

### ▶有这样说的

## 不建议全盘取消优惠政策

现有的房地产优惠政策年底是否终结?记者近期在采访中发

现,多位专家表示,不建议全部取消楼市优惠政策。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,现在出来的一切消息都是猜测,一切政策方向仍要等12月份的中央经济工作会议来定调,但在保增长的前提不变的情况下,其个人不主张全盘取消所有优惠政策。而中国房地产业协会副会长朱中一也持类似观点。他表示,明年只要中国的出口没有根本扭转,房地产业仍肩负保增长和保民生两大重任的话,政策不会有太大调整。

有专家预计,一部分的取消优惠政策,可使房价在2010年中国经济进一步复苏前健康回调5%~10%,如果迅速收紧,则会影响到作为支柱产业的房地产业的发展。

尽管政策有所收紧,但通胀预期将进一步增强。基于这种预期,多位专家预计,明年房产投资比例将进一步放大。另外,今年以来各开发商土地储备明显增加,将于明年陆续进入市场,因此明年的住宅供应将相对充裕。“中国房地产市场在明年将进入一个‘价稳量平’的阶段。”据《第一财经日报》

### ◀有这样做的

## 湖南吉林延长楼市优惠政策

尽管国家层面取消房地产优惠政策的问题还未正式定调。但湖南、吉林等省份分别通过不同方式向开发商表示,当地省级政府出台的房地产优惠政策不会取消,会顺延到2010年底。

而提出顺延地方房地产优惠政策的,还不止湖南和吉林两省,安徽、内蒙古等固定资产投资仍有压力的省份,也纷纷通过各种形式给地方省级政府提出建议,希望顺延2008年底出台的地方性扶植房地产政策。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林11月4日对记者说,从房地产调控的定调上来说,地方政府这样做也是允许的。王珏林预测,2010年各省房地产调控可能出现两种声音:北京等房价比较高的城市,可能会对稳定房地产的政策进行微调,鼓励提高房地产投资和自住型消费;湖南等二三线城市由于房地产市场复苏周期慢于一线城市,可能会顺延2008年底的优惠政策,或采取更为激进的扶植性措施。

不过,即使有各种需求,王珏林也认为未必所有地方政府都会在2010年继续坚持原来的房地产优惠政策。“比如说,有的城市房地产市场可能已经出现了过热势头。”王珏林说,地方性政策由地方制定,但是有的地方政府已经面临比较大的土地压力和房价压力,因此未必所有地方政府都希望在2010年顺延房地产优惠政策。

另外,顺延房地产优惠政策,地方政府也需要付出税收损失等代价。尤其对于基层的县市政府来说,其损失的土地出让金和房地产税收等规模并不小。

“2010年,如果国家层面不出台取消优惠政策的措施,地方政府也会出现分化。”王珏林说,不过在招商引资的压力下,取消房地产优惠政策的地方政府举措会更谨慎。据《21世纪经济报道》

# 急! 南京购房优惠大限将至 20多家楼盘忙着“高开”

购房优惠政策的大限是“2009年12月31日”,开发商急不急?在优惠政策是否延长尚未有定论的前提下,有些开发商明显“急”了。有调查显示,除了11月份已开盘或明确开盘的近10家楼盘外,另有至少13家的楼盘也明确表示“将在年底前的12月份推出新房源”。不过,令买房人“纠结”的是:房价无一例外都是“高开”。

## 23家楼盘年底前开盘 只为“抓住政策尾巴”

目前的购房优惠政策截止时间是今年12月31日,那么,有没有开发商“抓住政策尾巴”推房上市?南京房产局提供的消息称,11月份已经有15家楼盘领取了预售许可证,列入年底的“待开盘”队伍之中。

记者掌握的消息是,本周末两天,南京有6家楼盘将推房源开卖,包括金基月亮湾、星雨华府、钟山晶典、三味公寓、大华锦绣华城等,总房源超过了700套。这样一算,目前11月份已开盘或明确开盘的楼盘已接近10家。

另据不完全统计,在12

月底之前,也至少有13家楼盘上市推出新房源,比如江宁的瑞鸿名邸、东渡国际青年城、世纪东山和康桥水岸、河西的宋都美域、融侨中央花园,江北的万江共和新城,城中的都市羲和,城北的盈嘉香榴湾,城南板桥的金地自在城和仙林的中豪仙龙湾等楼盘。

有开发商坦称,现在抓紧时间年底推房,“是出于对明年楼市不确定性的一个考虑”,谁知道未来的房价能卖多少,现在的高位利润既然可以了,能赶在今年上市的楼盘就趁势先卖了再说。

## 房价“长江后浪推前浪” 江宁一楼盘大涨三成多

那么,这么多楼盘推房,房价有没有便宜呢?

