

山东限期治理房地产领域易发问题

网签全覆盖，防范“问题房”交易



□ 本报记者 杨学堂

违规售房、强制交房、中介跑路、楼盘烂尾……这些问题，百姓买房摊上哪个都伤不起。日前，省政府办公厅发布《关于做好房地产领域易发问题治理工作的通知》(以下简称《通知》)，提出治理的重点有四：国有土地上房屋征收不规范、房屋交易监管不到位、商品房交付不合规、烂尾楼盘难处置。

推进买卖合同网签备案全覆盖

网签，是确保交易安全的关键一环。2014年，聊城凤栖苑小区(开发商从一家企业手中整体收购现房，并将其分户办了房产证，属二手房)因为购房合同未备案，业主住了3年的房子被开发商抵押给了债主，开发商无法偿债而被法院拍卖；甚至还有一些业主，在房屋被抵押后还买了房。

记者从省住房城乡建设厅获悉，目前，我省一手房网签已经实现全覆盖，但对二手房，相当一部分县市区还没有落实网签制度。

“万一房屋有被抵押、查封、冻结等权利受限的情况，网签很容易产生风险。另外，政策性住房、共有产权房能否交易，也可通过网签把关。现在正推进不动产统一登记，不少人误以为直接申请登记即可，其实房屋交易和产权管理是房管部门的职责，无论一手房还是二手房，先办网签再办登记，方能保护好自身的合法权益。”省住房城乡建设厅房地产市场监管处处长张国强告诉记者。

《通知》提出，推进买卖合同在线签订和备案全覆盖，严格执行《山东省城市房地产交易管理条例》，运用房屋买卖合同在线签订和备案系统的当事人主体资格、房源真实性和他项权利的核查功能，进行购房资格审核和房源监管。

网签之后，在交易资金监管上，我省对一手房已经普遍建立了预售资金监管制

□ 本报记者 齐静

物业公司能否随意提高物业费？业主能否以拒缴物业费的方式进行维权？物业公司以停水停电等方式追缴物业费是否侵权？8月3日记者从省政府法制办获悉，为了规范物业服务收费行为，维护相关各方合法权益，我省起草了《山东省物业服务收费管理办法(草案征求意见稿)》，现向社会公开征求意见。

省政府法制办相关负责人告诉记者，草案提到的物业服务收费，主要包括物业服务费、机动车停放费、特约服务费等等。由于物业费已经成为小区业主每月的固定开销，因此公众对物业服务质量和收费标准极为关注。

根据草案征求意见稿，普通住宅(不包括独栋、双拼、联排等各类高档住宅)前期物业服务费、停车服务费、车位场地使用费和普通住宅车位租赁费，实行政府指导价，其他物业服务收费实行市场调节价。因服务成本变化需要调整普通住宅前期物业服务费标准的，物业服务企业应当将真实、完整的物业服务成本向业主公开，并经专有部分面积占建筑物总面积半数以上的业主且占总人数半数以上的业主书面同



□CFP供图

目前，我省一手房网签已经实现全覆盖，但对二手房，相当一部分县市区还没有落实网签制度。

度；而对二手房，各地房管部门基本都推出了免费的交易资金监管服务，但除了聊城、临沂等少数城市，目前这一服务的使用率不高。很多人仍习惯请中介监管资金，而这样做并不安全，济南等地就发生过“中介跑路”事件。

《通知》明确，2016年9月底前实现房屋交易资金监管全覆盖，全面监管二手房交易资金，引导当事人自愿接受政府主管部门的监管服务。“我们将推广网签后的‘告知-签字’制度，告知买房人有这项免费服务，放弃的话要签字确认。”张国强说。

购房者遇强制交房可多途径维权

开发商未通过竣工验收就强制交房，也让购房者堵心。2010年，济南学府蓝山小区因为部分楼座违章超建，小区无

法通过验收，开发商就通知业主领钥匙看房，声称如不照办逾期责任业主自负。

按照《通知》，我省将严格商品房交付使用条件。凡未足额交存首期住宅专项维修资金、新建物业质量保修金的房地产开发项目，不予办理竣工综合验收备案；未取得竣工综合验收备案证明的商品房，不得交付使用。因未达到交付条件逾期交房的，开发企业应按照商品房买卖合同约定承担逾期交付责任。

省住建厅房地产处调研员刘涛说，按照2004年修订的《山东省城市房地产开发经营管理条例》，开发项目未经竣工验收或者经验收不合格即交付使用的，由开发主管部门责令其限期改正，并可处以开发项目投资额1%以上5%以下的罚款。购房者遇到强制交房的情况，可以向有关部门投诉，也可作为合同纠纷维权，向工商部门申请调解、向法院提起诉讼，主张逾期交房的赔偿。

