

发挥集团优势 助力文化事业

天安建信集团刘绍海受聘齐鲁书画社名誉社长



本报讯(记者李亚楠)“水晶城是一个具有深厚情感价值和高度精神价值的生活社区,同时是一个面向未来的人文、情怀、智能化社区,它将全面呵护居住者的情感关系、精神世界以及居住的智能性、便捷性。”近日,记者在时代·水晶城项目采访了解到,时代·水晶城生活美学馆将于4月10日开放,相关负责人就项目打造雅致洋房与品质人居进行了详细介绍。

据悉,时代·水晶城地处西安路与长江路交会处,与点将台路小学、二十一中毗邻而居,教育资源丰富。同时,项目邻近万达广场、佳和广场、君临国际等大型商圈以及万福河景观带、莲花湖等自然生态。在此基础上,时代·水晶城以创新的错落式美学布局,还原生活本质。智能安防、人脸识别、智能呼梯……时代·水晶城对于居住的探索从未停止,将构筑全新智能生活社区,提高居住者生活品质。此外,项目将新中式美学与时代风貌融合,在延续东方居住美学的同时,又将现代秩序与经典气质进行创新。

时代·水晶城生活美学馆即将开放

山师大武艳一行考察中铁·牡丹城项目

本报讯(记者李亚楠)3月25日,山师大基础教育集团副总经理武艳一行莅临菏泽中铁·牡丹城项目进行实地考察,菏泽高新区相关部门负责同志及项目负责人陪同考察。

考察团一行主要围绕山师大菏泽直属中铁实验学校的工程建设、教师招聘、招生计划等方面展开汇报交流,保证学校工程建设如期交付,教师招聘及招生开学工作平稳快速推进,保证2021年9月份学校顺利如期开学。在山师大菏泽直属中铁实验学校建设工

佟女士和丈夫分别委托了A和B两家中介公司,A公司向其推荐了一套房子,碰巧B公司也向其丈夫推荐了同一套房子,最终夫妻二人通过B公司购买了该房屋。A公司知道后,说其“跳单”,要求按合同支付中介费。这个费用,佟女士是否应该支付呢?

北京市京师律师事务所律师闫小雨表示,佟女士所说的“跳单”行为,是中介合同纠纷领域特别常见的一种纠纷类型,我国法律之前对此没有明确规定,《民法典》基于对实践需要的回应,专门新增了相应规定。

《民法典》第九百六十五条明确规定“委托人在接受中介人的服务后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。”因此,中介机构要求委托人支付报酬,是需要符合一定前提条件的。

何为“跳单”

“跳单”又称“跳中介”,一般发生在二手房买卖或房屋租赁交易中,是指委托人与中介人签订中介合同,中介人按合同约

定履行了提供房源、带看房、促成交易等义务,但委托人“跳”过中介人,就其提供的房源直接与交易对方签订合同,或另行委托他人提供中介服务,通过其他中介人与交易对方签订合同的行为。

“跳单”行为的构成要件

委托人绕过中介人,直接与第三人签订合同,并不必然构成“跳单”,需要同时符合以下3个条件,中介人才有权要求委托人支付报酬:

1、中介合同已生效,且中介人按约向委托人提供了服务。

实践中,委托人与中介人签订的合同名称不一,有居间合同、中介合同、房屋买卖服务合同,还有看房确认书或看房协议书,因此,不能简单地以合同名称来判断是

否属于中介合同关系,如果合同内容在实质上是中介人向委托人提供订立合同的机会和媒介服务,就应当认定双方之间存在中介合同关系。

合同生效后,中介人需按约向委托人实际履行了报告订约机会、提供媒介服务的义务,比如向委托人提供房源信息、介绍委托人与房屋所有权人见面、带看房、协助双方协商等,并且委托人接受了中介人提供的服务,这是中介人获取报酬的权利来源。

