



鼓励房企以合理价格促销

新政最迟明年1月1日实行,楼盘降价开发商是否该赔要看合同约定

普通住宅从5年以上免征营业税改为2年以上免征营业税,住宅里的“高档房”满2年再交易也从全额营业税改为差额营业税……昨日,《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》见诸国内各大媒体。

作为上周“二套房贷松绑”等楼市新政的细化版,该《意见》分六大方面共13条对当前楼市遇到的问题给出了明确的意见,特别是支持开发商“以合理的价格促进商品住房销售”,降价过程中的纠纷交由法律解决,被喻为“新国六条”。



什么是“以合理价格促销”?

市物价局:从未对低于成本价销售楼盘进行处罚

以合理的价格促进商品住房销售是否意味着中央鼓励开发商降价促销?什么是合理价格?低于成本价是否是合理价格?就此,昨日南京市物价局、房产局以及法律界人士都表示:“低于成本价不代表就不合理”,南京市物价部门从未对低于成本价销售的楼盘进行处罚。

市物价部门:意在鼓励开发商让利

国务院办公厅有关鼓励房地产企业“以合理价格促销”的提法引发关注。究竟怎样的价格才算“合理”?记者昨日了解到,目前尚无明确的界定标准,有关部门称,此举实质性意义是鼓励开发商让利给消费者。

“事实上,南京的房价已经连续降了好几个月了。”统计部门一位专家告诉记者,从数据上看,近3个月来,南京总体房价以及90平方米以下新建商品住房的价格都在走低,尤其是环比(与上个月相比)下跌的出现,更说明了房价实际水平在下降,“这与房市遇冷、开发商降价促销直接相关。”该专家称,这次国务院的“表态”,其实也就是希望不断给房地产市场加温,进一步启动房地产市场的销售,一方面既有利于开发商回笼资金,减轻银行的压力;另一方面也有利于拉动内需,配合当前的大局。

不过,“再降”往哪儿降?对于“合理价格”,省市两级物价部门均表示没有明确的界定标准,也未接到上级关于这一提法的明确解释。这未免容易让人想到当前备受关注的“低于成本促销”,物价部门称,南京从未处理过一起房地产开发企业降价促销的案例。“以前‘一房一价’是为了监督房价不合理过快上涨,管高不管低,现在‘一房一价’取消了,当然更不会管开发商的降价。”

业内人士则说得很干脆:“开发商几乎不可能以低于成本价销售,那种其他商品才会出现的‘低价倾销’在房地

产市场根本不存在,这个行业有着足够的利润空间!”

市房产局:要看低于成本价的程度

“应当说鼓励开发商薄利多销。”南京市房产局副局长郭宏定对于这一政策是这样理解的。

郭宏定表示:低于成本价是否合理,那要看低的程度。一个企业如果能亏本销售而又能正常运营,那肯定是其上一单赚了,或预计下一单能赚钱,才能平衡其亏本部分。从南京的实际来看,个别开发商亏100元/m²可能问题不大,亏1000元/m²前面赚得多的开发商也能顶住,可要是更大幅度或更多开发商普遍亏本销售,恐怕就不正常了,这个要看实际情况。本次新政让购房人增强了风险意识,开发商降得太多,购房人恐怕也要严密注意其是否偷工减料。

法律界人士:低于成本价不违反法规

那低于成本价是否会违反价格法规呢?此前,南京曾根据江苏省商品房指导价法规出台“一房一价”,既然不允许开发商超过核价规定的幅度来销售,那么过分低于核价的价格是否政府也应该干预?

就此,南京市律师协会副秘书长、江苏圣典律师事务所律师王宏明确表示:开发商低于成本价销售根本不存在违法一说。江苏省对商品房实行指导价制度,允许房价在基准价上下浮动,只不过上浮最多5%,下浮多少从一开始就没有限制,因此开发商降得再多也不违反该制度。

降价纠纷将按合同约定处理

但业主想要退房却面临多重难题

记者了解到,目前由于南京楼市部分板块降价太猛,个别楼盘已有老业主准备相约集体退房,否则就断供。因为算起来,退房的违约金及贷款利率一共只损失4万-5万,而房价下降让他们已经亏了十几万。

昨天的“新国六条”对此也作出了明确规定:对于房地产开发企业调整住房销售价格过程中出现的纠纷,引导当事人依据合同约定通过法律途径解决。

南京有一家准备集体退房的楼盘,业主购房是在去年以近5000元/m²的市场最高价购买的;而现在,当地多家楼盘都已经降到了3000元/m²,以一套80m²的二室一厅算,这一下子就亏了近16万。

“我们准备退房了,因为合同上写的违约金为房价的5%,大约近2万;再加上贷款一年多的利息大约2万左右,加起来最多也就4万-5万。”业主告诉记者:这样算来,退房比“吃”下这套高价房划算。

记者了解到,目前楼市里想要轻松退房的就只有一种:只交了定金的。一般来说,没有签合同的,购房人只要肯舍得不要2万元定金,就可以退房之前所买的房屋。“南京退房摇号的那些房子许多都是这种情况。”有关人士表示:之所以可以退,主要是因为其没有签合同。

那要是签了合同呢?开发商如果降价,新政要求“依

据合同约定”是什么意思呢?就此,南京市律师协会副秘书长、江苏圣典律师事务所律师王宏表示:南京楼市都采用房管部门制定的格式合同,如果没有其它特殊约定,业主要求楼盘降价开发商赔差价合同里没有这一条,赔差价的要求没有合同依据。

那如果合同约定了违约金呢?王宏表示:严格意义上讲,这也不等于业主就可以退房。业主如果就此提出退房,将由守约方,也就是开发商来选择:要求业主继续履行合同或同意其退房。开发商同意退房可按违约金的

