主　编/张晓莉
编　辑/杨舒萌
美　编/杨　利
校　对/子　之

违规“售后包租”将受严惩

晨报讯(记者　王娟)开发商承诺项目售后包租及较高投资回报等宣传策略一直受到购房者追捧,这些行为实际上都属于违规销售。市建委昨天下发通知，要求各区县近期对房地产企业拆分、销售商业及配套用房，违规承诺投资回报的行为进行专项执法检查，问题严重的企业将被公开曝光并予以严惩。

据了解，目前部分开发商拆分销售商业及配套用房，并承诺出售后由其负责出租出去，或承诺该用房将升值或回购，以高回报来吸引购房者。此次检查范围为目前在售商业及配套项目中销售单元较小的项目以及曾经被投诉销售中承诺有“投资回报”的企业和项目。

市建委表示,此次将重点检查销售广告及宣传材料中是否承诺固定升值或者投资回报;是否采用售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房;是否采用返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;是否在预销售合同中或经营合同中承诺统一经营和定期回报等行为。

市建委要求，各区县要对检查范围内的开发企业及项目逐一组织实地检查,对预销售不规范,特别是群众反映强烈,存在较大隐患的开发企业及项目要出具初步处理意见,9月25日前将企业自查情况及处理意见报送。对问题严重的开发企业及项目要进行严肃查处,处理结果在北京市房地产交易管理网(www.bjfdc.gov.cn)、北京建设网(www.bjjs.gov.cn)预售项目信息中公示。

【相关新闻】

4部门联合打击违规二手房交易

晨报讯(记者　王娟)9月1日起，北京市建委、工商局、发改委、地税局等4部门将对房地产经纪行业开展两个月的联合检查，重点检查违规从事房屋租赁代理业务、发布二手房交易虚假广告和信息等行为。

据介绍，此次房地产经纪行业的检查重点为：已在房管部门备案的从事租赁代理业务的24家企业，设立二手房交易结算资金专用账户的97家企业以及已在二手房网络签约系统上注册的318家企业。对于群众举报、投诉、媒体曝光的企业和人员也将进行检查。

据悉，建设部门将对违反二手房交易结算资金账户管理，未按规定进行二手房房源信息公示和网上签约,违规从事房屋租赁代理业务的房地产经纪机构及其从业人员予以查处；工商部门将对存在无照经营、超范围经营的机构,发布二手房交易虚假广告和信息、签订虚假合同等行为的房地产经纪人依法予以查处;物价管理部门将对在房地产交易过程中违反价格法律法规,不进行明码标价、发布房屋虚假销售价格、在房价外违规加收费用、违规收取佣金以及对交易双方隐瞒真实的房屋成交价格，赚取差价的行为依法予以查处;地税部门则将对收取报酬后不向当事人开具发票,签订虚假合同逃税的行为依法予以查处。

记者调查

“8·31”叫停土地交易暗箱操作满三年

大限过关项目三成仍未开建

三年前的今天,土地协议出让制度被画上句号。我市288个房地产项目用地赶在“大限”前过关,总建筑面积超过4000万平方米。按照有关规定,闲置土地超过两年将被收回。但在“8·31大限”三周年之际,记者调查发现,至今仍有相当数量的过关土地未投入建设。业内人士认为,这部分闲置土地建筑体量至少有上千万平方米,拆迁成本高涨、开发商资金链困顿以及部分捂地待“涨”行为,是造成“出地不出房”的原因。

“8·31大限过关项目没有完全形成产品供应。”中原地产华北区董事总经理李文杰说,2006年年中,8·31过关项目曾集中推出一些产品供应,当时的放量约占过关土地的一半。但今年形成产品供应的速度显得缓慢。根据资料记录,我市在“8·31大限”前过关的项目共有288个，规划建筑面积4353万平方米，其中住宅3186.7万平方米。根据对今年市场供应量的统计,“目前至少还有三成、约上千万平方米的过关项目还没有产出房源来。”业内人士告诉记者。

