

Thành phố Bắc Kinh kiểm soát chặt chẽ hoạt động môi giới bất động sản

Trước sự hỗn loạn của thị trường bất động sản trong thời gian qua, đặc biệt là sự can thiệp của giới trung gian trong việc môi giới bất động sản đã khiến cho giá nhà đất ở thị trường thành phố Bắc Kinh rất khó kiểm soát, chính quyền thành phố Bắc Kinh đã ban hành những quy định mới về quản lý thị trường môi giới - trung gian bất động sản.

Vào ngày 13/5/2013, Sở Xây dựng nhà ở và phát triển đô thị, nông thôn Bắc Kinh và Ủy ban Cải cách phát triển đã ban hành quy định “Biện pháp quản lý môi giới bất động sản tại Bắc Kinh”, trong quy định rõ việc nghiêm cấm ủy thác nhà cho trung gian, trung gian nâng giá nhà để thu tiền chênh lệch.

Hiện nay hoạt động của giới trung gian môi giới bất động sản ở Bắc Kinh là khá phổ biến, những người trung gian thay chủ nhà đàm phán và làm việc với người mua nhà, thậm chí họ còn đại diện pháp lý cho chủ nhà trên hợp đồng cho thuê nhà, và chịu trách nhiệm bảo đảm nhà ở trong suốt thời gian hợp đồng có giá trị, còn chủ nhà chỉ việc cầm tiền thuê nhà. Trên thực tế, sau khi trung gian có được quyền đại diện thì họ tìm cách đẩy giá nhà, giá cho thuê lên, chính vì thế thị trường cho thuê và thị trường nhà bị thao túng và mất kiểm soát. Do đó văn bản trên được đưa ra với mục đích kiểm soát thị trường bất động sản, kiểm soát hoạt động của trung gian, và đảm bảo ổn định giá nhà đất trên thị trường, thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

Nghiêm cấm hình thức người thuê, mua là trung gian

Hiện tượng người thuê nhà làm việc với chủ nhà ban đầu thực chất là trung gian, sau đó lại cho người khác thuê lại đã khiến cho nhiều hộ gia đình có nhu cầu thuê nhà nhưng phải chịu giá cho thuê khá cao do trung gian ăn chênh lệch giá, thậm chí ngay cả khi họ biết được người đang cho họ thuê là trung gian thì họ cũng không thể làm cách nào để ký hợp đồng trực tiếp với chủ nhà, do vậy họ đành phải chấp nhận giá thuê mà trung gian đưa ra hoặc là bỏ cuộc.

Các trung gian trả tiền thuê nhà cho chủ nhà theo tháng, trong khi thu của người thuê theo quý hoặc theo năm, do đó họ có một khoản tiền mặt lưu động khá lớn, họ sẽ dùng tiền đó để thanh toán các hợp đồng trung gian khác hoặc đầu tư vào những lĩnh vực khác.

Trên thực tế, thị trường trung gian ở Bắc Kinh cũng xảy ra tình trạng tranh chấp phổ biến. Đã có trường hợp thông qua môi giới trung gian để mua nhà và bị lừa, 1 căn hộ mà có đến vài hộ cùng đứng tên mua, dẫn đến tình trạng tranh chấp cần có sự can thiệp của pháp luật, trong khi đó bên trung gian thì gần như là “biến mất”. Theo điều tra của các cơ quan chức năng thì hiện tại ở Bắc Kinh có hơn 8.000 công ty môi giới trung gian bất động sản đang hoạt động, gần một nửa

trong số đó có hành vi vi phạm pháp luật, và có 9 công ty nằm trong “danh sách đen” của các nhà chức trách.

Nhằm tăng cường khả năng quản lý và giám sát các công ty trung gian bất động sản, thành phố Bắc Kinh đưa ra quy định, công ty nào muốn hoạt động kinh doanh môi giới trung gian bất động sản thì phải đăng ký thông tin và đóng 600.000 NDT tiền bảo đảm rủi ro cho Hiệp hội môi giới bất động sản Bắc Kinh.