昨天,江宁区将军路的托乐嘉楼盘正式开盘,推出了3幢126套房源,几乎都是130平方米以上的大户型。价格多少?“均价8500元/㎡。”有优惠吗?“开盘没有任何折扣,一律以标价为准。”而记者了解到,今年五六月份,这家楼盘对外的销售均价还不到6500元/㎡,短短5个月时间左右,就大涨了2000元/㎡,涨幅3成多!对此,该楼盘相关人士表示,原先他们对开盘的预期价位是7200—7500元/㎡之间,但是“近期内,江北一些楼盘房价都在七八千了,我们上涨也是被逼的”。有业内人士表示,近期江宁的新上市房源处于短缺之中,连九龙湖板块的房源也售罄了,一些有新房的楼盘趁机涨价也不稀奇。

的确,有房子卖并不代

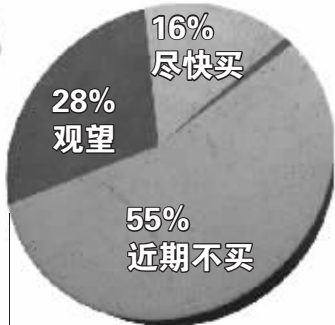
表房价会便宜,从近期多家要开盘的楼盘的售价来看,几乎一开口就是高价。

比如城中的金基月亮湾楼盘,报出的开盘均价在2万元/㎡左右;河西的星雨华府,开盘均价1.6万元/㎡;仙林的三味公寓,开出的精装修房价也达到了1万元/㎡左右。

“今年年底前的楼市会很热闹。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,以往楼市不管好坏,到了年底,开发商的上市房源量都会缩减,但今年的上市量很充裕,开发商都是冲着购房优惠政策来刺激买房人的,这也从侧面反映了“今年楼市的火爆得益于救市政策”。

他说,在政策不明的情况下,在房价处于高位时抓紧推房以“落袋为安”,也是在目前购房优惠政策期内开发商最为恰当的一个聪明的营销方式。

快报记者 尹晓波



## 盼 优惠取消后 房价能下跌

如果说去年此时,大家见面都在说股票这回事的话,今年见面的话题都变成了房子。而“去年推出的优惠政策将在年底到期”、“房贷优惠即将取消”等又成为近期房子的热门话题,由此引发的一连串猜想最终都将归结到房价。

记者在采访中发现,买房人目前最矛盾的是,一方面想搭税费优惠末班车,另一方面却碍于高房价难以出手。

在近日由728人参与的搜房网专项调查中,16%的受访者倾向于尽快出手买房,不能错过政策优惠;28%倾向于观望,等到有确切消息出来再说;56%的受访者选择近期不出手,政策优惠结束可能使房价下跌,折扣重现。在其他自填选项中,受访者认为“价位降不到自己所承受的范围不会购房”、“待楼市进入下降通道后再出手”等。

业内专家告诉记者,因为房价目前没有明显松动迹象,选房较为从容,所以盲目追求的购房者并不多。

据《理财一周》



## 南京立法制约开发商囤房炒房

# 网上显示“可售” 你就别跟我说卖完了

“销售商品房应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则,禁止对商品房恶意炒作,哄抬房价。”昨天,《南京市商品房销售管理办法》公开征集立法意见,征求意见稿已在南京政府法制网 <http://www.njzfz.gov.cn> 立法征集意见栏目全文刊登。南京市房管部门有关人士表示,有了这个《办法》,网上房地产运作将更规范、更权威,对开发商的管理有法可依,对购房人提供的信息将更准确。