永同昌集团营销总监肖志刚分析认为,尽管按照现行规定,闲置土地超过两年将会被收回，但三年前“8·31大限”时并未对过关土地进行上市速度的控制，这是造成仍有部分土地未形成产品供应的重要原因。

除此之外,造成出地不出房的原因还包括以下几点:“一是拆迁补偿费用随近年来房价的高涨而大幅增长。二是一些住宅郊区化趋势明显,一些边缘地区的市政配套水平还难以达到‘通水、通电、通气’的条件。三是投资资金来源上的政策紧缩，使得掌握过关土地较多的中小开发商出现严重资金缺口,无法进行项目开发。”

事实上，由于近年来地价提升迅速，不能排除一些开发商有意囤地,以期更高获利的因素。在去年的中国地交会上，国土资源部有关人士就指出，北京市尚未形成实际住房供应的土地面积，占了已出让住宅用地面积的53%。

晨报记者　杨舒萌

【背景链接】

“8·31大限”与“过关项目”

2004年3月30日,国土资源部、监察部联合下发《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》，规定2004年8月31日后,不得再以历史遗留问题为由，采用协议方式出让经营性土地使用权，国有土地使用权必须通过公开招标拍卖挂牌的方式出让。至此,土地交易暗箱操作的行为被彻底叫停,此举对于遏制权力寻租,净化土地市场起到重要作用。

规定出台时，我市有500多个协议出让土地项目还未办理相关手续。其中288个项目在“8·31”之前通过审批办完手续，其余项目的土地交易行为则宣告无效。业内将2004年8月31日称为“8·31大限”,通过审批的这288个项目称为“过关项目”。

租房调查系列之三

小区保安抢了中介饭碗

记者调查发现，通过小区保安等物业管理人员租房的成功率相当高，而且付给保安的中介费要比通过中介公司少。几家中介公司负责人坦言,目前小区物业管理人员已成为他们的强劲对手。

租客爆料:保安提供上好房源

“我想租双安附近小区内的房子,但多家中介公司都说那个小区没房出租。但却意外地从小区保安那里找到了房子。”从事计算机软件工作的韩先生近日告诉记者。几天后，在保安刘师傅的安排下,记者以朋友身份与韩先生一起见到了业主李先生,在出示了双方身份证件、房产证后,通过简短的交流,李先生很痛快地把自己的精装两居室按2500元/月的租金,租给了韩先生。

与业主李先生签完合同后，按事前的约定，韩先生给保安刘师傅支付了2000元的介绍费。据韩先生介绍,之前几家中介带他看的房子没怎么装修,但两居的租金已经是2700至2800元/月。

保安自述:我为租客省力又省钱

“不少中介公司表示,要是我提供房源就给我提成，但我没有这样做。一是为小区的安全考虑,还有就是中介公司拿到房源后,总要把房租加价后再出租。为了不让业主知道，有的中介事前就付给业主一年的租金,然后自己再当二房东加价出租。”刘师傅表示,支付给保安的提成当然是由房客买单了。

对于自己收服务费的问题，刘师傅表示,这已是“行业”里“心照不宣”的事实,找保安租房的人都懂。此外,刘师傅透露说:“也有中介公司的经纪人看到实在拿不走房源，也会介绍职业好的租房人来这里,我们也会分给他们一些介绍费,但他们不会对公司说。”

中介诉苦:物业“近水楼台先得月”

一名房地产中介公司的经纪人透露，除同行外，小区物业和保安事实上已成为他们的竞争对手。“目前中高档住宅都是由本小区自己的物业公司负责出租、招租,而普通住宅中的保安和居委会现在也愿意出面帮助业主租房,他们的优势就是业主对其的信任度更高。”　**晨报记者　王丽娅**

◎记者手记

从找房源到入住，韩先生只花费了一周时间。无论从房源质量、办事效率还是交易成本看,中介都难以与之“媲美”。韩先生告诉记者,这些保安“中介”的生意挺红火，但总觉得缺乏监管,内藏隐患。“如果能够出台相应规定,使物业在严格的监管体系下为居民提供中介服务,也许是一项很好的便民措施。”

