

签订“阴阳合同”？罚！

市住建局释疑房地产纠纷典型案例

3月15日是国际消费者权益日，而3月也是消费维权月。为进一步加强房地产监督管理，市住建局公布了3个房地产纠纷典型案例，通过以案释法、以案普法，提醒广大购房者理性买房、依法维权，同时也提醒房地产经营者诚信守法经营，进一步提高服务质量。

江门日报记者 李银换 通讯员 冯镜毓

案例1 就同一房屋签订“阴阳合同”，房地产经纪公司被罚

案件简介：江门市某房地产经纪有限公司为江门市蓬江区某小区房屋提供经纪服务时，未办理房地产经纪机构备案，擅自开展房地产经纪机构经营活动，委派不具备房地产经纪人职业资格的工作人员在《中介及交易服务合同》签字，就同一房屋签订不同交易价格的合同（即“阴阳合同”），为交易当事人规避房屋交易税费提供便利。

案件评析：该行为违反了《广东省商品房预售管理条例》等有关规定。住建部门责令该公司立即自查自纠，规范经营行为，将该项目已收取的预售房款全额转入对售楼房的监管账户，并于2022年5月5日前书面报送整改情况给住建部门。住建部门视该公司整改情况进一步处理，并作为重点对象进行监管。

案件评析：该行为违反了《房地产经纪管理办法》第十一、二十、二十五条规定，住建部门按照《房地产经纪管理办法》有关规定，已移交执法部门进行查处，并根据后续整改情况，将其列为重点监管对象。

案例2 未及时将预售房款转入监管账户，一房企被列为重点监管对象

案件简介：江门某公司在收取江门某商品房项目的预售房款及与预购人网签买卖合同后，未将所有预售房款转入监管账户。

案件评析：该行为违反了《广东省商品房预售管理条例》等有关规定。住建部门责令该公司立即自查自纠，规范经营行为，将该项目已收取的预售房款全额转入对售楼房的监管账户，并于2022年5月5日前书面报送整改情况给住建部门。住建部门视该公司整改情况进一步处理，并作为重点对象进行监管。

案件评析：该行为违反了《商品房销售管理办法》第二十二条规定。住建部门已责令该公司立即自查自纠，停止违规销售行为，2022年10月31日前将已收取的任何预订款性质的车位款全额退还给相关购房人。

案例3 违规销售车位，全额退还车位款

案件简介：住建部门收到市民反映某公司涉嫌违规销售车位。经核实市民提供的资料，该公司在未办理车位现售备案手续的情况下，擅自对外销售车位。

案件评析：该行为违反了《商品房销售管理办法》第二十二条规定。住建部门已责令该公司立即自查自纠，停止违规销售行为，2022年10月31日前将已收取的任何预订款性质的车位款全额退还给相关购房人。

案件评析：该行为违反了《商品房销售管理办法》第二十二条规定。住建部门已责令该公司立即自查自纠，停止违规销售行为，2022年10月31日前将已收取的任何预订款性质的车位款全额退还给相关购房人。

延伸阅读

买商品房，要注意这些问题！

市住建局提醒，购买商品房要注意以下七点，以避免不必要的纠纷和风险：

一、确认有证，方可缴款。要确认拟购商品房已取得《广东省商品房预售许可证》或《江门市商品房预售备案书》（以下简称“预（现）售证书”）等证书。

二、既要可买，又要能买。务必查阅商品房销售现场公示信息，并了解商品房相关政策和我市现行购房政策，确认符合您需求的拟购商品房可销售和能购买。

三、合同为准，拒绝忽悠。不要轻信广告宣传和口头承诺。项目建设有关信息以政府相关部门批准的文件、图纸为准。

四、权责清晰，明白签约。审慎签订《商品房认购书》《商品房买卖合同》和《补充协议》。

五、款入专户，共同监管。若购买的是预售商品房，购房款（包括首付款、按揭款等款项）应当全部存入《广东省商品房预售许可证》上载明的预售款专用账户。

六、依约交接，验收收楼。对所购商品房进行认真查验后再收楼。

七、依法维权，欢迎举报。如发现开发企业存在“未取得预（现）售证书销售商品房”“返本销售或者变相返本销售商品房”“预售款未直接存入专用账户”“未按规定在销售现场做好信息公示”“未竣工验收合格合格的房屋交付使用”“委托未按照规定办理房地产经纪机构备案的房地产经纪机构销售房屋”等违法违规行为，请及时向住房城乡建设主管部门举报。

