

房产调控“宁六条”重提老政策

业内人士认为,此举意在压制乱涨价



就像这个南京某楼盘附近的斜下箭头标记,人们期盼着房价也走“下坡路”。(资料图片)

快讯(记者 尹晓波) 记者昨天了解到,南京市房产局制定了“加强房地产市场监督”的6条举措,重提了资金监管、“实名制”认购、打击捂盘惜售及处理闲置土地等多项政策。对于目前敏感的楼市而言,让人联想到是不是政府又出调控政策了?不过,业内人士表示,这6条里的“新招”不多,但选在这个时候出来,可能是想提醒一下开发商。

南京“加强房地产市场监督”的具体内容如下。

1. 进一步加强商品房预售资金监管、二手房交易资金监管,严格防范房地产金融风险,有力保障消费者权益;

2. 商品房预售严格实行“实名制”认购,已办理预售商品房合同备案登记的住房,在

尚未交付使用及领取房屋所有权证前不得转让;

3. 加强日常销售秩序监督检查。房产、工商、物价等相关部门将开展联合执法,重点整治捂盘惜售、囤积房源等违法违规行为;

4. 完善商品房销售管理办法,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,要在一个月之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;

5. 完善联合调控、一体监管工作机制,推进并实现从土地出让、规划立项、开发进度、上市销售、金融税收等方面全环节、全方位的联合动态监管;

6. 加强建设用地批后监管。

加大对闲置土地处理力度,严格监管未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等违法违规行为。

南京市房产局一位相关人士对记者表示:“不是什么新的‘宁6条’政策,只是把一些老内容重提了一下,房产局将加强日常销售秩序监督检查,重点整治一些捂盘惜售、囤积房源的违法违规行为。”

据了解,现在开发商在申请商品房预售许可证时,必须同时提供“商品房预售方案”,这个方案要求必须填报所报楼盘的共建多少幢房源、分几期建设、档次申报的预售房源、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。

同时,现在南京对于预售许可的最低规模是一幢楼的房源,不存在“分层、分单元办理预售许可”的情况。相关人士透露说,下一步或将制定更严格的办法,比如是不是让开发商按开发比例领证卖房等,尽可能让开发商领证时多卖房,因为如果一个小区,要盖20幢楼,一幢一幢地领证卖房,客观上也确实存在开发商囤房惜售的可能。

有业内人士认为,现在南京的房地产市场确实有点不像话,开发商贸然涨价,舆论也几乎一致倒戈在猛烈批评开发商,政府网站挂出这样的消息,重提一些市场监管的老政策,显然也是一个信号,意在向一些开发商施加压力,“不应该乱涨价,该听听话了”。

房价怎么定的? 开发商抛出“一倍定律”——

“很简单,2008年的房价乘以2”

3月份,南京新上市的住宅套数为1964套,够寒碜;4月份,30多家楼盘宣称要推盘售房,住房数量在5000套左右,像赶集。传统的楼市“金三银四”一说,今年被开发商演绎成“抢银不抢金”,幕后原因是什么?在4月份的上市高峰之前,令买房人纠结的房价,开发商又是怎么制定的?揭开随意定价内幕,业内有识之士抨击开发商在“饥渴疗法”之后疯涨房价,或将酿出一场“杯具”。

[楼市怪象]

开发商“抢银不抢金”

“3月份就扫尾了,这个月新上市的住宅套数只有1964套,面积18.63万平方米。”南京市房产局一名人士对3月份的住房供应之少也颇有“意见”：“很多楼盘明明具备了开售条件,可就是拖着不来领证(商品房预售许可证),造成了市场房源的短暂时供应紧缺现象。”

365地产家居网昨天发布的统计说,在即将到来的“银四月”,南京共有32家楼盘将推出新房源,远远超过了3月份不到10家楼盘开售的数量。记者发现,一些开发商也不再保持低调,一问新房源的售价,都坚持说“肯定要涨”。只有少部分楼盘很坦然地公布了售价,比如:城中的凯润金城4月中旬将推出3号公寓楼,47—112平方米的精装房,共500多套,均价在32000—33000元/m²之间;江宁的颐和南园4月初推出30余套联排别墅,面积220—280平方米之间,均价在15000元/m²左右;城北的中电颐和家园4月初推出54套93—118平方米之间的房源,均价在

15000元/m²上下。

记者调查发现,河西多家楼盘无一例外地表示,新一批的房源,单价超过2万元/m²应该是正常的。

定价传出“一倍定律”

那开发商都是怎么定价的呢?城东一家楼盘的营销总监说:“简单得很,乘以2就得了,我们就是这样干的。”

这名人士透露:“我们2008年10月份开盘时,当时开盘的实际售价是在7000—8000元/m²之间,我们现在的均价就是1.5万元/m²,定价就这么简单,你也可以理解成:2008年的房价到现在,普遍翻了一番,涨了100%吧。”

商品房定价果真存在上述“一倍定律”吗?相比2008年的房价,南京今年房价是不是涨了100%呢?

