

无锡房产中介信用如何？ 最新评级结果来了



近日,《2022年度无锡市房地产经纪机构信用等级评价结果》正式发布,符合参评资质的191家经纪机构中,优房房产、龙创房产、我爱安源、好邻居房产、朴邻房产5家房地产经纪机构获评信用A级,186家房地产经纪机构获评信用B级。

这份一年一度的房地产经纪机构信用评级年报,是无锡市房地产行业信用管理和行业监管的“白名单”,信用评级内容涉及多个方面——房地产经纪机构及其分支机构(门店)基本情况、从业人员情况、经营情况等。作为建立房地产经纪机构监管长效机制、推进市场诚信体系建设的一项重要举措,2022年度无锡市房地产经纪机构信用评级规模

进一步扩大,房地产经纪机构的从业规范更趋严谨。与此同时,无锡住建部门也在不断优化监管服务,推进无锡市房地产经纪信用发布平台的功能完善。

目前,市民可通过无锡房地产市场网,进入房地产经纪信用发布平台,查询房地产经纪机构的备案情况。值得注意的是,备案资质失效的房地产经纪机构是不具备网签资格的。与此同时,房地产经纪信用发布平台新增经纪机构排行功能,包括网签备案排行榜和服务评价排行榜,为市民选择存量房交易经纪机构提供了参考。

对于已完成的存量房交易,消费者在交易过程中如对机构服务不满意,可以凭借房

产交易合同备案号,进入无锡市房地产经纪信用发布平台对该房地产经纪机构及其从业人员的服务进行评价。这些评价将成为主管部门对经纪机构及其从业人员进行信用考核的依据之一。

作为房地产市场的重要组成部分,房地产经纪机构在交易中提供服务面越来越广,房地产经纪服务行业亟需树立严格的服务标准,约束从业机构的管理,提高从业人员的服务水平。无锡市房地产经纪信用发布平台的不断完善和房地产经纪机构信用等级评价结果的定期公布,将让房地产经纪行业变得更加透明,也有利于促进房地产经纪行业健康有序发展。

(逯恒贞、李飞飞)

谨防“零首付购房”风险

无需首付就能买房,你心动吗?随着房地产市场销售回温,不法中介机构再次盯上了买房的资金环节。为此,多地金融管理部门近期发出消费者提示:谨慎防范“零首付购房”风险,依法合规申贷,切莫“捡了芝麻,丢了西瓜”。

零首付购房也好,房贷转经营贷也罢,换汤不换药,本质都是违规套取、使用信贷资金。以“零首付购房”为例。天下没有免费的午餐。所谓“零首付购房”,实际上是不法中介机构先替购房者垫付资金,再把购房者“包装”成小微企业主、个体经营者,以此身份向银行申请经营性贷款、消费贷款,等贷款发放下来,购房者再拿贷款偿还中介机构的垫付资金。

针对“房贷置换”问题,从去年年底至今,多地金融管理部门已反复作出风险提示,但为何仍有购房者落入圈套?主要原因有两方面。一是部分购房者缺乏相应的法律常识与金融知识,个别人甚至存有侥幸心理。二是购房者想要节约资金成本,缓解首付压力,因为在通常情况下,经营性贷款、消费贷款的利率低于个人住房贷款利率。

但需注意,这条“捷径”看

似占了便宜,实则吃了大亏。随着房贷利率下行,尤其在首套房贷款利率政策优化调整的带动下,目前可套取的利差有所收窄。此外,不法中介机构还为购房者“设套”,以虚高价格出售房产,借此增加购房者的首付金额。如此一来,购房者不仅要偿还中介机构的垫付资金,还要额外支付高昂手续费,如果算大账,很可能是“赔了夫人又折兵”。

除了资金损失,违法违规风险也不容忽视。首先,在把购房者“包装”成小微企业主的过程中,不法中介机构往往虚构交易背景、伪造账户流水,本身就是违法违规行为。其次,购房者用银行贷款偿还中介机构的垫付资金,这不符合贷款合同约定的资金用途。银行一旦发现此行为,将提前收回贷款,借款人也要承担相应责任。再次,根据监管部门通报,不法中介机构为了赚取手续费,常常诱导购房者以该房产做第二次、第三次抵押,这很可能让购房者身陷债务旋涡。