市住建局提醒，可登录江门市政府门户网站江门市住房和城乡建设局频道，进入“江门市房屋交易和产权管理信息平台”栏目，查询商品房预（现）售证书、预售款专用账户、备案价、交易状态、合同网签备案情况等。

楼市“小阳春”驾到 2月全市一手住宅成交超6000套

江门日报讯（记者/李银换）近日，市住建局公布我市2月楼市主要数据，2月全市一手住宅成交6180套，环比、同比增长均超100%，自2021年1月以来单月最高，创历年2月单月最高；蓬江区、新会区、台山市成交均破千套。

除此前公布的数据外，此次还公布了2月一手住宅及二手住宅成交套数情况。2月全市一手住宅成交6180套，环比、同比增长分别增长100.4%、102.4%。从各县（市、区）来看，一手住宅成交量环比、同比均有增长。其中，蓬江区成交1338套，居榜首；台山成交1322套，排名第二；新会区成交1010套，排名第三。这三个地区的一手住宅成交量环比、同比均超过100%。

龙光龙湖双龙腾2月成交118套，居蓬江区销量榜首，该项目相关负责人告诉记者，春节以来，该项目迎来近三年‘前所未有’的开门红，一天最多卖出20多套房，常有销售顾问一直工作到凌晨。

这并非是个例，记者走访了解到，2月许多楼盘的人气、成交都非常火爆。江门市房地产中介服务行业协会会长杨东升分析称，返乡置业是今年2月人气、成交畅旺的“催化剂”。此外，随着经济复苏，购房者信心逐步恢复，这是房地产业回暖的基石。

二手房是楼市的风向标。2月全市二手房成交1816套，环比增长28%，同比增长112.6%。从各县（市、区）的情况来看，环比、同比均有增长。

裕隆地产分析，2月房地产政策仍以“稳中求进”为主基调，中央层面继续推进因城施策、精准施策，一城一策，大力支持刚性和改善性住房需求。在房贷利率方面，江门首套房贷利率低至3.7%，降低了购房成本，再加上我市此前实施的房地产优化政策，极大促进处于观望阶段的购房者“上车”。随着疫情防控进入新阶段，受房价平稳、保交楼、房企合理性融资改善等因素带动，市场预期回升。

展望后市，业内人士认为，楼市是否会持续回暖，还需看3月、4月整体销售情况和市场的具体反馈。嘉毅地产总经理邓桐棠表示，目前，整体经济向好，居民收入逐步趋稳，展望后市二手市场逐步向好，成交价格会企稳向上，成交量会持续增加。

蒲葵之梦·天心全盘一次性交付 即买即交付 让业主更安心

一场美好的交付，是蒲葵之梦·天心与业主的双向奔赴。3月10日，蒲葵之梦·天心举行了高端人居交付座谈会，以高品质的项目呈现、优质的交付服务回馈业主。

据悉，蒲葵之梦·天心提前半年交付，以雄厚实力兑现硬核交付力，全盘一次性达到交付条件。

银葵高尔夫副总经理宋锦波在致辞时表示，从本月起，蒲葵之梦·天心可以做到即买即交付，所见即所得。蒲葵之梦·天心交付的不仅是房子，更是绿色、健康的生活，力求为每位业主的高品质生活，提交一份满意的答卷。

在座谈会上，全球五大物业公司之一仲量联行相关负责人谢先生表示，仲量联行将以业内首创的“五感（视觉、听觉、嗅觉、味觉、触觉）”和“六化（形象化、个性化、尖端化、细致化、策略化、高质化）”服务标准，致力于为蒲葵之梦·天心的业主们带来极致的服务体验。

