一涨再涨，谁在抬高南京房价？

河西一楼盘囤房半年遭通报批评，城南一楼盘凌晨2点几百号人排队抢房，江宁一楼盘的一个房号在网上被炒到2万元……连日来，一股“房荒”之风，夹杂着呼呼猛涨的房价袭击南京。

从年初到现在，南京房价“芝麻开花节节高”，很多人对此都有了切实的感受。但问题是，到底是什么原因促使房价在短短几个月内飞涨呢？从开发商角度来说，既然开发商纷纷囤房、惜售，那他们巨额的流动资金从哪来呢？而从购房者角度来说，为什么房价越是上涨，买房的人越多呢？连日来，快报记者对这些楼市怪现象进行了深入调查——

房价太没谱

两个小时竟涨1200元/平米

眼下的房价越来越让人看不懂。近日，市民王先生就遭遇一件匪夷所思的怪事：上午他到一家售楼处看房，看中一套126.97平米的新房，谈好价格是每平方米3900元，并商定好付款方式。可今王先生大感意外的是，当天下午1点半，当他带着1万元定金再来时，售楼处却换了价格单，每平米已涨至5100元。

投诉：
下午和上午不一个价了

王先生原住在新桥，房子7月份要拆迁，这段时间到处看房。

4月12日上午10点，他与太太来到地处江宁岔路口的左邻右里售楼处。选来选去，看中了2单元1112室。当时贴在售楼处墙上的价格是每平米3900元，一个月内就可交房；付款方式是先交一万元定金，一周内付房款的30%，其余的按揭贷款。售楼小姐还领王先生去现场看了房，等双方协商好，已是中午11点半了。王先生与太太马不停蹄，利用中午时间筹集了1万元定金和20万元左右的首付款。但他们下午1点半赶到售楼处时，售楼小姐口气变了，随即发生的事令他们十分气愤。

售楼小姐先是找个借口不卖房：“你这房子不能卖了，我们老总没地方住，要暂时住这套房。”“不可能，上午说好的，你们不能欺骗人。”见王先生当然不信，售楼小姐只好改口：“是我们公司临时调整了价格。根据周边楼市行情，上调到每平米5100元——你要买就是这个价。”王先生再一看，上午贴在墙上的售楼单没了，刚贴上的售楼单上白纸黑字写着，他选中的那套房价格已是5100元——下午已不是上午那个价了。

开发商：
董事会临时决定调价

为何一日两个价，而且悬殊巨大呢？记者为此采访了左邻右里销售策划部经理陈君。她解释，王先生选中的这套房屋是2005年6月开盘的，江宁区物价局审批的均价是每平米3760元，目前还剩两套尾房。4月12日，开发商中浙房地产公司董事会开会，决定将这两套尾房的价格上调至每平米5100元。

既然4月12日决定调价，为何王先生当天上午看房时还没调价？对此，陈君解释，她当天上午太忙，虽然总部就在售楼处后面，但一直到中午她才有时间到总部，这才看到调价通知。因此，下午这套房就不能按上午说的价格卖给王先生了。

王君还向记者提供了江宁区物价局2005年5月的批文。其中称，左邻右里家园上幅价不能超过5%——但4月12日下午的调价已明显超过5%，这是否违规？王君答复：物价局的上幅限制是针对整个楼盘的均价，王先生看中的那套房是最后的尾房，不受此限制。其实，整个楼盘的均价都没超过3600元。

律师：
开发商诚信存在问题

针对左邻右里一天两个房价现象，江苏当代国安律师事务所律师鲁民说：“这表明开方商的诚信存在问题。在这么短的时间内涨价，违反了《民法》的‘诚实信用’这一基本原则。开发商已经报价，客户也同意了这个价格，有要约，有承诺，双方在口头上已经有合同关系了。开发商擅自将价格提高，已经构成违约。而且这个开发商在操作上不规范，在管理上也混乱，房产部门应该对其展开调查。”

见习记者 李梦雅
快报记者 赵守诚

购房也疯狂

排了一天一夜长队等开盘

4月16日凌晨，春寒料峭。雨花西路亚东国际公寓售楼中心大门外，近200位市民排着长队，场面很是热闹。记者上前一打听，原来他们都是亚东国际公寓的客户，连夜排队等领号批房。这样的场面让原定24小时之后开盘的开发商也大吃一惊，于是临时召集所有工作人员，提前开盘。

购房者：
连夜排队 就为挑套好房

“晚上10点就来排队了，没想到，还有人比我来得更早。”陈先生和爱人夹在照照攘攘的人群中，守着自己的位置，不敢有半点怠慢。“这次推出的小户型很‘吃香’，晚了好房子被别人挑走了。”由于夜间气温低，陈先生一面焦急地望着灯火通明的售楼大厅，一面将自己的外套脱下，披在妻子身上。“我说自己来排队，老婆又不放心，非要陪着我一起来挨冻。”陈先生爱人脸上，透露着着急和兴奋。

