

# 想捂盘,发现就停售半年

## 国家、省里连出限囤令,南京不敢怠慢

### 【调控政策】

2010年1月7日,国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称“国11条”)规定:“要结合当地实际,合理确定商品住房项目预售许可的最低规模,不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业,要在规定时间内一次性公开全部房源,严格按照申报价格,明码标价对外销售。”

在“国11条”之后,近日江苏省政府办公厅也发文称:“房地产开发企业申请商品住房项目预(销)售许可时,必须提交商品住房项目预(销)售方案,商品住房预(销)售方案应含每套商品住房预(销)售价格;已取得预(销)售许可的房地产开发企业,要在规定时间内一次性公开全部房源,按申报价格明码对外销售。”

### 【南京反应】

对于国务院和江苏省“轮番”要求开发商在楼盘领证后“一次性公开全部房源并明码标价”的规定,业内诠释为这是新一轮的楼市调控“限囤令”,目的就是打击开发商“捂盘惜售、囤积房源”的违规行为。那么,房源怎么一次性公开?明码标价能否限制开发商哄抬房价?

### 预售许可的最低规模是一幢楼

“房源一次性公开,这个在南京做得已经很规范了。”日前南京市房产局相关部门人士接受快报采访时说,现在房地产开发企业在申请预售许可时,必须同时提供“商品房预售方案”,这个方案对所报楼盘的共建多少幢房源、分几期建设、档期申报的预售房源、车位多少、哪家物业公司、预收款监管的是哪家银行、开发商保留房(5%的比例)是几幢几层几室等内容,都要要求开发商必须填报。

在领证时,预售许可的最低规模是一幢,南京不存在“分层、

分单元办理预售许可”的情况。

他说,如果某楼盘要申报领取2幢200套房源的预售证,“我们到现场一看,发现有5幢都符合领证条件,那原则上就要求开发商统一领证销售,以避免开发商捂盘;除非这个楼盘一直拖着不领预售证,那就得慢慢拖成现房卖了”。

同样,“如果一家楼盘领了500套房子的预售证,就必须在30天之内开盘,所有房源都要拿出来卖。如果说留个200套不卖逾期不开盘或者开盘后出现拒售行为的,一查实,房产管理部门将暂停该楼盘的销售”。

“反正你不想卖房子嘛,那就继续停盘处罚。”这名人士表示,这也是一个“土办法”,但效果很好,停盘的时间最长可以达到6个月,哪个楼盘拖得起这么长时间?

### 实售价格不得超出网上标价

那南京的开发商是否实行“明码标价销售商品房”?记者在南京网上房地产看到,入网的楼盘都有对应的“楼盘销售公示”

一栏,点开一些楼盘,多数做到了“一套一价”,不过也有一些楼盘所有的房源仅仅标了一个价格。

以玄武区今年1月份领证开盘的翠屏紫气钟山楼盘为例,4幢的78套房源一律标注为12500元/㎡,明码标价怎么成了统一的“一口价”?

“房产局不管房价,开发商申请预售的房价之前是要在物价部门备案的。”南京市房产局相关人士解释说,“我们是要求开发商在楼盘现场公示的《商品房销售表》内容应当与网上房地产公示内容一致”,也一直是要求开发商做到明码标价的,但并没有规定开发商不能制定同一个价格。

“我个人认为,这也是开发商在打擦边球。”这位人士表示,不管如何,只要开发商“现场售价”高于“网上标价”的,一律予以纠正。

他说,去年就有一个案例,一名买房人明明在“南京网上房地产”看到标注的房价是4200元/㎡,可到售楼处一问,房价变成了4800元/㎡,投诉到房产局之后,立即勒令这家楼盘予以了纠正,买房人最后还是按4200元/㎡的房价买了这套房子。 快报记者 尹晓波

### 城市速递

## 南京推出多项新举措 促教育均衡发展

据新华社南京1月26日电(记者 凌军辉)记者26日从南京市教育局获悉,南京将于今年实施“新班额计划”“三个手拉手”“快乐的星期六”“特许学校”等一系列新举措,优化教育资源配置,多管齐下推进教育均衡发展。

