

单靠一个房产局,怎能管住南京房价?



近来,南京在建工地明显增多 (资料图片)

好消息:新房上市量越来越大

开发商囤房惜售、购房者连夜排队买房……对此,不少人发问:南京楼市凭啥这样牛?有专家认为:这是供求不平衡闹的。

如今,一个好消息传来:南京的新房子多了!有数据表明,今年一季度在建房源明显增多;房产局相关人士表示,到五六月份,新盘上市量将逐渐加大。

统计局:一季度建的房子明显多了

“身边的工地好像又多了起来。”很多人有这样的感受。这在江苏省统计局的统计数据中得到了印证。记者前日获悉,今年一季度,江苏省建筑企业的主要产品——房屋建筑的施工面积、竣工面积均大幅上涨,正在盖的房子、盖好的房子都比去年多得多——其中,南京的在建房源也大量增多。

那么,这样的增幅对房价会产生什么样的影响呢,是否意味着房价要降?

专家说,这还要看另一组数据:房屋造价——而这,一季度却是一个“涨”字。

据悉,在房屋建筑面积快速增长的同时,房屋建筑竣

工造价呈现小幅上扬的态势。今年一季度,全省建筑企业各类房屋建筑的平均造价为859.08元/平方米,比去年同期提高31.43元/平方米,上涨3.8%。在各类房屋建筑当中,竣工造价最高的是科研用房,平均造价达到1261.25元/平方米;竣工造价最低的是各类厂房和仓库,平均造价为736.77元/平方米。竣工造价增幅最大的是办公用房,平均造价达到1057.76元/平方米,同比增长14.1%;各类住宅的平均造价为846.78元/平方米,比去年同期增加9.82元/平方米,增长1.2%。

这一连串的“涨”,是不

意味着房价也会涨呢?物价部门有关专家表示未必尽然。

“近期的房价并不完全来自施工、竣工面积,更多的是受供求关系影响。”专家说,如果供不应求,近期房价必然会上涨,反之则平稳或下降。“但是就目前而言,起码南京的商品房是供不应求的,价格是上涨的。”虽然施工、竣工面积的增加应该对商品房供不应求的现象产生有效的调节作用,但这一方面需要时间才能凸现,另一方面也要看上市的房型是商品住宅多,还是办公房多、高档房多;是热门区域多,还是偏远地区多……总而言之,江苏乃至南京近期房价的涨势不会变。

房产局:南京五月份新楼盘多了

“不要被个别开发商的炒作现象所迷惑。”南京市房产局副局长郭宏定近日表示,近期出现的排队购房等疯狂现象已引起了他们的关注。

除了通过行政手段促使市场更为透明,郭宏定在会上

表示,南京楼市总量上仍是供需平衡的,市场的自身调节会起到一定作用。他用数据予以证明:2006年全市各类商品住房(包括政策性住房)销售量1140多万平方米,创下历史新高。在此基础上,2006年

南京楼市投资增长18.6%,新开工面积增长20%。“按照这个增长数据,南京楼市将从今年五六月起,新盘上市量逐渐增大,供需比更加乐观。”

通讯员 苏统

快报记者 郑春平 尹海峡

■相关新闻

江北房价也要“破四奔五”?

同是两块地,江北的地遭13家开发商热捧,江宁却只有2家开发商接招。昨天在南京市国土局举行的一场土地出让会上,江宁的两幅地双双以底价成交;而江北一幅4万平方米左右的“弹丸之地”,有9家开发商介入了争夺,最终将4600万元的底价抬到了

1.13亿元。

据了解,江北的两块地一幅位于浦口区顶山街道转盘东侧,另一幅地块坐落于浦口区沿江街道江北大道西侧、学府路北侧。高价成交后,楼面地价逼近2000元/平方米,如此一来,江北房价也要“破四奔五”,专家建议拿地开发

商要合理定价。

为什么开发商“偏好”江北?南京尚房地产研究机构专家认为,这主要得益于江北的过江交通规划及南京“跨江发展”战略,像纬三路过江隧道的建设、地铁2号线西延线的规划,使得江北的交通瓶颈得以消除。快报记者 尹晓波

调控房价 各部门做了哪些事?

管理房地产业,调控房价,不仅仅是房产局一家的事,还涉及建委、规划、物价、工商、物价等多个部门。如今,面对飞速上涨的南京房价,各部门采取了那些措施调控房价呢?