张大爷和老伴排在队伍的靠前位置，老伴正坐在地上吃着方便面。“老头子，前面还有几个人啊？看好位置别让人插队啊！”老伴边‘消夜’，边叮嘱张大爷。吃完面条，老伴立刻起身挤到张大爷身边，换张大爷‘出列’休息。

“买套房子真不容易！”张大爷说，自己和老伴是替儿子和儿媳妇来排队的。“小两口上班很辛苦，没时间，我们老两口就为他们‘代劳’，身边帮他们挑个好位置。”张大爷说，其实他和老伴之前不知来工地上多少趟了，处于“理想位置”的几套房子他们都已看过，“现在就等着早点进去挑其中的一套。”

记者看到，排队购房的市民中以年轻人居多，现场秩序井然，大家都兴奋地谈论着对新房的期待。不少市民还带着面包、矿泉水等，一边啃着手中的食物，一边等候。

“我们挑好了，位置还不错。”几名较早排队进入大厅的购房者走出来，引来其他人一片羡慕的眼光。

开发商：
200多套房就剩10来套

在售楼中心门口，几名工作人员把守着铁门，按排队顺序挨个放行，让购房者进入大厅挑房。售楼大厅里，工作人员站在楼盘示意图前，向购房者介绍相关情况，如果购房者选中哪套居室，工作人员就在示意图上该居室的位置贴一个红色的五角星，表示此房“已售出”。同时，其他工作人员正在紧张地办理登记、交款手续，几名保安在售楼中心内外来回地巡逻。

凌晨2点左右，短短两小时不到，记者看到楼盘示意图上已经贴上了30多个“红五角星”，多为80-90平米的小户型套房。一些较早完成挑房、购房手续的市民走出大厅时，脸上满是喜悦。而这，却让还在门口排队的购房者更加焦急。

“这样的场面我们也没想到。”开发商亚东建发集团负责人李志宏经理告诉记者，亚东国际公寓二期的269套住房，原定16日晚上才开盘销售。

“15日晚10点，就有市民自发来到售楼处前排队，而且人越来越多。”李经理说，考虑到如果让客户排队等候24小时实在吃不消，开发商立即电话召回已经下班的所有工作人员，提前24小时，于当晚12点正式开盘销售。

据李经理介绍，这次开盘的二期楼盘中，130平米左右的大户型和80-90平米的小户型几乎各占一半，房屋均价每平米在7400元左右。“这样的房价比还是很占优势的。”李经理说。

昨天下午，记者再次来到售楼中心，仍有购房者陆续前来咨询。记者看到，楼盘示意图上，只有十余套住房尚未售出，而且全部是面积在130平米左右的大户型。

李经理对此次的销售情况表示满意。他告诉记者，排队购房者中，有少部分人未挑到满意的住房，“今年6月份，还将推出二期另外四栋住宅，对于这次没有购买到满意住房的客户，下次购房时，将给予适当的优惠。”

见习记者 王觅

A 钱从哪来

■记者镜头

明明有房就是不卖

“我看中了203，卖不卖？”

“卖不起来！”

“为什么？房子不是建起来了吗？也有销售许可证。”

“是建起来了，但在建工程抵押给了银行。”

这是市民王小宇在奥体一楼盘与售楼员的一番对话。售楼员还“好心”奉劝王小宇不要再等，因为这些房源是开发商有意内控下来的，等真的能销售了，房价肯定会高出一大截。

■触目惊心

数据：认购568套、成交451套——前天，南京楼市成交量同比增长3倍左右！

分析：如果每套住房的面积为110平方米，仅前天一天，南京人就买走了近5万平方米的房子！如果天天这样旺销，南京一年的销售量就会高达1800万平方米，比去年的全年销售量高出近一倍。

专家：不太精确的统计就是，半年时间房价又涨了近千元每平方米。

开发商为什么敢捂房？关键是 有银行撑腰！

仅一季度就有41万平方米的房子办理在建抵押，获取贷款14亿

采访中，记者发现，把已经建成、并符合销售条件的房屋抵押给银行，从而达到囤房、销控的目的，从而坐地起价的事，在南京开发商中并不少见。

“在建工程抵押一般是销售不好、开发商向银行借钱渡过难关的重要手段。但现在销售这么好，开发商为什么乐于办理在建工程抵押呢？其实，这里面是有门道的。”知情人陆小姐告诉记者，办理在建工程一点都不复杂，开发商这样做一般有两个目的：按南京规定，拿到销售许可证30天内必须开盘，而通过在建工程抵押可以把销售时间往后拖一拖，尤其在房价高涨的情况下，支付给银行的利息要比房价增幅小得多；此外，开发商可以通过此举，把一部分好房源捂起来，人为制造房源紧张的局面。

南京房产管理局的统计显示：今年一季度就有33家楼盘办理了在建工程抵押，抵押的面积超过41万平方米，获得银行的支持就有近14亿元。“几乎每三天就有一个楼盘办理抵押，这个比例非常高。”市房产局抵押科科长陈小松说，楼盘办理在建工程抵押，必须有销售（预售）许可证，也就是说完全符合销售的条件。