此外,购房者的个人信息还可能被冒用,征信记录也可能留下污点。违规申请贷款的前提是,不法中介机构拿到购房者个人信息。这其中既包含了

件、复印件,也包含了金融信息,如银行卡账号、个人存款证明等。此后,若不法中介机构继续冒用购房者的信息大肆举债,购房者将被动成为“负翁”,甚至陷入借款逾期、遭人追债等困境。

购房者、商业银行要坚守合法合规底线,金融管理部门要加大排查力度,三者要形成合力,共同维护市场秩序以及消费者合法权益。

一方面,购房者应做到“三要”,增强资金安全意识。一要选择正规金融机构办理资金业务,切莫因贪图小利落入陷阱。二要量入为出、合理借贷,不要尝试“拆了东墙补西墙”的连环借贷。三要正确认识套取银行资金行为的法律后果。根据监管部门通报,制作、提交虚假材料获得银行贷款,涉嫌贷款诈骗,若情节严重,司法机关将依法追究相关方的刑事责任。

另一方面,商业银行要从严把关,持续完善风险防控机制。例如,发放贷款前,银行应严格审核借款人资质,加强对合作中介的审查力度,避免内鬼与外鬼勾结;发放贷款后,银行应精准监测资金的流向与用途,确保贷款不被挪用。

(经济日报)



笑死牛皋

金军10万人马大举南侵,赵构仓惶出逃,在民族生死存亡的关头,宋军却望风而逃,不战而降。只有岳飞带领仅有八百余人的部队尾随来到广德,伺机杀敌。他带领牛皋、张宪、王横一行,全面分析宋金对战态势,预计金军必将沿原路北撤,取间道经临安、安吉、章吴到广德市,趋建康。所以岳飞决定留在广德,停止前进,以逸待劳,养精蓄锐,四处察看广德山水形势,利用广德“江浙要冲,南京门户”这一战略地位,迎候金军的到来,打它个措手不及。

牛头山位于昔时广(德)宜(兴)驿道的东侧,同与之相对的慈姑山形成一条南北走廊,为通往建康的必经之路。岳军在大战来临之前,加紧整军备战,扩充兵员,一方面教育军士们严明军纪,另一方面修筑战壕。岳军将士全部埋伏在战壕中,只待金兵人马归来。

当金军一进入埋伏区,岳军战士突然从战壕跳出,杀声震天,冲进敌群,将敌阵拦腰截成几段,首尾不得相顾。岳家军举矛即刺,挥刀就砍,好似神兵天降,左拦右堵,杀得金军慌不择路,弃甲丢盔,四散逃亡。金兀术骑在马上正举目四望,选择逃命方向,却被牛皋发现,一支飞箭射中了他的右膀,从战马上跌落下来。他未曾料到自已十万铁骑,从关外到中原,从中原到江南,所向披靡,今日竟在这里被打得落花流水。他口吐鲜血,死倒在地。战斗结束,牛皋率岳云、王贵等打扫战场,只见金军尸横遍野,兵械辎重横七竖八到处都是,不由得哈哈大笑。正笑间不小心一个趔趄,掉进路旁的沟里死了。

在民间传说中牛皋是黑虎下凡,而金兀术则是赤须龙下凡,泥塑作者用黑色和红色作为二个人物衣服主色调,在人物的脸部表情上,牛皋满面笑容,金兀术一脸悲愤。牛皋骑在金兀术的背上,有一种胜利者的自得之意。

(耘林集团供稿)

4月无锡房地产市场运行情况出炉

2023年4月,我市房地产市场平稳运行,市场成交量有所回落,住房价格保持稳定。

商品房供销两端均环比下降。4月,市区商品房新增供应21.92万平方米,环比下降58.01%;住宅21.82万平方米,环比下降31.40%。市区商品房成交40.40万平方米,环比下降23.95%;住宅成交32.45万平方米,环比下降28.45%,成交均价22864元/平方米,环比下降2.83%。从商品住宅成交套数排行情况看,美卓华庭、云境华庭、熙云雅筑、金玥湾雅苑、江湾花园位列成交前五位。

二手房成交量有所下降。4月,市区二手房成交46.65万平方米,环比下降23.69%;二手住宅44.68万平方米,环比下降23.18%,网签均价14985元/平方米,环比下降0.86%。丽景佳苑、阳光壹佰国际城、金禧家园、理想城市花园、溪岸景园、沁园新村、凤凰璟园、曹张新村、绿景雅苑、柏翠春居成交套数排名前十,成为二手房热门成交小区。(小逯)