晨报记者　王丽娅

建设部:住房消费不应重买轻租

晨报讯(记者　韩娜)在昨天国新办新闻发布会上，建设部副部长齐骥介绍了刚刚出台的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的有关情况,并就一些热点问题发表看法。

针对房价不断攀升之下,普通市民面临的买房难问题,齐骥表示，现在大家一提住房,第一反应就是买不起房，没人说租不起房。全世界没有一个国家解决居民住房问题完全是靠拥有产权这种方式。我国住房建设和消费模式不合理，住房消费重买轻租。低收入家庭可以通过保障性住房解决问题,对于普通市民，通过租赁房屋来解决暂时的住房问题，应该是一个可取方法。

谈到集资建房问题，建设部住宅与房地产业司司长沈建忠介绍说,根据新出台的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,只有两类企业可申请单位集资合作建房，一类是远离城区的独立工矿企业，第二类是住房困难户较多的企业。

他介绍说，单位集资合作建房已纳入经济适用住房政策范畴进行管理。另外,还必须经人民政府批准、必须符合城市的规划、企业必须拥有自己的土地，而且这个土地是必须符合城市规划,可以用于建设住房的，不是工业性质的土地。

他表示,温州、北京等地的个人集资合作建房模式和上述单位集资合作建房有很大区别。一是有发起人,另外主要是通过公开的招拍挂方式取得土地,基本上按照房地产开发模式进行操作。“我们注意到一些个人合作建房带有很强的集资倾向——有的发起人公开承诺,参与者每年可以拿多少回报。据调查,参加者有相当一部分不是无房户,他们参加这个活动是以投资为目的。”

出租转让刊登广告热线 13910429989

厂房场地招租
顺义杨镇有厂房场地60余亩,厂房13000m²,车间四部,五吨横吊,一部十吨横吊,办公面积2500m²(四层楼),交通方便,水电齐全,建面0.35元/m²/天,有意者前来洽谈,另有独立办公教学楼2100m²出租。
13693515598 61444230

正豪办公大厦写字间招租热线 68717618 68717688 68238005 68238006 68275710 www.zhenghaobld.com

厂库房办公楼出租
位于南五环黄亦路出口，有厂库房25000m²,办公楼3000m²,可分租,可合作,水电齐全。
13331192856 13501005520

楼舍招租
北京现代艺术学校位于大兴区,紧邻北京开发区,占地220亩,建筑4万m²,2006年投入3000万元新建的教学楼和公寓已投入使用,能保障3000名学生。欢迎各类院校和培训机构洽谈。另有食堂、超市等招租。
81288475 13311019788 孙老师

复兴路阳光大厦
小面积写字间出租(可办照)
68169068 68169161

出租、转让
丰体中心西北侧，军产5500m²,地上全新建筑,适合市场、开办公司、驻京办事处、办学、办厂等,手续齐全,配套设施完备。
13910606985 13716620000 广告勿扰

独院转让出租
石景山区有一独院占地约10亩,建筑约2000m²左右,院落约4000m²左右,水电齐全,交通便利,位于村中央最繁华地段,可做任何用途。
13901373803

厂库房出租
位于中关村上地东路，有库房15000m²出租，可分租，并有500m²办公楼配套设施。
电话:62640376 13801072116 许先生

厂房办公楼出租
办公楼5千m²,可做门市、网吧、旅馆，厂房2万m²,大小不等,整分租均可,价格面议。地址:大兴区旧宫镇南小街西里
67965517 13901325779

公寓·厂库房出租
南三环分钟寺新建公寓1500m²,整租、分租均可，室内设施齐全,300~350元/间/月;厂库房两个1000m²,500m²,水电齐全,0.6元/m²/天。广告禁打
13910867036 王 13901300688 齐