2、委托人客观上实施了“跳”开中介人的行为。

委托人在接受了中介人提供的服务后,“跳”开中介人,直接与第三人签订合同,或者通过其他中介人与第三人签订合同。

3、委托人与第三人签订合同,主要是利用了中介人提供的交易机会和媒介服务。

信贷,堪称楼市的“七寸”。只有管好信贷,才能掐灭炒房投机之火。

央行数据显示,2020年末,银行本外币住户经营性贷款余额为13.62万亿元,全年增加2.27万亿元。相较而言,2020年住户中长期贷款增加5.95万亿元,而上年同期为5.45万亿元,涨幅仅为9.2%。今年以来,北上广深等地严查经营贷违规流入楼市,从目前查处结果来看,相比动辄数万亿元的经营贷,这些违规资金顶多是九牛一毛。

有人说,经营贷可以通过层层转账、流经多个人手,让银行无法查起。在笔者看来,这种论调,显然低估了强大的监管系统,大数据时代,穿透式核查没有任何难度。

某银行人士曾表示,现在的客户很精明,会从A银行套取经营贷之后迅速打款至B银行,A银行则无法查到资金的最终流向。但是大数据时代,一笔资金从银行流向了何方,到底是用于生产经营,还是炒房炒股,在监管之下是一目了然的。监管部门可以要求B银行协助调查,这样穿透式地去看整个资金链路,很容易就能看出资金最终是不是流向楼市。

本应用于生产经营的经营贷,是如何通过炒房客之手流入楼市的?

在一场比赛中,银行贷款审核走过场,不追资金流向、不追问贷款者的企业经营状况、不严格审查购房记录;房屋中介给购房者提供购房、注册空壳企业、贷款咨询等一条龙服务;经营贷资金多手流转之后,回流到贷款者的家人或者朋友的银行账户里,甚至部分贷款资金进入他人的二手房交易账户中……

银行、房屋中介、家人和朋友,一则违规经营贷背后,可以牵扯出这么多群体,说明经营贷早就成为一个覆盖银行、中介、炒房客以及众多地产大V的超级利益链条。

在这样的链条之下,违规数量到底有多少?目前尚不得而知,至少,查出来的这些违规资金肯定不是全部。

经营贷不单纯是经营贷的问题,排查经营贷也不能仅仅走走过场。任何时候,乱加杠杆都会带来金融风险,经营贷就是某些炒房客加杠杆的道具。

然而,只靠银行自查,只靠罚款,效果显然有限。穿透式核查、强制抽贷、从重处罚,才会有震慑之效。

严查经营贷背后体现了楼市调控的决心和力度,关系到整个金融体系的安全以及人们对调控的信心。如果这些举措真能落到实处,想必遏制炒房效果立竿见影。这些重拳,究竟能落地多少?谁在动真格?谁是假应付?我们不妨拭目以待。

经营贷,穿透式核查谁也逃不掉

楼市时评



日前,绿地花都国际乐高嘉年华活动圆满落幕,应广大市民和小朋友需求,绿地花都国际再次将快乐延续,于3月27日在营销中心举办乐高拼装玩趣会。活动现场,亲子之间开启了一场妙趣横生的智慧之旅,气氛火爆又温情。市民张先生表示:“绿地花都国际举办的乐高拼装玩趣会给大家带来一个亲子畅玩的美好体验,让我们在享受快乐的同时又增进了和孩子的情感。”记者 李亚楠 摄

终合同的签订存在因果关系,当然,委托人需要举证证明自己确实事先通过其他途径查询到了相关信息。

3、同一个房源信息可能会在多个中介机构挂牌出售,委托人可通过多个中介人了解房源信息,也可同时委托多个中介人。此时就要判断委托人最终签订合同,是利用了哪一个中介人提供的服务,而且如果多个中介人均提供了服务,委托人基于服务满意度、中介报酬等因素而最终选择其中一家,虽然绕过了其他中介人,但这是委托人作为消费者的自由和权利。当然,委托人需要举证证明,其最终订立合同,主要利用的是最终选择的这一家中介人提供的服务。

闫律师表示,若佟女士能够证明,最终购房主要是利用了B公司提供的服务,则无需向A公司支付报酬。但是,若A公司能够证明,该房源信息是佟女士首先从A公司获得,后将该信息告诉B公司,“跳”开A公司后通过B公司订立合同,则A公司有权向其索要报酬。关于报酬金额,则需要考虑A公司对合同义务的履行程度来具体确定。

人民网

“讲文明 树新风”公益广告

低碳,让生活更美好!



菏泽创建全国文明城市公益广告