江西城建作为蒲葵之梦·天心项目的承建方，在全程施工过程中，严格坚守高品质、高标准、高要求，保障工地施工工作紧张有序，层层把关、环环验收，确保每一个施工节点的完善、每一个问题的闭环，最终实现提前半年交付，足以诠释蒲葵之梦·天心的极致匠心。

业主李先生从事建筑行业，对工程质量要求很高，对装修标准要求也高，收楼时还邀请了专业人士陪同验楼。李先生高兴地说：“大家都点赞天心的质量，特别是精装修的标准，朋友们都说可以算得上是江门的标杆了。”

据悉，此次蒲葵之梦·天心提前交房，既反映了房企的过硬实力，也表达了房企对于业主的拳拳之心。接下来，蒲葵之梦·天心将秉持初心，持续兑现更多美好。

（碗子 祺伟）

市区2023年度国有建设用地供应计划及住宅用地三年(2023—2025年)滚动计划出炉 今年计划供应25宗住宅用地

2023年市区住宅用地计划供应约97.9万平方米

3月14日，市自然资源局发布市区（蓬江、江海、新会）2023年度国有建设用地供应计划及住宅用地三年（2023—2025年）滚动计划（下称《供应计划》），引起了业内高度关注。

市区2023年度拟供应建设用地总量约539.5万平方米（8092亩），住宅用地约97.9万平方米（1469亩），占计划总量的18.2%。记者注意到，市区全年计划供应25宗住宅用地，比去年计划多供应一宗。

文/图 江门日报记者 李银换



滨江大道西侧、融浩水业用地北侧地块受关注。

从国有建设用地供应结构来看，《供应计划》显示，市区2023年度拟供应建设用地总量为约539.5万平方米（8092亩），住宅用地约97.9万平方米（1469亩），商服用地约33.1万平方米（497亩），工业用地约333.6万平方米（5004亩），公共管理与公共服务设施、交通等其他用地约74.8万平方米（1122亩）。

分区域来看，蓬江区供应总量约158万平方米（2370亩），其中，住宅用地约58.7万平方米（880亩），商服用地约7.9万平方米（118亩），工业用地约79.1万平方米

（1187亩），公共管理与公共服务设施、交通等其他用地约12.3万平方米（185亩）。

江海区供应总量约133.2万平方米（1998亩），其中，住宅用地约22.6万平方米（339亩），商服用地约6.9万平方米（104亩），工业用地约74.3万平方米（1115亩），公共管理与公共服务设施、交通等其他用地约29.3万平方米（440亩）。

新会区供应总量约248.3万平方米（3724亩），其中，住宅用地约16.7万平方米（250亩），商服用地约18.3万平方米（275亩），工业用地约180.1万平方米（2702亩），公

共管理与公共服务设施、交通等其他用地约33.1万平方米（497亩）。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示，相比2022年的市区商住用地供应计划，今年总体有所减少。分区域来看，江海区和新会区均减少约10万平方米（150亩），而蓬江区相比上年增加约9.2万平方米（138亩）。截至2023年2月，蓬江区库存消化周期已降至10.9个月，根据相关要求，商品住房库存消化周期在6—12个月的，要增加供地。因此本次供应计划根据各区域的实际库存情况，合理补充了未来新房的供应。

蓬江区计划供应住宅用地14宗，数量最多

在各类用地中，住宅用地最受关注。市区2023年计划供应住宅用地约97.9万平方米（1469亩），比2022年计划供应住宅用地少约11.6万平方米（174亩）；计划供应25宗住宅用地，同比多了3宗。值得一提的是，本次市区计划供应住宅用地里，有10宗均为“三旧”改造项目，占比为40%。

分区域来看，蓬江区计划供应14宗住宅用地，江海区计划供应7宗住宅用地，新会区计划供应4宗住宅用地。

蓬江区计划供应的住宅用地主要集中在北新区，有6宗；滨江新区

4宗；人才岛3宗等。张镇兰认为，蓬江区院士路西侧陈明坑地块是一块靓地，地理位置非常优越，周边配套成熟，靠近江门大融城。蓬江区港口二路东侧金海湾南侧地块也值得关注，该区域已多年无新货供应，虽然不是一线临江，但地块较规整，且靠近国际马拉松公园，周边生活氛围浓厚。另外蓬江区滨江大道西侧、融浩水业用地北侧地块，紧邻海悦天玺，如后期由海悦拿下一并规划，地块价值将进一步提升。