《通知》提出，在治理中，将严格治理工作执纪问责。按照“发现不了问题是失职，发现了问题不处理、处理不到位是渎职”的原则，对发现的违纪违法问题严肃查处，并按照干部管理权限移交纪检监察和司法机关处理。上级主管部门交办案件，下级作出行政处罚决定的，应同时将行政处罚决定书报上级主管部门；对处理不当的，上级主管部门应责令重新研究处理。

对企业，我省将建立健全失信惩戒机制。健全房地产开发企业、中介机构及其从业人员信用档案，将违法违规企业及其法定代表人、企业控股股东、实际控制人姓名、身份证号码等信息，依法录入诚信管理信息平台。建立信用评价结果与市场准入、资质审批、执业资格注册、资质资格动态监管等审批审核事项的关联管理机制，对严重失信的市场主体实施联合惩戒。

我省拟立法规范物业服务收费行为

物业费调整需超半数业主同意

意；物业服务企业违反规定以及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主委员会或者业主有权拒绝缴纳物业费。

在实际生活中，不少市民遇到过买房时承诺相应的配套和绿化，但到交房时却大打折扣的情况。此次草案征求意见稿特别提出，因开发建设分期开发、分批交付使用等原因，造成配套设施、道路通行、绿化环境等未能达到房屋买卖合同约定标准的，普通住宅前期物业服务费应当适当减免，差额部分由建设单位补偿物业服务企业。济南市赵女士告诉记者，买房遇到小区环境“名不副实”很最闹心，如果对这些情况有明确的法律规定，以后维权就比较方便。

有些小区物业管理水平层次不齐，但收费标准却差不多，让业主们感到很

不平衡。针对很多小区居民反映的这一问题，草案征求意见稿写到，普通住宅前期物业服务费，应当根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。物业服务等级标准由设区的市物业服务主管部门会同同级价格主管部门制定并公布。

小区内空地停车是否应该收费一直备受争议。有市民认为，楼前空地是全体业主共同所有的，物业公司不应该收取停车费。但也有市民表示，为了规范停车，方便住户正常使用，应对小区内空地停放车辆正常收费。对此，草案征求意见稿提出，对占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，可以收取车位场地使用费，具体收费标准由业主大会确定。

为了有效规范利用共用部位、共用设施设备取得的经营收入等问题，草案征

求意见稿规定利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意，并依法办理有关手续。利用物业共用部位、共用设施设备的经营者收入和车位场地使用费等收益资金归全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途。由物业服务企业代为收取、保管收益资金的，应当单独列账，独立核算，按季度公示；除扣除相应的管理费(不得超过收益资金的10%)及税费外，不得挪作他用。

草案征求意见稿还明确，物业服务企业未按规定程序调整普通住宅前期物业服务收费标准的，未按规定使用、管理物业共用部位、共用设施设备收益资金和车位场地使用费的，未按规定为业主、物业使用人免费配备出入证(卡)的，价格主管部门将处1万元以上3万元以下罚款。

我省出台意见助力残疾人脱贫

明年完成存量农村贫困残疾人家庭危房改造

□记者 赵君 报道

本报济南讯 贫困残疾人是脱贫攻坚的重点群体。为助其脱贫，最大限度防止返贫，我省日前出台《扶残脱贫助力行动实施意见》和《关于开展“千牵万·互联网+残疾人就业创业扶贫行动”的实施意见》。

《扶残脱贫助力行动实施意见》提出，每年扶持省、市、县三级残疾人就业创业扶贫优秀(示范)基地各不少于100个、200个和300个，通过安置就业或辐射带动实现贫困残疾人家庭成员稳定增收。继续实施“第一书记”帮包村助残扶贫项目和基层党组织助残扶贫工程，两年内按照每户2000元标准，扶持帮包村贫困残疾人家庭发展脱贫致富项目。

在贫困残疾人生活、文化、医疗康复、就业培训保障等方面，意见明确，2017年完成存量农村贫困残疾人家庭危房改造任务，为贫困重度肢体残疾人家庭进行无障碍改造。加大农村贫困残疾人康复服务和医疗救助力度，大力开展0-6岁残疾儿童免费抢救性康复工程，开展听障、智障、脑瘫、孤独症、低视力、肢残矫治儿童康复训练，实现符合条件的0-6周岁听障儿童人工耳蜗植入手术“有一做一”。争取用3年时间，建成150个基层视障数字阅览室服务站点，覆盖县级以上残疾人服务中心、各级公共图书馆、特殊教育学校等。持续实施残疾大学生励志助学项目，对新入学残疾学生中的博士研究生、硕士研究生、本科生、大专生分别按照10000元、8000元、6000元和4000元标准给予一次性扶持。