Trong văn bản này còn quy định cụ thể, tất cả các vấn đề liên quan đến bán và cho thuê nhà, ủy quyền bán và cho thuê, cùng với hợp đồng giao dịch giữa các bên, kể cả chấm dứt hợp đồng đều được thực hiện và giải quyết tại Hiệp hội môi giới bất động sản Bắc Kinh. Sở Xây dựng nhà ở và Phát triển đô thị, nông thôn thông qua trang web của mình và các cơ quan báo chí khác lấy ý kiến phản hồi của các ban ngành và dư luận về văn bản ban hành, sau 30 ngày kể từ ngày công bố, văn bản sẽ có hiệu lực thi hành.

Các chuyên gia cho rằng, với động thái này, thành phố Bắc Kinh đang đánh trực tiếp vào giới trung gian môi giới bất động sản đang hoạt động ngầm, thao túng thị trường và đẩy giá nhà cũng như giá thuê nhà lên cao, đồng thời Bắc Kinh cũng đang từng bước thực hiện nhiệm vụ bảo vệ quyền và lợi ích của người tiêu dùng trong chiến lược phát triển một thị trường bất động sản lành mạnh, hạn chế rủi ro trong giao dịch bất động sản giữa các bên.

So với văn bản “Biện pháp quản lý môi giới bất động sản” do liên bộ Bộ Bảo hiểm xã hội và nguồn nhân lực, Bộ Xây dựng Nhà ở và Phát triển đô thị, nông thôn Trung Quốc ban hành năm 2011 thì văn bản mà Bắc Kinh đưa ra có phần rõ ràng hơn và quản lý chặt chẽ hơn. Khi hợp đồng vẫn còn thời hạn, nếu muốn chuyển quyền cho người khác thuê thì phải có ký hợp đồng bổ sung và có chữ ký của chủ nhà, và có điều khoản điều chỉnh về tiền thuê, phương thức thanh toán tiền thuê nhà trong hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa các bên.

Giới trung gian môi giới bất động sản Bắc Kinh thì cho rằng, văn bản này càng thắt chặt thì thị trường bất động sản càng khó phát triển, do nhu cầu của nhà đầu tư cũng như các chủ sở hữu nhà ở là cần một người nào đó quản lý khối tài sản cho họ, chịu trách nhiệm tìm người thuê, mua và bảo dưỡng công trình để đảm bảo giá trị bất động sản, họ không có thời gian để làm những việc trên, cho nên hoạt động trung gian bất động sản phát triển là nhu cầu tất yếu của thị trường.

Bắc Kinh khẳng định, mục đích đưa ra văn bản này là để môi giới bất động sản hoạt động thông qua các đại lý trung gian bất động sản lớn, có uy tín và đảm bảo thực hiện đúng pháp luật, còn các công ty môi giới bất động sản “đen” tương lai sẽ không có đất để phát triển, việc quản lý thị trường càng chặt chẽ bao nhiêu thì các hoạt động ngầm càng khó phát triển bấy nhiêu. Đồng thời khi văn bản có hiệu lực thi hành thì chắc chắn giá bán nhà và cho thuê trên thị trường sẽ giảm, nguồn cung sẽ tăng, đáp ứng được nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng của người dân Bắc Kinh.

Hơn nữa, Bắc Kinh cũng vừa đưa ra quy định mới về giá nhà nhằm kiểm soát thị trường bất động sản, đó là giá của những căn nhà mới sẽ không được cao hơn giá những căn nhà đã bán trước đó trong cùng một tòa nhà, do công ty kinh doanh bất động sản đó xây dựng và cũng không được cao hơn giá của những ngôi nhà thương mại có cùng chất lượng ở những khu vực xung quanh, chính vì thế giới trung gian bất động sản muốn đẩy giá lên cao để ăn chênh lệch cũng là điều khó.

Tiêu Băng Ngọc

Nguồn: <http://www.chinajsb.cn>

ND: Quỳnh Anh