求租
我是美国人我要租北二、三、四环房屋一套,有无家具均可价格合理可年付。
82315066

急租
个人求租二,三,四环房子一套,二居三居均可,价格合理,可年付。
15910971801 李女士

夫妻急租
东三、四环附近楼房一套,价格优惠可年付。
15801245706

个人急租
南三环方庄附近楼房,买也可。
13501332127

求租
伊利公司员工租房北二三四环房子一套,交通方便,价格合理,可年付。
13717677439

商用办公楼厂房出租
南三环分钟寺关家坑40号，面积500m²,水电齐全,适合办公,仓储。
13901316171 67668442

大型厂房出租
密云开发区,101国道59公里处,2400m²，带天车,水电齐全。广告勿扰
13801299085

机票招商
中航航空售票招全国分销商，随时出票，无抵押风险,投资小回报大,想拥有自己的机票销售公司吗?请电:51285747(长期招聘专兼职业务员)

厂库房出租
大兴区黄亦路,有厂库房出租,独门独院10000m²,水电齐全,交通便利。
13801213140 李先生 禁广告

独院厂房出租
位于朝阳区东坝独院1000m²,水动力电齐全,交通便利,价格面议。
13146736316 广告勿扰

中关村库房
出租中关村知春大厦后边50米库房,300m²标准库,可分租,价面议。
13701172553

夫妻急租
求租三、四环民宅或公寓两套合适可年付(免中介)刘先生
13693344488

求租
急租西二、三、四环公主坟、万寿路、五棵松地铁沿线交通便利的1-3居,能洗澡做饭,价格合理,能长住,可年付。
63958844 曾小姐

租房
个人急租万寿路、公主坟、六里桥附近住房一套。
13910906862 陈小姐

急 租
一家三口,急租北三、四环沿线附近二居或三居,免中介。
13911778343 靳敏

个人求租
白领急租西北二、三、四环居室楼房一套，公寓也可，只要房子好,年付。张先生
13683529423

高档写字楼低价招租
北京国际中心位于东三环京广桥东北角206m²,地铁覆盖项目,交通便利，紧邻CCTV新台址,京广中心,财富中心,租金面议。
联系人:冯小姐 电话:13910976306(非中介)

厂库房出租
黄亦路南一独院内有厂房2000m²，办公房500m²,可整分租,水电齐全,交通便利。
13311230511 广告勿扰

土地招租
延庆县北京科技职业学院旁有3500m²的生态餐厅一座及15亩土地招租,转让,欢迎有实力者前来考察洽谈。
13661223422 王先生

厂库房出租
位于大兴榆堡京开路边2公里,占地20亩,厂房设备齐备,水电全。
81606437 广告勿扰

独院库房出租
紧临机场物流库房及办公室共2800m²,占地10亩。
13701235939 广告勿扰

通州厂库房
通州北关温榆河西岸新建厂房2300m²，总占地5000m²,独院。
13911015746

农场
顺义张镇有林场240亩,快柏4万株(三米高)、白腊杆1万株(5-8公分)、国槐1万株(4-8公分)、速生林80亩(4000棵),使用年限30年,水电齐全,现转让。
13693515598 61444230

厂房出租
顺义马坡工业区,现有独院12亩，标准厂房1200m²，食品车间800m²,自备80变压器。
13811868596 张小姐

求租
西北2-4环3居室和父母同住月租面议,可年付。
64423801 陈女士

寻求合作
房山区一千亩土地开发建设项目,依山傍水,风景秀美,交通便利,欢迎有实力的公司或个人合作开发或转让(租转大型独栋别墅建筑面积800m²)。另有停车场8亩,库房整分租均可
15901414283

整院出租 0.30元/天/m²
南四环外1.5公里槐房路，仓库面积1200m²高7.5米,办公室,配套设施齐全,可做大型超市、娱乐、餐饮及物流。另有停车场8亩,库房整分租均可
67910506 13901384583

库房出租
2000m²库、办、住房，可分租,价低。南四环城外诚边。
87603800

厂库房出租
位于朝阳区崔各庄乡东营村南部，厂房共五间3580m²，有办公楼210m²,水电全,紧邻机场辅路,交通便利,可分租,价格面议。
13311365960 52001302

