购房人交了首付款或全款的,在线签订《商品房买卖合同》,购房人在线签订合同后,可通过销售现场的商品房销售信息公示系统及时查看交易状态,此举目的在于保障购房人的合法权益,防止房地产开发企业要求购房人线下签订“阴阳合同”,或者不及时网上签约体现交易状态,导致购房人利益受损;二是对因放弃选房所空房源或者按约解除合同所退房源,在公证机构监督下,依据公证摇号产生的按序递补选房,房屋价格不得高于原开盘销售时公示的价格,此举充分维护了参与摇号人的购房机会,又尊重了摇号选房规则的执行,同时也保持了房价水平的稳定。

“全款”客户有没有购房优先权?

如何防止内部人员认购变相捂盘或炒卖房源? 捆绑车位、装修等条件进行销售?

成都市房管局表示,《通知》对购房登记的规则进行了要求,房地产开发企业在接受购房登记前应完善购房登记规则。购房登记规则不得设置仅有利于房地产开发企业或中介机构内部、全款支付等部分购房人的登记条件,不得设置捆绑销售、挂牌价外收费等不利于购房人的登记条件。

总结来说,《通知》明确了购房登记规则不得设置的4类登记条件,一是不得设置有利于房地产开发企业或中介机构内部人员的登记条件,目的在于防止通过内部人员认购的方式变相捂盘或炒卖房源;二是不得设置有利于全款支付人员的登记条件,目的在于支持购房人以商业贷款或公积金贷款按揭方式购房,为所有具有购房资格的购房人提供平等的购房登记机会;三是不得设置捆绑销售的登记条件,目的在于防止房地产开发企业进行购房登记时,迫使购房人接受车位、装修改造等其他产品和服务;四是不得设置挂牌价外收费的登记条件,目的在于防止房地产开发企业利用购房者的购房心里,收取住房挂牌价以外的费用。

《蒙面》多元化跨界唱将惊喜加盟 素人歌手圆平凡人梦

江苏卫视第二季《蒙面唱将猜猜猜》即将在本周日迎来收官之作,节目自开播以来,以其出众的音乐品质、烧脑的竞猜乐趣和超强的明星阵容俘获全国目光,承包了近两个月的“全民娱乐话题”。

作为一档悬疑类音乐节目,出其不意地创新,让观众永远出乎意料是节目热议的原因之一。本季请到了很多“出乎意料”的唱将登台,以潘粤明、马丽等为代表的演员、以孙杨为代表的体育界巨星,还有唯一一位素人蔡宗强的加盟,他们通过蒙面演唱的方式意外登台,不仅圆了自己的歌手梦,同时也满足了观众对节目多样化的期待,这也正是“蒙面唱将”意义所在。



演而优则唱 演员跨界惊喜连连

上周日结束的第十期节目中,“拥有三四十亿流量”的实力派男神潘粤明的加盟,无疑成为当晚观众最意料之外的惊喜。化身“名侦探奥特曼”的他,作为飞行嘉宾强势加盟,不仅在猜评席上再次发挥他“探案追凶”的能力,表现抢眼,并且他唱起歌来也丝毫不含糊。一曲摇滚版《白天不懂夜的黑》,用他特有的摇滚嘶吼嗓音唱出了和原唱不一样的味道。

作为目前唯一一位体坛唱将加盟,奥运冠军孙杨意外出现在《蒙面》的舞台上就曾引发网友热烈讨论。作为专业运动员,唱歌只是孙杨的业余爱好,耿直的他就坦言“这个节目叫《蒙面唱将》,但我连跨界歌手都算不上,我会尽我全力把它唱好”,事实上他也做到了,一首大气磅礴、热情激荡的《龙的传人》获得猜评团的一致好评。

一档好的综艺节目,除了节目本身具有可看性,它所肩负的社会责任也不容忽视。孙杨也许唱的不是最好的,但他身上的“爱国情怀,民族自豪感”是别人无法取代的。这才是孙杨的到来给人最大的意外和惊喜。

最意外的素人唱将 “球鞋侠”蔡宗强圆平凡人梦想

“第二季最新颖的地方就是我们全部赌注都博下去,结果他不是林俊杰。”盛典录制前接受采访的陶晶莹,对于素人歌手蔡宗强还念念不忘。在满屏星光中,素人加盟的确是本季节目一个意外惊喜。

此番登上《蒙面》的舞台,蔡宗强的表现可圈可点,一连带来了《屋顶》、《不潮不用花钱》等多首经典歌曲。尤其是第二期的《不为谁而作的歌》,一曲唱罢后,没有人因为他的素人身份而忽视这首歌曲的完美演绎,反而全场一起大声喊着“蔡宗强”这个名字,成为本季蒙面最令人感动的一刻。猜评员也一致给予了蔡宗强最大的认可:“我们今天不提林俊杰了,我们想要你站在这个舞台上,大声的告诉全世界你叫什么名字。”

素人的加盟不仅是今年《蒙面》一大意外之喜,同时他也体现《蒙面》作为一档音乐节目的包容性与多元性。面具之下,没有哪位的大小,只有对声音和音乐的极大尊重。在这种形式下,每个真心热爱音乐的人都能勇敢面对自己的梦想。让普通人和众多明星站在同一个舞台上,这也符合《蒙面唱将》对灵魂献唱的追求。