“电子商务具有受时空限制小、从业门槛低、交易电子化、资金投入少等特点，为残疾人提供了适宜的就业创业平台。”省残联教育就业部部长张文涛说，促进残疾人互联网+就业创业，是加快推进残疾人脱贫奔康的重要抓手，我省将组建残疾人电商创业导师志愿服务队，成立残疾人电商创业联盟，加大对残疾人电商就业创业奖励力度。

《关于开展“千牵万·互联网+残疾人就业创业扶贫行动”的实施意见》明确，省里每年培养不少于100名残疾人高端及特殊残疾类别电商技能人才，各市每年重点培养900名残疾人电商骨干力量，辐射带动10000名残疾人实现网上就业创业。残疾人电商创业新注册个体工商户并正常经营6个月以上的，给予2000元一次性创办补助，有条件的市再给予不低于2000元一次性创业补贴。对首次领取小微企业营业执照、正常经营并在创办企业缴纳职工社会保险费满12个月的残疾创业人员，给予不低于1.2万元的一次性创业补贴。

在金融扶持方面，意见提出，从事电商创业、有信贷需求的农村贫困残疾人，可申请“富民农户贷”；各类电商经营主体，每吸纳或带动1名农村贫困残疾人就业，可申请5万元的“富民生产贷”。符合条件的自主创业残疾人电商，可申请最高10万元创业担保贷款；对建档立卡贫困残疾人，可享受3万元无担保、免抵押创业扶持担保贷款，均由财政给予全额贴息。电商企业或者产业基地吸纳残疾人等就业困难人员就业，符合条件的最高可获300万元创业担保贷款，由财政按50%给予贴息。残联组织要发挥国家“残疾人康复扶贫贷款”贴息资金作用，优先对吸纳农村残疾人就业的电商企业和残疾人电商创业个体户分别给予贷款额度5%、7%的贴息扶持。



南京市委原书记

杨卫泽受贿案一审开庭

被控受贿折合人民币1600多万，涉赵晋案

据新华社杭州8月3日电 8月3日，浙江省宁波市中级人民法院一审公开开庭审理了江苏省委常委、南京市委原书记杨卫泽受贿一案。本案由宁波市中级人民法院副院长孙卫华担任审判长，浙江省宁波市人民检察院派员出庭支持公诉，被告人杨卫泽及其辩护人到庭参加诉讼。

宁波市人民检察院指控：2005年至2014年，被告人杨卫泽利用担任中共江苏省委常委、无锡市委书记、南京市委书记等职务上的便利，为赵晋实际控制的多家房地产公司、江苏三房巷集团有限公司等单位和个人在房地产开发、职务晋升等事项上提供帮助，直接或通过其妻非法收受上述单位和个人给予的财物共计折合人民币1643.4643万元。依法应以受贿罪追究杨卫泽的刑事责任。

庭审中，检察机关出示了相关证据，杨卫泽及其辩护人进行了质证，控辩双方充分发表了意见，杨卫泽进行了最后陈述，当庭表示认罪悔罪。最后法庭宣布休庭，择期宣判。

山东省文物局局长

谢治秀接受组织调查

□记者 魏然 报道

本报济南8月3日讯 今天，记者从山东省纪委监察厅网站获悉，山东省文化厅党组成员，山东省文物局党组书记、局长谢治秀涉嫌严重违纪，目前正接受组织调查。

公开资料显示，谢治秀，男，汉族，1960年8月生，山东昌邑人，研究生学历，1984年7月参加工作，1984年10月加入中国共产党。历任省委办公厅副处级秘书；省政协办公厅秘书处处长；省文化厅党组成员、副厅长；省文化厅党组成员、副厅长，省文物局局长(正厅级)；省文化厅党组成员，省文物局党组书记、局长等职务。

村干部侵占资金收受财物

日照通报4起侵害群众利益的不正之风和腐败问题

□记者 魏然 报道

本报济南8月3日讯 今天，记者从省纪委监察厅网站获悉，日照市纪委通报4起侵害群众利益的不正之风和腐败问题。

东港区后村镇那沟村党支部书记袁正停利用职务便利侵占危房改造资金问题。东港区纪委给予袁正停开除党籍处分。岚山区虎山镇桂山头村党支部书记、村委会原主任崔恩法利用职务便利收受他人财物问题。岚山区纪委给予崔恩法开除党籍处分。莒县桑园镇杜家庄村党支部书记、村委会原主任杜英相利用职务便利挪用、侵占村集体资金，收受他人财物等问题。经营县纪委批准，桑园镇党委给予杜英相开除党籍处分。