独院出租
朝阳区高碑店市场旁，独院480m²12间房,另有独院门脸80m²前院40m²后院40m²,水电齐全,价格面议。
13241741800 广告勿扰

厂房出租
四季青桥西,适合生产、办公、部分集体宿舍出租,水电齐全。
13621378698 88445447

独院出租
大兴黄村西，共14亩,内有厂房、楼房,整分租均可。
13311318322 13901015216

厂库房出租
大兴区新建工业开发区旁,厂库房2000m²，宿舍办公房600m²,有500~700m²场院,水电齐全,交通便利,有意洽谈。
81284548 13801081676

廉租库房 专人管理
南六环外,安定镇内
13801056016 李先生

大型快递公司转让
业务稳定,网络覆盖全,办公设备齐全,车辆车况好,独院400m²,宿舍食堂、办公区域齐,无实力者勿扰。
15910720181

新建厂库房出租
位于大兴黄村观音寺小区往东1公里,京开辅路往东,标准厂房、库房、宿舍一体,面积500~2000m²多处,交通便利。烦广告
13910825468

办公库房出租
位于西红门镇,面积400m²,适合办公、仓储。
66121466 61215107

出租转让厂库房
南五环狼堡出口，芦城工业区独院5亩，厂库约1500m²,办公约200m²(12间)。
15901349869

全新库房
通州梨园南路,库房1200m²,办公宿舍300m²,占地6000m²,绿化,水电齐全。另有台湖3000m²独院。
13910971988

农业土地转让
农业用地80亩,使用期28年,手续齐全,交通便利。
13311308478

四环厂院
十八里店桥独院
2000m²房800m²。
15801466896

场地出租
京沈高速豆各庄出口,面积12亩,水电齐全,交通便利。
13311514031 13366075953

厂库房出租
位于大兴西红门镇每宝庄工业区,厂库房面积1300m²,适合办公、厂仓储等,水电齐全,交通便利。烦广告
13520850308

新厂库房出租
通州区宋庄小堡旧富苑工业区,紧临六环路出口,厂房办公楼2500m²,独门独院,水电齐全,价格优惠。
13911883574 广告勿扰

独院出租
位于西三旗环岛往东2公里处有一独院厂房出租,另有顺义区北务镇独门独院占地6亩,建筑1000m²,厂房350m²,平房650m²,适合办公宿舍等,可出租,转让。
13901230849

厂库房出租
京昌高速路旁距德胜门约15公里，有厂库房及办公用房出租,约1200m²,水电齐全,交通便利。
13701004891 贾先生

顺义高校食堂有档口出租
13911166535 13146750569

档口招租
海淀大学风味小吃档口招租,档口有限,欲租从速。
13146633358 13126595989

档口招租
玉泉营餐饮档口招租,风味独特者优惠,另有水吧出租
13910982048 13718085444

服装商铺转让
位于学院路繁华地段,交通便利,一层一个面积4m²,二层一个4m²,客源稳定,人流量大,发展潜力大,可经营服装,可自己经营也可出租转让,转让费面议。王小姐
13261859792 13601159763