建委: 加大中低价商品房的建设规模

早在去年,南京市建委就透露要更改申请标准,将覆盖人群从“拆迁困难户”过渡至“住房困难户”。同时,记者了解到,南京今年加大了中低价商品房的建设规模,总量达到35万平方米,其购买对象多是拆迁户。

规划: 中小户型“总量控制、区域平衡”

“国六条”要求:对新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下(含各类政策性住房)面积所占比重,应当达到新开工住房开发建设总面积的70%。对此,规划部门说,南京依据的是“总量控制、区域平衡”的原则,其中中低价商品房、经济适用房都是中小户型,把份额拉低了。

国土: 对迟迟不开发的用地予以收回

南京市国土局相关人士昨天说,土地计划其实是由市政府确定的,今年的出让计划已经公布(住宅用地685公顷),国土局只是土地交易的职能管理部门,到底出让多少土地并不是国土局说了算。另外,国土部门将加大对建设用地跟踪管理制度,对迟迟不开发的用地予以收回。

工商: 严查房地产企业资质

据介绍,近期工商部门将联合房产部门、物价部门对全市的房地产市场进行一次专项整治。该负责人说,在一季度的检查中就发现少数房地产开发企业并无开发资质,针对这样的行为,在此次专项检查中,工商部门会对南京市房地产开发企业的主体资格进行清查规范,如果发现企业无开发资质,将要求其限期补办,并接受处罚。

未领取房屋销售许可证就进行销售也是房产企业不规范经营行为之一,对此,工商部门将在企业年检中重点把好关,要求企业提供相关的前置审批资料,开发、销售许可证等一应俱全,对新注册登记的房地产开发企业也一定要提供相关的前置审批资料,不能提供的一律不予登记。

地税: 近期开展对房地产企业专项税务检查

近几年,税务部门一直把房地产企业作为严查的对象。南京市地税局相关人士表示,市地税局每年都会有一两次针对房地产企业的专项税务检查,去年曝光的南京偷漏税企业中就有房地产企业。今年的税务专项检查已经列入工作计划,将在近期开展,南京市所有的大大大小小的房地产企业都在被检查之列。

快报记者 尹海峡 陈英

■记者观察

调控房价 不能仅靠房产局

房地产的新一轮高价躁动,及其衍生出的种种不正常行为,显然引起了国务院等多个部门的高度重视。4月6日下午,全国召开房地产秩序专项整治工作电视电话会议,包括建设部、国土资源部、财政部、审计署、发改委、工商总局等在内的八部门联动,对整顿楼市、平抑房价提出了具体要求。

当天下午,南京市房产管理局就针对大检查发现的问题,下发楼市“5条禁令”,明确规定一旦发现开发商囤房立即“停盘”半年。对此,很多市民产生疑问:半年后,房价不是更高了吗?针对这种质疑,10天后,该局再次出台更为严厉的“10条禁令”,明确“停盘”半年后的商品房再次“复牌”时,必须按当初的价格出售,不得抬高房价。

与此同时,南京市房产管理局展开严厉的检查,违规严重的两家楼盘被勒令停盘一个月。

面对市场上出现的抢房、排队现象,房产局新闻发言人还在第一时间通过媒体向市民透露真实供求信息,呼吁市民不要跟风、保持冷静。

对此,有专家认为,南京市房产管理局能在第一时间行动起来,落实国务院控制房价、规范秩序的要求,这是值得充分肯定的。但在专家看来,目前的南京楼市,仅靠一个房产局“动”起来是不够的。

专家的观点是,目前房价过快增长,最重要的原因是供应不足,供求关系失衡。而提到供应,却不是房产局说了算,这需要规划局多安排建设用地,国土局多拿出地块敞开供应给市场。

再比如,管价格最直接的单位是物价局,但很遗憾,现在物价部门的房价审核体系已被房价疯涨冲击得七零八落。试想一下,如果开发商囤地两年,物价部门在核价时,依旧按当初的拿地价格,而不是现在的土地价格,然后规定出一个合适的利润空间,可能开发商就不会把房价定得越来越离谱。

如果银行出手、如果地税出手、如果监察部门出手……这些“如果”一旦付诸行动,房地产市场会变成什么样?

对此,专家建议称,眼下最重要的是由政府牵头,多部门联合出击,打出“组合拳”,才能给渐渐偏离轨道的南京楼市降把火。

快报记者 尹海峡

refine 瑞风祥和 rein 瑞鹰 联袂上市

商道并驰 赢在路上

瑞风瑞鹰直通车 相邀上海国际车展

活动时间:4月16日—4月22日

活动内容:活动期间来店看车购车客户均有机会获赠上海国际车展游(限前30名)

咨询热线:025-58833567 上门赏车专线:025-58826567

100万开一家汽车专卖店

加盟热线:0551-2298788/77

www.jac.com.cn 24小时客户服务热线:4008-889933

购买瑞鹰四驱越野型轿车,享受3年10万公里全程无忧保修服务。

江淮瑞风江苏苏物特约销售服务店

瑞风展示中心:中山北路607号 销售热线:025-58833567 江宁分店:025-52152980 河西分店:025-81991282 江浦分店:025-58850215 24小时售后专线:025-86210707