南京市教育局局长徐传德表示,生源是影响学校发展的现实因素。2010年,南京将从小学、初中新生入学开始推行“新班额计划”试点,通过科学规划,合理控制班级人数,减轻班级管理难度,提高教育教学效果。“一方面继续扩大热点高中指标生计划,另一方面严格控制名校招生计划,这样在一定程度上抑制择校热,也有利于从生源配置上促进均衡发展。”

“由于教师资源配置长期向名校倾斜,师源性失衡在很多地区都是普遍的现实。”江苏省特级教师、南京市教科所所长刘永和表示,南京今年将通过实施“三个手拉手”行动,鼓励区县试点多样化的教师“柔性流动”。“三个手拉手”具体包括,通过深化实施“跨江发展双十工程”,促进江北农村学校和江南城区名校名师“手拉手”;利用南京普及“校校通”和现代远程技术平台,推进200所城乡学校“信息手拉手”;深化实施“百校千师手拉手”活动,优选名校骨干教师到区域内普通学校“柔性流动”。

快乐学习是教育均衡的重要内容。为了让孩子在学校重新找回快乐时光,“快乐的星期六——学生三自发展计划”将于今年新学期正式启动。每个周六,南京中小校园设施将面向全市学生开放,学校组织学生自主设计、自主选择、自主管理,开展形式多样的实践活动,教师指导服务,家长自愿参与。此外,南京今年还将鼓励有条件的区县开展“特许学校”试点工作,通过积极提供更为宽松的办学环境和政策条件,探索学校发展新机制,更大程度激发办学活力。

## 无锡企业“退城进园”有望年内完成

据新华社南京1月26日电(记者 张展鹏)记者26日从无锡市调整办获悉,到2009年底无锡已有82家企业完成整体搬迁或关停整合,共腾出主城区空间面积7平方公里,用于道路、桥梁、绿化等城市公共基础设施,改善了居住环境。

为了在市区腾出空间,让市民获得更好的生活环境,无锡近年来加快工业布局调整,坚决对两类企业进行迁移调整,即不符合城市规划和功能布局、影响城市道路及景观建设,或者严重污染内河水环境和城区大气环境且难以治理的工业企业。

根据《三年城市建设发展行动纲要》,截至25日,无锡市“退城进园”最后三家的搬迁调整方案也得到落实,为在2010年彻底完成“退城进园”打下基础。

据介绍,市区工业企业大规模向园区转移,产业集聚效应得到了发挥。例如,19家机械企业原先分布于市区各处,集中搬到新区鸿山镇机电装备工业园后,同样占地1000多亩,但由于环境、物流、加工等各方面的资源整合以及产业的整体升级,年销售达27亿多元,较原先翻了一倍。此外,“退城进园”过程中还形成了以高档纺织面料与服装、精密机械产品、生物医药和精细化工等企业为主的锡山经济开发区,以冶金、机械等企业为主的惠山经济开发区等特色园区。

无锡将继续加强对搬迁调整企业的指导服务,落实兑现搬迁奖励、补偿减免税等政策,激励企业加快搬迁。同时进一步协调财政、国土、劳动相关部门,做好已收储地块的开发,避免资源浪费及资产流失,并尽快解决搬迁企业职工劳动关系及社保等问题。

# “笼中人”要买火车票回家

## 苏州一代售点装铁笼防插队,购票旅客吃喝拉撒都得忍着

昨天,苏州市区干将路火车票代售处908号门外,一个长长的铁笼内挤着众多排队买票的人,不少市民投去诧异的目光。“太压抑了,快放我出去!”“我讨厌这个铁笼子,像是坐牢一样。”……铁笼内突然一阵骚动,两三个小伙从缝隙中爬出悻悻离去。

火车票代售处外为何设置铁笼子?有工作人员称,这是为购票旅客的安全考虑,可防止有人摔倒或乱插队。对此,不少购票人表示理解,但感觉很不自在,“可是,为了回家,我们还得忍着。”