新建独院厂库房
位于朝阳区金盏乡，厂库房500m²,办公用房50m²,空地2.5亩,水电齐全,交通便利,有意者面谈。
13146005099

厂房出租
位于大兴魏善庄，速冻食品厂库房空地出租合作,证照齐全。
13910652801

广州装饰招商
现有五星级酒店装饰队伍承揽家装及土建土方业务。
13681496054

厂房出租
紧临京津2线,通州东马各庄高速出口100米，使用面积8000m²,建面2600m²,有380度电、水。
13701139579

售租独院厂房
大兴区孙村工业区3000m²,水电齐全,交通便利,占地10亩。另有全自动燃油锅炉一台,急售价面议。
13701098361

新建厂库房出租
位于海淀区西北旺镇北清路旁,紧临永丰科技园,水动力电设施齐全,交通便利,有意来电洽谈。
13910258715

独院出租
位于通州区漷县乡榆林庄,京沈京津交界处，有厂房、库房900m²~1200m²,水动力电齐,有意请致电
15901245188

厂库房出租
位于朝阳区楼梓庄，库房面积260m²,办公用房四间,水电齐全,另有速冻库一个,保温库一个,价格面议。
13911839650 郑女士

土地出租转让
位于通州南部，紧临京津塘高速,“采育”出口往东4公里处,国有土地100亩,价格面议。
13691288869

餐厅转让
地处亚运村,有车位,生意旺，客源足,500m²，现低价转让,设备好,证照全,营业中。
13126569527 13161396889

酒楼转让
朝外大街昆泰国际底商400m²，周边高档写字楼众多,新装修,生意好,因本人有事急转。
15901562240

服饰旺铺
广安门华联商厦二层,品牌男装边厅带货转让,无需其他费用,交货款和商场押金(可退),接手即可盈利,欲转从速。
13261180588

酒楼急转
南三环刘家窑临街400多m²,年租22万季付,紧临地铁五号线,客源稳定,低价转让。
13801292537

主食厨房、设备转让
崇文区大型综合超市内主食厨房转让,另有部分九成新设备转让,详情面议。
13651207684

餐厅转让
长安街国际饭店北150米,面积64m²,手续齐全,价格面议。
87583258 13911487118

餐厅急转
国贸附近50m²,紧临学校、写字楼、大工地、小区等,客流量大,包水电,证照,转让费2万元,可议。
13693686420

餐厅转让
西四环青塔,80m²,营业中,不拆迁,价面议,另有新街口门面房7平米出租。
13641059628

猪肉厅急转
新发地猪肉厅146号急转
13041080514 另金星3.5亩空地招租。销售低价钢材 61286308

涂料厂转让
出租或合作地址丰台镇向西1.5公里,南五里店。
15910529149

轮椅
个人赔钱转让全新多功能高级轮椅一辆,发票保修卡齐全,380元。
13011188997 张先生

厂房出租
位于永丰科技园南侧,紧邻北清路西极1000m²,水动力电设施一应俱全,交通方便,欢迎实地考察。
62442583 13901180407

好地方!!!
位于顺义南彩镇桥头工业区，占地面积18亩，建面1500m²，厂房800m²，办公房500m²,水电齐全,交通便利,出租转让均可。
13031098218

惊爆价转租
大兴临街酒楼，面积1300m²，租金低,离档装修,带KTV包间，前景好,客源多,证照齐全,付款方式可面议。
13146065702

酒楼转让
260m²共三层,客源稳定,年租10万,转让费4万。天通西苑945、955、958、430、358天通太平庄下。
13521984052

餐厅急转
位于东四环楼梓庄(窑洼湖桥东)附近,因店主有事急转70m²,设备齐,客源稳定,有意者面谈。
15801522188

美食城涮涮吧招商
回龙观时代广场是超大型商业中心，现有美食城涮涮吧项目招商:面积190m²,8元/m²/天，预租从速。另有万意百货饰品和服装摊位招租。
13693217710 刘小姐

西餐咖啡厅租、转
朝阳区樱花西街繁华地段,紧邻地铁80m²,房租10万,转让费8万。
13911553189

洗浴转让
位于南四环的交通要道处,人口密布,450平米,楼上楼下新装修,功能齐全,因回家外地发展,忍痛低价转让!
13146000250 广告勿扰

餐厅转让
大型小区内有学校，房租每月1000元,面积62m²,营业中,通州北关。
13681249812 赵先生

餐厅转让
位于永定门大街,面积50多m²,证照齐全,周边写字楼,鞋城、文具楼,可实地考察,饭口勿扰。
13488870916 13370180720

寄存处转让
北京西客站,箱包寄存处转让,有意者电话联系
13661134579

汽车养护店转让
南四环肖村桥南，博雅公兴Mobil车养护店200m²，营业中,客源稳定,设备齐全,接手即可盈利,带洗车,转让费面议。广告勿扰
13801398241

诚聘
本公司诚聘
业务代表:10名　文　秘:数名
待遇:无责任保底+责任保底+高提成+补助
联系电话:15801245706 52079218 13910429989

本版忠告:客户交易前请查验相关手续,本版信息不作为承担法律责任的依据