



捆绑销售阴阳合同 失信房企将被联合惩戒

湖南建立房企黑名单,失信企业在施工及拿地方面等将全部受限

□ 刘 李

近日,湖南省出台《湖南省房地产市场经营主体严重失信名单管理暂行办法》(以下简称《办法》),明确将违反法律法规规章、严重扰乱市场秩序、损害公共利益,引发恶劣社会反响的房地产市场经营主体列入失信黑名单,并向社会公布,实施信用约束、联合惩戒活动。《办法》自2018年10月1日起施行。

捆绑销售、阴阳合同均被“拉黑”

根据《办法》,“未及时履行法定责任,发生较大及以上工程质量、安全责任事故,造成业主或使用人群体持续上访的;在取得商品房预售许可前,以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收

取定金、预订款、诚意金等费用;未按政府备案价格要求销售商品房,或者以附加条件限制购房人合法权利(如捆绑车位、装修)等方式,变相实行价外加价;一房多卖,损害购房人合法权益;利用合同格式条款,免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利;限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款;未标明房源销售状态、销售价等违反明码标价规定的行为;将未经验收或验收不合格的商品房交付使用的;未取得预售许可证销售商品房的。”房地产开发企业只要有上述情形之一,由县级以上房地产主管部门列入失信黑名单。

《办法》明确,物业服务企业有下列情形之一,由县级以上房地产主管部门列入失信黑名单。包括未及时履行法

定责任或合同义务,发生较大及以上安全责任事故,造成业主或使用人群体持续上访的;不履行法定责任或合同义务,严重损害业主或使用人权益,造成业主或使用人群体持续上访的;物业服务合同依法终止后,未按规定退出物业服务项目,经相关部门协调,仍拒不退出或不移交相关资料的;在招投标活动中,有围标、串标等违法行为,受到行政机关处罚的;擅自将一个物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托给他人的;套取、挪用专项维修资金的。

对房地产中介企业也明确了监管要求:出具虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告;采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐买卖、租赁当事人,恶意克扣保证金和预订金的;为不符合交易条件的房屋提供经

纪服务,或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息;为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利,违法违规房屋交易税费;非法侵占或者挪用客户交易资金;强制提供代办服务、担保服务,或者以捆绑服务方式乱收费;与投机炒房团伙串通,谋取不正当利益等行为,都将被列入失信黑名单。

失信黑名单的对象还包括:房地产估价机构、评估专业人员在一年内累计三次因违法受到责令停业、责令停止从业以外处罚的;在司法机关、行政机关作出判决或决定后,有履行能力但拒不履行、逃避执行等严重失信行为的;列入失信黑名单的企业法定代表人、主要负责人及其相关责任人;其他应当列入失信黑名单的严重失信行为。

黑名单公布有效期为两年

《办法》要求,各房地产主管部门作为认定主体,在认定失信黑名单之前应当履行告知程序:当事人有异议的,可在收到告知书之日起15个工作日内提出异议,认定主体应当自到异议之日起5个工作日内进行核实,经核实无误的,应当出具认定书,并送达当事人。

各级房地产主管部门应当按照逐级上报的原则,于每年5月20日和11月20日前将本地区认定的失信黑名单,通过“湖南省房地产市场监管平台”汇总上报省住房城乡建设厅,由湖南省住房城乡建设厅在门户网站上公布,并推送至国家和省级信用信息共享平台。

失信黑名单公布有效期为两年,自公布之日起开始计算,房地产市场主体在失信黑名单有效期内如果发生新的严重失信行为的,失信黑名单有效期在原期限上延长1年。

失信黑名单公布后,当事人认为认定的信息内容存在错

误或失误的,可以向认定主体提出书面更正和撤销申请,并提交必要的证据材料;认定主体应当在受理申请5个工作日内回复当事人,并将有关核实情况通过“湖南省房地产市场监管平台”及时上报湖南省住房城乡建设厅。当事人提出的事实、理由成立的,省住房城乡建设厅应当及时予以更正或撤销,并向社会公布。