规定比例办理,若开发商不同意,业主还必须履行合同。如果业主单方面断供,开发商由于是业主贷款的阶段性担保人,因此开发商可能要先替购房人把银行贷款全部还上,这样开发商就代替银行成为购房人的债主。开发商可拍卖作为抵押物的房产,只要卖出价能高于开发商帮业主还的贷款就可

以,开发商不会再替业主考虑利益,而且购房人还会在银行留下不良信用记录,很可能一辈子都没法再贷款,“这个后果相当严重”。

但是,王宏律师表示:开发商如果在合同里约定,降价按什么标准对业主进行补偿或接受业主退房,“这种条款是有法律效力的”,业主可按合同获得补偿或退房。

但业内人士表示:即使有这种条款,购房人也要小心其是否可以实现。因为购房人很难掌握一手资料,楼盘均价很难确定。比如说:开发商约定按某几幢的均价和购房人所在楼幢均价之间的差价赔偿,在作为参照物的楼幢内,开发商可以通过关系户来操纵其楼幢均价,此时差价就“不准”了;如果约定可以退房,那贷款利息又怎么算呢?因此购房人如果真要买房,还应增加风险意识,看准房价并能承受其实际后果后再出手,否则将陷入无穷的麻烦中。

二套房贷款是否完全放开了?

现在各家银行在等总行出细则

《意见》提出对住房贷款的优惠政策,南京不少银行人士称,从文字上理解,应该是二套房贷的政策限制放松了,但最终还要等待各家银行总行出细则。

《意见》提出加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通住房,享受贷款利率和首付比例优惠政策的同时,对已贷款

面积低于当地平均水平,再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民,可比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

南京一家股份制银行房贷部负责人称,他认为国务院这一意见就意味着二套房贷限制取消了,由商业银

行根据客户的资信、还款能力自行确定首付比例和贷款利率。“不过,这只是我们自己的理解,现在各家银行就等总行出台细则了。”

一位业内人士向记者透露,其实最近不少银行对二套房已经通过“家庭或居民认定”“原贷款是否还清”等多种方式放松二套房的管制。如果这次意见出台后,各家银行出台相应细则,那么很有可能二套房贷限制很快就取消。

新政明年1月1日实施基本确定

本次新政自上周出了框架,这周出了《意见》,究竟什么时候实施?就此,南京市房管局副局长郭宏定表示:该政策明年1月1日实施已经基本确定。

住房公积金建经适用房 南京可用闲钱不多

对于“将住房公积金用于住房建设试点”的问题,国务院要求“在确保资金安全的前提下,将本地区部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用房等住房建设”。

之前,南京住房公积金的收益部分主要用于廉租房建设,有没有足够的资金来建设经济适用房呢?昨天南京住房公积金管理部门表示,现在“南京住房公积金的利用率在80%左右,谈不上有闲置”。

7090政策没有取消 可能永远不会取消

此前国家规定,新建楼盘70%的户型要建90m²以下,此政策经常为人诟病。但昨天的政策里,以90m²等条件为界,普通住宅和高档房的营业税标准依然不同;贷款政策部分也明确要求商业银行加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持力度。

“7090政策国家没说取消啊!我们就一直要执行。”就此,南京市房管局副局长郭宏定表示:他认为,这个政策不会取消。因为该政策是从“地少人多”的国情出发考虑的,这个导向永远都不会错。

南京将鼓励单位提供“出租房”

昨天的《意见》明确,对不符合廉租房和经济适用房供应条件,又无力购买普通商品住房的家庭,要从当地实际出发,采取发展租赁住房等多种方式,因地制宜解决其住房问题。

据悉,以往在南京,经济适用房和商品房之间,是以中低价商品房及两房来供应这一收入的人群。不过南京中低价商品房似乎有收缩之势。就此,南京市房管局副局长郭宏定表示,这表明的未来的一个发展方向。可能政府会试点,由政府提供部分出租房给满足一定收入条件的市民;但房子不一定全由政府提供,比如鼓励单位对有困难的职工提供出租房,房源的渠道将多元化。

本版撰文 快报记者 孙洁 尹晓波 郑春平 都怡文 王海燕

国际癌病康复协会会长王振国教授来宁会诊



应南京市癌友协会邀请,国际癌病康复协会会长、首届中国十大杰出青年,国家级有突出贡献的抗肿瘤专家王振国教授将于12月27日、28日来宁讲学和会诊。王教授因发明国家级天仙系列抗肿瘤中成药冲击疗法而著称于世,在第38届尤里卡世界发明博览会上荣获“世界最高个人发明研究奖”、“骑士勋章”、“将军勋章”和“比利时王国荣誉奖牌”,他先后四次受到党和国家领导人亲切接见。

王振国教授结合30年的临床经验总结出来的冲击疗法,运用辩证施治,根据不同病情、不同阶段实施一人一方,采用口服、肌注、栓塞、贴、肠滴、雾化吸入等多种途径、大剂量给药治疗方案。

主治食道、胃、肠、肝、肺、鼻咽、乳腺、子宫、卵巢癌、恶性淋巴瘤及骨肉瘤。使众多中晚期肿瘤患者重享健康生活。

讲学时间:12月27日8:30-10:30(周六上午)

讲学地址:南京市龙蟠中路46号机关医院二楼会议室

会诊时间:12月27日、28日(周六、周日全天)

会诊地址:南京市龙蟠中路46号机关医院三楼肿瘤科(华山饭店斜对面) 网址:www.wzg.cn

乘车路线:58、59、68、93、40、南金线、九华山站下即可

预约电话:025-83913635 83366150

会诊后常年有专家坐诊