## 销售信息上网公开 开发商不得作假

市房产行政主管部门应当建立健全网上房地产销售管理系统,制定网上房地产系统的管理方法和操作规则,规范商品房销售行为。房地产开发企业应当通过网上房地产系统销售商品房并公示相关信息,网上房地产系统和商品房销售现场公示的信息应当保持一致,房地产开发企业不得拒绝销售网上房地产系统公示可售的商品房。

这主要是针对开发商捂盘惜售或恶意炒房行为所作出的制约。记者了解到,有时购房人明明在网上房地产看到还有余房,到售楼处却被告知“卖完了”——开发商借此捂盘抬价。“以后我们会强制开发商只要一卖房,就要实时进行网上登记,所有认购书、合同必须经过网上打印,这样只要是真实房网显示没卖,开发商就不得拒售,购房人一旦发现售楼处信息与网上房地产不一致的均可举报。”

如果房地产开发企业取得商品房预售许可证后未按期开始销售商品房,现房商品房未办理商品房现售备案,未按规定在商品房销售现场公示相关信息,房产行政主管部门可对其处以警告、责令改

正,并可处以一千元以上一万元以下的罚款。

## 预售款直接存入 监管账户

商品房预售方案应当明确商品房位置、面积、竣工交付时间等事项,并附建设工程规划许可证相关附图、商品房共有共用部位说明、商品房预售面积测算成果、机动车停车位出售、出租或者附赠的方案等材料。房地产开发企业在预售商品房前,应当与银行签订预售款监管协议,设立监管账户。预售款应当直接存入监管账户,实行封闭管理,专项用于相关工程建设,不得挪作他用。

以往,南京就曾发生过开发商以低价引诱购房人全现金购房,却并不把房款打进监管账户而挪作他用,导致房屋有烂尾之虞的案例。虽然这些案例都经政府及时介入处理避免了购房人的损失,可一旦出问题,资金缺口都巨大难补。因此该办法规定,如果房地产开发企业未将商品房预售款存入监管账户,房产行政主管部门可对其处以警告、责令改正,并可处以一千元以上一万元以下的罚款。

## 开发商要卖会所等 要在卖房前明确

国有土地使用证确定属于全体业主共有或其他权利主体所有的公共配套建筑,房地产开发企业不得销售。国有土地使用证未明确公共配套建筑权利归属的,房地产开发企业应当在销售方案中明确其具体内容、部位及权利归属,并向社会公示。

记者了解到,这主要是人防地下室、车位、会所、幼儿园等公共配套极易引起产权纠纷。就此,南京房管部门要求,开发商应当在销售前就把这些问题跟购房人说清楚,并写

进销售方案,让购房人自行选择是否购买该楼盘。对于会所出租买卖纠纷,该办法也明确,除法律、法规另有规定或国有土地使用证另有记载外,公共配套建筑可以销售,但不得擅自改变公共配套建筑的用途。也就是说,会所销售前也应讲清楚今后的功能,不能随意把健身房改成餐饮。

## 销售商品房不能 强制搭售高价车位

办法规定: 机动车停车位销售应当按个计价,并在买卖合同中约定机动车停车位的各边长尺寸。每销售一套住宅,只能随附销售一个机动车停车位;每销售一个单位的经营性用房,只能按规划配建指标,随附销售相应数量的机动车停车位。

以往,商品房销售过程中,机动车停车位总是一个容易起纠纷的内容。比如有些购房人会“投资”车位,一买好几个,等到车位全卖光后就高价兜售车位,赚取差价;还有的楼盘房价很“正常”,但要求购房人买房必须要买车位,而且车位价格高达40万个。

如果住宅、经营性用房交付使用在三个月以上,且机动车停车位开盘销售在六个月以上,已购机动车停车位的购房人可以购买剩余的机动车停车位。分期建设、分期交付的商品房,当期剩余机动车停车位的销售可分期销售。销售商品房,不得强制搭售与其结构不直接相连、不属于同一房屋权属登记单元的机动车停车位、储藏室。

提醒:广大市民和社会各界人士即日起于11月16日前可通过南京政府法制网在线提交意见和建议,或邮寄至市政府法制办公室(北京东路41号,邮编:210008)。联系人:行政法规处 高爱萍、魏春纯;联系电话:83228062。

快报记者 张星 孙洁