在蓬江区，今年7宗计划供应的住宅用地，有4宗为“三旧改造”项目。其中，江门大桥至北街大桥“三旧”改造项目，约5.5万平方米（83亩），为江海区内供应最大地块，属油湾片区改造地块之一。

在新会区，今年仅有4宗住宅用地计划供应，其中枢纽新城2宗，旧城区2宗。张镇兰认为，新会区值得关注的是枢纽华侨实验小学东侧地块和枢纽新城葵城一路中央绿轴南侧、文韬路东侧地块，枢纽新城片区为目前新会的热门置业板块，前者与华侨实验小学仅一路之隔，而葵城路地块属于TOD片区，是枢纽新城中的重点发展区域。



金冠床褥

江门金冠床褥有限公司创立于1979年，位于江门市（中国·广东）高新技术开发区。今日我司已成功发展成为一家具备研发、制造、分销和出口的床品产品生产企业。产品涵盖酒店套床、弹簧床褥、软床、枕头等众多类别。公司通过ISO国际认证，并先后获得省先进企业、重合同守信用企业等荣誉称号，产品也获得中国产品质量协会颁发国际质量信用AAA等级证书。金冠累积了逾数十年的研究、发展和制造优质床褥经验，加上引进高科技配合，厂房不但设备完善，更装置程序崭新机器，设有进口电脑印花机、独立袋装弹簧机，将科技融入生产当中，令每一个生产过程都能保持高水平。金冠更是对酒店专用床褥与家用床褥做了细分，主要考虑到酒店顾客经过一天旅游或者商务洽谈比较劳累，更需要得到良好的休息，同时客人往往对于酒店的床褥有适应过程，因此，我司酒店床褥系列在设计上更趋向于软硬适中型，这样就照顾到了不同顾客对床褥的偏好。同时，还专门为酒店开发了偏软的床褥，以满足外国客人的需要。荣誉广泛的品牌知名度和公众认可度，是我们不断革新和进步的力量源泉。1994年开始至今每年获得广东省、江门市重合同守信用企业称号和名优产品。1996年成为江门市首家床品制造商荣获广东省先进企业称号。2000年成为中国家具协会和广东省家具协会会员。2002年获得ISO9001国际质量管理体系认证。2008年获得中国产品质量协会颁发国际质量信用AAA等级证书。2010年—2015年获得A级纳税人称号。2010年—2016年连续多年获得消费者信赖品牌。

酒店专用床褥自面世以来，深得各地酒店大力支持，相继已有不少酒店加入采用。因此，我司减价贵司能进一步考虑金冠酒店床褥。我司深信本着“优质产品、合理价格、完善售后服务”的宗旨能给予贵酒店满意的产品及服务。



3D功能床褥



依云妮床褥



旗舰店图片



厂房主图

3.15国际消费者权益日酬宾活动商场地点（3月15日至3月31日）

- 恩平锦江家私：恩平市恩城镇锦塔路47号 电话：7119366
- 鹤山店希美家纺：鹤山市新湖路51号 电话：8995133
- 新会店希美家纺：会城朱紫路银花街1号 电话：6961723
- 新会爱家家居：新会冈州大道东75号111铺二楼 电话：6116633
- 睦州店：睦州雅峰家具 电话：18933153403
- 江门胜利店：胜利路127号 电话：3332017

- 江门港口路店希美家纺：港口路72号 电话：3101599
- 江门江华路店希美家纺：江华路28号 电话：3196178
- 江门中邦店：中邦美居中心二楼2A09 电话：13500287908
- 江门义乌店：义乌金马负一楼东门 电话：15819707111
- 江门建设店：建设路23号 电话：3313321
- 金冠总店：江海四路115号 电话：3791115-809