对失信房企开展联合惩戒

《办法》规定,对列入失信黑名单的房地产市场经营主体,给予以下联合惩戒措施:列为重点监管对象,加大日常监管力度,提高现场检查、抽查比例和频次;不列入各类免检、免审事项范围;暂停其相关资质。备案登记的评审,对已取得资质证书、备案登记证书的,进行实地符合性审查,依法依规对其资质、备案登记作撤销或降级处理;限制参与政府投资工程建设和管理服务的投标活动限制取得房地产项目开发规划选址许可、施工许可、商品房预(销)售许可、商品房买卖合同备案等;取消参加住建系统评先评优资格;约谈主要负责人,对其主要负责人及相关责任人强制进行相关业务培训;禁止惩戒对象在法定期限内担任相关生产经营单位的法定代表人、负责人,已经担任的依法责令办理变更登记;依法对惩戒对象实施市场和行业禁入;发现新的失信行为的,依法依规在自由裁量范围内从重处罚;其他可以采取的惩戒措施。

《办法》要求,各级房地产主管部门及其工作人员应当按照各自职责,密切配合,严格把关。房地产主管部门未依照本暂行办法的有关规定履行职责的,上一级房地产主管部门应当责令改正,拒不改正的,依法依规追究直接责任人及其领导的责任。

环保信用成企业发展“绿色”发动机

□ 岁正阳

在当下的江苏,环保信用评级关系着企业的环评审批、信贷融资、水价电价……对全省近3万家重点污染源企业而言,“环保信用”越来越重要,是可以变成“真金白银”的“青山绿水”。一旦在环保信用评级中获得“差评”,企业就将会面临污水处理费和电价加价,限制贷款等不利于发展的局面。

目前,江苏省正在针对2013年率先在全国出台的《江苏省企业环保信用评级标准和评价办法》中的标准和指标体系进一步优化和调整。

据了解,江苏现行的环保信用评级指标由污染防治类指标、环境管理类指标、社会影响类指标共3类21项组成。企业环保信用评级结果从好到差依次以绿色、蓝色、黄色、红色、黑色5种颜色进行标识。同时,江苏省环保厅还建立了企业环保信用动态管理机制,定期调整修复,及时反映企业环保信用变化。建设覆盖全省的污染源“一企一档”动态信息管理系统,运用环保大数据分析技术,全面归集污染性企业环保信用信息。

去年7月,江苏省环保厅公布全省1064家国控重点企业环保信用评级结果,其中绿色企业为414家,黑色企业为18家,环境监管效率大大提升。

“通过开展环保信用体系建设,将污染源企业纳入这一体系,建立环境守信激励、失信惩戒机制,让环保信用变成企业的无形资产,为绿色企业拓展生存和发展空间,让失信企业一处失信、处处受制。”江苏省环保厅法规处有关负责人表示。

不仅如此,企业环境信用等级评定还与银行贷款挂钩。从2013年6月起,江苏南通市银监局与南通市环保局签订信息互通备忘录,建立企业环境信用信息统一共享平台,落实绿色信贷政策。“我们十分重视环保部门每年的企业环境信用评级信息,将其列

入贷前调查的重点范畴。”南通银监分局副局长赵伟希介绍,对于“绿色企业”,各家银行均开通了相应的绿色通道,授信手续办理更加优先、简化,授信额度更加宽松;而对于“黑色企业”则实行一票否决,即使其他授信条件都满足,仍然不予信贷支持;对于“红色企业”,则实行有条件的信贷支持,原则上不予贷款。