五莲县潮河镇沙河村党支部书记张春国利用职务便利收受他人财物问题。经五莲县纪委批准，潮河镇党委给予张春国开除党籍处分。

让“老赖”的财产无处可藏

发律师调查令，刑事自诉加大威慑，我省法院积极探索破解执行难

□ 本报记者 赵君 本报通讯员 马丽 郭德民

执行难是实现公平正义的最后一道藩篱。亮剑治“老赖”，我省法院作出了积极探索。

能否及时准确获取被执行人的财产线索，是影响案件执行进度的关键所在。“目前，个人和企业的财产信息大都储存在公共部门或准公共机构。由于案多人少，法院难以及时对所有执行案件进行财产调查，而律师要调取此类信息往往存在制度门槛。这就导致一些案件执行效率不高。”省法院执行局执行三庭庭长侯希民说。

为破解这一问题，日前，滨州市中级人民法院向申请执行人律师签发律师调查令，这是全省法院发出的首份律师调查令。

2014年，滨州仲裁委员会判令被申请人滨州市某市场经营管理有限公司和滨州市某房地产有限公司偿还申请人滨州市某融资担保有限公司代偿款9878667元及利息。然而裁决生效后，

被申请人拒不履行判决书确定的义务。该融资担保有限公司遂向滨州市中级人民法院申请执行。

为查明被执行人不动产登记情况，滨州中院向申请执行人委托的代理人卜新建律师签发了律师调查令。滨州市房地产管理局核调查令、执行通知书、执业证后，依法向其提供了所需不动产登记材料。

“律师调查清楚并经执行法官现场调查后，法院裁定将被申请人的5072.34平方米商业用房予以评估拍卖。”滨州中院执行局局长刘学智介绍，“实行律师调查令制度，不仅方便了调查取证，为案件执行提供更多更可靠的财产线索，也在最大程度上保障了申请执行人的知情权，对实现公平正义、提升司法公信力发挥着重要作用。”

2015年7月，最高人民法院公布了《关于审理拒不执行判决、裁定刑事案件适用法律若干问题的解释》，将被执行人涉拒执犯罪引入自诉程序。执行案件立案后，我省法院注重向申请执行人释明涉拒执犯罪的自诉机制。日前，广

饶法院首起拒执自诉案件被告人自动履行判决。

申请人李宝库与被执行人山东晟华建筑工程有限公司、东营得胜实业有限公司建设工程施工合同纠纷一案，法院判决被告山东晟华建筑工程有限公司支付原告李宝库工程款843539.06元及相应利息，被告东营得胜实业有限公司在欠付被告山东晟华建筑工程有限公司工程款713185.80元及该款利息的范围内，向原告李宝库承担连带责任。案件进入执行程序后，山东晟华建筑工程有限公司和东营得胜实业有限公司均已名存实亡，法院查封的房产又因证照不全而无法启动变现程序。执行人员多方查找其它财产，但均无果。而被执行人逃某，不仅多次传唤不到庭，拒不申报财产，而且公然对抗法院判决。该案一时陷入僵局。

据申请人反映，逃某住别墅，开豪车，生活十分逍遥。办案人员多次与申请人沟通交流，建议其可提起刑事自诉。最终申请人于2016年4月向广饶法院提起刑事自诉。

逃某在该案立案后一个多月时间里仍然没有到庭接受讯问，法庭根据自诉人提供的相关法律文书和证据材料最终作出对被告人逃某的逮捕决定。到案后，经过办案人员的疏导教育，逃某与家人协商后筹措88万元现金履行了义务，并与自诉人签订了和解协议，自诉人自愿撤回刑事自诉。至此，一起典型的执行难案件得以解决。

“将被执行人涉拒执犯罪引入自诉程序，拓宽了债权人监督和敦促被执行人履行生效法律文书的途径，加大了对被执行人的刑法威慑。而且，自诉程序也有利于双方当事人的直接沟通。”侯希民说。

统计数据显示，今年上半年，全省法院新收执行案件195647件，同比增加25.2%，执结165345件，同比增加77.8%。43人因拒不执行人民法院生效裁判被判刑，19人因非法处置查封、扣押、冻结财产罪被判刑。截至目前，全省法院共发布失信被执行人信息503056个，其中自然人443171个，法人或其他组织59885个。