快报记者 陈泓江



看到朋友在笼内排队,送水的小伙笑称朋友像“坐牢” 快报记者 陈泓江 摄

### 现场:铁笼里的购票长队

昨天上午10点多,苏州市区紧靠人民路的干将路908号火车票代售处玻璃门紧闭,玻璃门外的网状防盗门也是“铁将军”把门。而门外东侧,近30米长的狭长铁笼内,已挤着数十人,有的人还靠着铁笼打起了瞌睡。

“唉,我们凌晨3点多就过来买票了,听说下午3点才开门买票,一直卖到晚上9点。”排在最前面的两小伙说,在等待的10多个小时里,他们都在铁笼中度过。同在笼子里排队的王先生是安徽阜阳人,在苏州打工已有多个月头。每当临近春运时分,他都会来这个火车票代售点排队买票。“以前没这笼子,不知今年为啥给装上了。”

记者在现场看到,铁笼由铁管焊接在人行道上,高约2米,宽0.5米左右,西首出口与代售处外墙相连接,购票人从东首进入。不过,若代售处防盗门不打开,购票人就没有出路,想从笼内退出很困难。为了能排到前头早点买票,不少旅客被迫侧身站立,让出地方多排出一个队伍来。

### 购票人:这比坐牢还痛苦

“唉,钻进铁笼子排队,真是

新鲜。”一位骑自行车的老先生路过火车票代售处,停下来来瞧热闹。他是第一次看到这样排队买票的,他也意识到代售点此举是为了防止购票人乱插队,“不过,让人挤在笼子里排队买票,还是在闹市区的路边,很不雅观。他们是人,不是动物园的动物。”

这句话送到了身处笼中的吴先生的心坎里。他有些愤愤地说:“代售处这样对待我们,把我们当什么了?”吴先生老家在江西鹰潭,为了能买张票赶回家过年,他凌晨3点就过来排队了,排了10多个小时队,累了想蹲下休息一会都难,挨饿不说,大小便都得忍着,生怕爬出去了,回来别人不给插队了。“我们钻进这铁笼子排队,就跟坐牢似的,不比坐牢还痛苦。”

采访中,记者发现不断有排队的人打电话联系朋友或同事,送水送吃的。

### 出绝招:双人购票,轮流“放风”

昨天下午4点多,记者再次来到干将路火车票代售处,此时,代售处已开始售票,铁笼内站满了购票人,队伍排到了笼外10多米处。“钻进铁笼买票,让我们很不

自在。可是为了回家,只能忍受。”准备回西安的杨先生是和女朋友一起来购票的。据他介绍,前天下午,他来排队三四个小时后,遇到内急挤出去方便,回来后别人不给插队了,只好重新排起,“可快排到门口时,却没票了。今天,我特意带了女朋友来,到时有事可以轮换出去,保持有人在队伍中占位置。”

“刚才很恐怖,一个中年妇女竟然爬上笼子的上端想插队,被几个人好不容易拉了下来。”队伍中的褚女士插话说,还有三四个人在笼内排队久了,压抑坏了,叫喊着“放我出去,放我出去”,“从铁笼缝隙钻出去后,我就再也看不到他们回来。”

### 代售处:铁笼是防止有人摔倒或乱插队

记者看到,代售处虽然开始售票,但是售票入口的防盗门和玻璃门仍关闭着,有工作人员守在门内,每次放10个人进去购票后,立即又将门关上。

“为什么要门外装铁笼呢?如果是为了防止插队,代售处可以安排专人负责。”记者征询工作人员。在大厅出口维持秩序的一位工



一小伙蹲在笼外等候同伴,不愿进去失去“自由”

作人员解释,因代售处门前有台阶,安装铁笼子,是防止有人摔倒或乱插队。“前来买票的人有老人,有学生,要是摔倒或摔倒很容易出事,这样做安全系数大。”

另一位工作人员称,以前门口有围栏,可是一到春运售票时就被挤坏了,要是有人跌到慢车道上很容易出事。而现场不少排队的购票人认为,售票处为了考虑安全,一方面可以安排人员值班维持秩序,另一方面可设置半人高用来排队的栅栏,而不应该特制铁笼子。