从本质上讲,环境信用评级与企业发展是统一的关系:企业环境信用评价的最终目的是促进企业发展;同时,企业发展也需要环境信用评级保驾护航。

对于如何更好地解决环保信用体系建设方面的问题,四川省环保厅厅长于会文从国家和地方两个层面提出了建议。他认为,环境信用体系建设应多方发力。从国家层面,应加快制定有关环境信用评价的管理条例,改变目前各地“百花齐放”的状况。扩大参评范围,将环评机构、社会化环境检测机构 and 危险废物处置利用机构等环境服务业企业纳入进来。从地方层面,将建设贯通省、市、县三级环保部门的企业环境信用动态管理系统,落实多部门联合奖惩机制,充分运用信用评级结果。

“信用中国”网站发表的评论表示,将企业的环境信用行为纳入征信系统,这对于激励企业加强环境保护,遏制环境污染,降低单位GDP能耗,推进产业升级换代,降低生产经营成本,其积极意义不言而喻。

环球网也对江苏看“色”识诚信的做法点赞:江苏构建以“五色榜”为核心的环保信用评级体系,旨在解决环保领域“违法成本低”的不合理局面,让企业出现环保违法行为时有了“拦路虎”。环保信用评级关系着企业的环评审批、信贷融资、水价电价,相当于给企业戴上了“紧箍咒”。

环境信用是社会信用体系建设的重要组成部分,让环保信用成为企业有形资产,成为实现多赢的绿色“发动机”。

诚信故事

多次拾金不昧的“城市美容师”

——记陕西省渭南市华州区环卫工人肖梅英

□ 杨 宾

无论是高温酷暑还是大雨雷鸣,总是有一群人身穿橙色马甲坚守在马路道旁,从不“缺席”。每天,他们用勤劳迎来城市的第一缕曙光;用汗水送走街道的最后一盏路灯,他们就是“城市美容师”——环卫工人。

在他们的辛勤劳动下,街道更干净了,城市更美丽了。陕西省渭南市华州区的肖梅英就是众多环卫工人中普通一员,但是就是普通的她,做了不普通的事。

2015年5月7日下午3点多,肖梅英和平时一样,冒着火辣辣的太阳,在自己的责任路段古郑路上清扫街道时,突然看见人行道旁躺着一个黑色钱包,钱包很新,看起来鼓鼓的。这里人来人往,肯定是有人的不小心落下了。她捡起钱包,心里有点慌乱,但第一个念头却

是:“要把钱包还给失主,丢了这么多重要东西,失主肯定急坏了,一定要尽快把钱包还给失主!”她举起钱包大声喊:“谁的钱包?谁的钱包?”却没有人应答。无奈之下,她便站在原地等待失主,烈日下一等就是两个小时,一直没见失主身影。随后,她不厌其烦地走进附近的理发店、商店等商铺,询问是谁丢了皮包,却依然没有找到失主。

眼看就要下班了,为了能尽快联系到失主,肖梅英只好将捡到的钱包交给附近的执勤交警。交警当面打开钱包,发现里面装有身份证、银行卡、购房发票及3000余元现金等众多贵重物品。经过仔细核查,几番周折后,交警终于联系上了身份证主人,并确定是钱包主人。“真没想到钱包还能失而复得,现金不见了问题不大,但是证件十分重要。我真是遇到大好人了,太感谢了!”这位60

多岁的老人两眼含泪激动地说个不停。肖梅英看见找到失主,心情很高兴,并婉言谢绝了失主的重金酬谢,拿着工具才回了家。

朴实的肖梅英,上有老下有小,家境并不富裕。丈夫靠打零工养家糊口,为了供一双儿女上学,她三年前招聘当上了临时环卫工,每月工资只有1060元,全家租住在一个仅有十几平方米的民房里。肖梅英每天起早贪黑,生活十分简朴。

当有人问她“当时就没想过打开钱包把钱留下来?那可是你几个月的收入啊!”肖梅英淡淡地笑着说:“树靠树根,人靠良心,做人就得讲诚实守信。不是自己的钱一分也不能要,这是做人的起码准则!日子再苦再难也要记住‘君子爱财,取之有道’的道理!”