记者调查发现,城中一家楼盘2008年的成交均价是17800元/m²左右,今年的售价是33000元/m²;城东一家楼盘,2008年10月份开盘的9幢和10幢房源,成交价当年分别为6988元/m²和7892元/m²,今年2、3月份成交的均价是14967元/m²;江宁一家楼盘当

年5700元/m²的售价,已传出下半年价格要定到1.1万—1.3万元/m²之间。

“拿2008年的房价来说事,最为典型的,应该是江北的房价。”一名业内人士说:2008年底2009年初的时候,江北桥北地区曾经有一家楼盘喊出2980元/m²的起售价,而多数楼盘的售价当时也就在3500—4000元/m²,甚至更低,现在呢,通过3月份的轮番提价,桥北楼盘这一轮的房价已经是7000元/m²起售价,更有甚者,已有三家江北楼盘冲破1万元/m²了。

[业内抨击]

“三十年河东,三十年河西”:2008年,开发商是比谁降得狠;2010年,开发商是看谁涨得狠。今年前三个月的房价,南京市成交的均价已经超过了1万元/m²,这个均价的背后是“75%的市场房源超过了1万元/m²”,开发商如此随意制定房价、大量推盘又急吼吼涨价,到底想干吗?

逼迫购房者“坚定等待”

“楼市定价脱离了实际需求,发展下去就注定是个‘杯

具!’”南京广厦置业新联广市场总监唐登洋毫不客气地批评说,房源的上市量在4月份以后的大放量,对开发商显然不是个好事情,现在南京房地产市场的成交量在200套上下,只能属于“中等水平”,如果房价继续上扬或者说暴涨,再多的供应也只能是“无效供应”,“本来很多买房人跳一跳,就能够得着,你这么一大涨,还怎么够得着?如果再有一些重磅的调控政策出炉,那势必让市场的购房需求立马从“徘徊观望式”转化为“坚定等待式”的不买房。

涨得快,到时跌得也快

“涨得越快,到时跌得也越快!”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东也猛烈抨击开发商的随意定高价行为。“我算了一笔账,如果河西的房价卖到2.5万元一平方米,一套120平方米的房子,总价就是300万元,算你100万元首付吧,贷款30年,每月的还贷款在1.2万元左右,意味着家庭收入要达到2.5万元左右,有多少家庭的收入有这么高的?有多少投资客这么牛?”

史东说,开发商如果还是这样玩命地涨价,那就真是“玩命”了。2007年当年房价疯涨,10月份以后受政策调控、买房人需求锐减,房价不就应声而降了吗?2010年还这样玩涨价,无异于玩命,“我判断这一趋势若连续发展到6月份,就是房价下跌的时候了。”快报记者 尹晓波

从两年到两月 “收地”越来越快

南京国土局:土地调控绝对不是走过场

土地调控看来“动真格的了”。继收回仙林地王之后,24日南京市国土局再次出手,将宁南一幅商业地块再次收回,理由为“未按期签订合同和缴纳首付款”,开发商之前缴纳的1600万元保证金也予以没收。细心人士发现,仙林地王是逾期两年多才被收回的,而这次的宁南地块仅逾期两个多月,国土部门出手可谓越来越快!

两个多月,拍到的地没了

今年1月8日,雨花台区铁心桥街道阅城大道以南的一幅商业及生产研发地块,被花神商业广场以2.93亿元收入囊中,溢价率高达179%。

当时的评论是,这一地块的溢价率比较高,但因为地块3.5的容积率,地块的楼板价(房价中的地价成本)并不高,只有2387元/m²。

两个多月后的3月24日,南京市国土局下发了一份“关于取消NO.2009G74地块竞得资格的通知”(宁国土资[2010]135号),称这一地块违反了“《国有土地使用权公开出让成交确认书》第3条‘竞得人未按本成交确认书约定期限付清首期应付款的,视为你方主动放弃竞得资格,已交付的竞买保证金不予退还’的规定”,正式通知南京花神商业广场经营管理有限公司,“取消竞得资格,已交付的竞买保证金1600万元不予退还,并保留追究相应责任的权利”。

中小开发商开始差钱了

今年3月8日,国土部出台“国19条”土地调控政策。南京市国土局人士表示,在“国19条”之前,南京执行的是7天内签订合同并缴纳30%的首付款,因此上述地块在1月8日公开拍卖出让之后,要求花神商业广场“于2010年1月15日前缴纳首期成交价款8790万元,并与我局签订《国有土地使用权出让合同》”,但对方一直拖到现在也没来办手续缴款。

究竟是什么原因让开发商没付这个款呢?记者试图联系南京花神商业广场经营管理有限公司,但一直未果。

“就是开发商没钱了。”新浪乐居南京站主编王小军分析说,总价才那么点,地价也不算高,现在被收回去,肯定是资金问题了,中小开发企业在融资上一遇到问题,再有强有力的土地调控政策做背景,最终只能落得“挥泪送保证金”的下场。

“严打”能否打压高房价

有观点认为,上次仙林的招商地块被收回,也同样是“没有按期签订合同和缴纳首付款”,但整整拖了两年多时间,国土局才公开收回地块,这次两个多月快速出手,显然是受到了“国19条”高压政策的紧逼,但这次是不是走走场、杀鸡儆猴呢?

南京市国土局人士表示:今后对于不履行土地合同的拿地开发商,该收地的一律坚决收地,该没收保证金的一律没收保证金,这将作为一种常规的公开制度,“绝对不是走过场”。

南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士就此认为,这给没把房地产调控政策放在眼里的开发商敲了警钟,如果国土部门一贯这样坚决打击开发商“囤地”、严查闲置土地行为,至少从土地的市场供应上来看,今后的房源供应量将加大,客观上会有平抑房价的作用,但单靠一个国土部门,并不能完全抑制住疯涨的高房价。

也有人认为,国土部门的做法将从心理上影响到一些中小开发商,在面临“囤地成本”加大的同时,也有可能通过降价促销行为来快速回笼资金。快报记者 尹晓波