工作3年来,这种拾金不昧的故事在她身上不止一次发生。每当捡到钱包、身份证、银

行卡、手机等物品,不论大小贵重,她从来没有过丝毫的犹豫,总会想方设法“完璧归赵”。2014年10月,她在垃圾桶里捡到一个装有1000多元钱的信封,根据信封上地址找到失主原物归还。失主特意写来感谢信表达谢意。

肖梅英不仅重信守诺,能吃苦,能干事,责任心强,而且还是生活中的热心肠。不管刮风下雨,她总是早早地来到自己的工作岗位,认真地清扫着街道上的垃圾与落叶。路面上、花丛中、垃圾桶旁,每一个角落的垃圾都不放过。曾经有路人劝她:你30出头,人又长得漂亮,别干环卫工人这样又脏又累的工作,找份超市、饭店的工作,冬天冷不着,夏天热不着,有些工作的地方还管吃管住呢!她却倔强地说:“我习惯这份工作,既然干了就一定要坚持下去才好!”

工友请假,她主动帮助清

负责路面,面积增大一倍,也毫无怨言;寒冬下雪,她半夜3点起床,方便早晨人们出行;早点收摊晚,她延迟半个小时收工,清理完垃圾也不影响摊主们做生意。她总是乐呵呵地说:“俺没有太大的本事,小事上能帮助别人,俺打心里高兴。”

在家中她更是婆婆眼里的好儿媳、丈夫心里的好妻子、儿女口里的好母亲。丈夫的老家在山里,小时候迁到现在的农村。家里有个80多岁高龄和他们没有血缘关系的爷爷,每次回家她都会买上老人喜欢吃的水晶饼和水果。对待婆婆更是理解、尊敬,家里的农活、脏活、累活,她总是抢着干。如果自己回去不了,也总要让丈夫、儿子周末多回家看望老人,帮忙干活。提起肖梅英的名字,街坊邻居无不竖起大拇指,领导同事纷纷夸口称赞。

肖梅英坚守在平凡的环卫岗位无私奉献,多年来拾金不昧的义举,展现着当代环卫工人的高尚道德情操。她用自己淳朴的行动美化着我们的城市,涤荡着我们的的心灵,彰显整个社会的精神高度!

地方资讯

海南旅行社公开承诺 杜绝“不合理低价游”

本报讯 记者岁正阳报道

近日,海南省旅行社协会、海口市旅行社协会、三亚市旅行社协会联合制定了《海南团队游旅游产品自律公约》(以下简称《公约》),由海南省旅游协会团队游行业自律与监管委员会组织实行,一旦收到举报人提供的某签约单位涉嫌存在销售“不合理低价游”旅游产品时,即启动违约裁决小组处置程序。

据了解,《公约》适用于在海南经营的本地游、入境游、出岛游、出境游、邮轮游、边境游等业务的旅行社所涉及的全部团队游旅游产品。《公约》执行团队游旅游产品备案制,签约单位在市场上销售的各类团队游旅游产品的实际成本价,必须以书面形式向海南省旅游协会团队游行业自律与监管委员会进行备案。若签约单位在市场

上销售的各类团队游旅游产品低于其备案实际成本价,即为行业认定的“不合理低价游”。

《公约》约定,签署公约的旅行社自愿接受社会各界人士的监督,社会各界人士可对存在疑似“不合理低价游”行为的旅行社进行举报,举报经查证属实,举报人将获得现金5万元人民币的奖励。

经查证核定有销售“不合理低价游”旅游产品行为的签约单位,应向海南省旅游协会团队游行业自律与监管委员会缴纳旅游诚信违约金,第一次缴纳旅游诚信违约金10万元;第二次缴纳旅游诚信违约金20万元,列入不诚信商家名单,退出海南电子行程单;第三次列入诚信黑名单,提请政府相关主管部门依法从重查处。