同时，记者还了解到，在南京市房产局办理抵押登记的只是主城区的，不包括新三区。按照去年该局的统计，商品房一半以上的成交量在“新三区”。据此测算的话，南京约有80万平方米符合条件的商品房在一季度被抵押给了银行。

一方面，南京房源告急，售楼处前排队现象屡次抬头；另一方面，超大规模住宅被捂在银行，开发商不愿卖房回款。在此情景下，我们不得不问：作为资金需求密集型的房地产业，开发商难道真的不缺钱？回答当然是“肯定缺钱”。那么，开发商的钱从何来呢？业内大部分人的回答是：“银行”。

开发商周先生昨天给记者算了一笔帐：在拿地时，只要付完了土地钱，然后交掉规费和办理了规划许可证，就立即可以把土地抵押给银行，银行会根据地块总价打个6-7折。然后开发商就可以建房子了。在建房时，开发商还能把在建工程再次抵押给银行，从而获得更多的贷款。

据了解，银行巨大贷款资金投向楼市，已经愈演愈热：2006年，南京投向房地产业贷款额比年初增长180亿元，房地产开发贷款较年初增加72亿元，同比增长了都近20%。

■算一算

捂出来的利润远远高过利息

银行人士告诉记者，楼盘在做抵押贷款期间，一年期利率为6.39%，平均算下来1亿元贷款一年利息为639万。

按记者昨天掌握的建邺区某楼盘为例，该公司就在建工程抵押了约1.5亿，一年大概要支付利息958.5万元。抵押的面积为60640平方米，如果一平方米涨1000元的话，一年多赚6064万。减去利息，还剩5106万元左右。

“卖旧买新”也在抬高房价

“我看中两套房，拿着定金竟没交出去。”市民夏先生最近想卖掉二手房，再去买套二手房，但却连续两次碰到房主变卦：因为房价飙升，房主把价格又抬高了。

“一些房主大胆报价，显然拉高了房价。”南京顺驰中介公司负责人朱一东说，现在主城区7000元/平方米以下的二手房已不多见——而在半年前，这样的房源还比较多。据该公司的测算，仅半年时间，南京二手房涨幅就达13—18%，也就是说，又涨了1000多元/平方米。

据了解，卖房时猛抬房价，买房时又嫌价高，这样的心态在二次置业者中普遍存在；同时，一些买了房子的业主，内心里并不反对房价上涨。

“我们公司的两个楼盘，二次置业的业主大概在四成左右。”南京万达房地产开发公司副总经理陈云说，卖旧买新、卖小买大，始终是楼市消费的中坚力量。

如今，不少二手房业主尽力拔高房价，把买房压力交给下一位买房人。而他们，在卖了高价二手房后，又把赚来的钱一股脑全部交给开发商。“我们其实一点没赚！”一位二次置业者抱怨。

“全民买房”更是火上浇油

“中午没吃饭，晚上肯定会撑个饱！”周斌说，去年夏天，在国家的宏观调控下，不少人认为房价肯定会降。但到了去年10月份，不少老百姓发现房价根本没降，反而越来越高，大家索性赶快下手。这些被抑制的买房人和正常的买房人同时出现，导致楼市旺火形成，从去年一直烧到现在。

周斌说，大家先前的买房需求被储存起来，现在又一下子被激发，买房成了“群众运动”。同时，一些早买房升了值的人，则成了投资理财的“鲜活示范文本”，“榜样的力量是无穷的”，于是，买房人越来越多。

“大家都来买房了，导致楼市井喷。”周斌说，楼市交易放量导致供应吃紧，于是，排队、抢号等抢房局面卷土重来。开发商看到这样的喜人局面，拼命提价是肯定的；还有一些开发商为了把旺销势头延续下去，就会控制销售节奏，囤房捂盘也就不奇怪了。

“怕房价再次大涨，老百姓就拼命抢房；正是老百姓拼命抢房，又使得房价再次走高。”周斌说，老百姓既是高房价的最大受害者，又是房价步步走高的促成者。

周斌提醒说，房价的走高肯定是有范围的，不可能无限制地走高。据他的观察，河西等地的房价已经达到高点，继续快速上浮的可能很小。因此，楼市在未来一段时间内将渐渐趋向于平缓。

B 价咋抬高

“核价”核的是均价，不是一房一价

房地产是商品，市场决定价格是肯定的。但房地产又是一种特殊的商品，是人人都要消费的商品，带有社会保障功能。因此，它的价格是要受到重点监控管理的。记者从相关部门了解到，对普通商品房价实施核价制度，规定好一个合适的利润空间，在南京已推行好几个年头了。

早在2002年，南京修订了《南京市商品房作价办法》。其中明确：在扣除成本后，普通住宅商品房的利润按照不超过基数的8%计算。此外，物价部门会根据作价办法，核定出一个商品房价格基数，同时允许销售价格在价格主管部门核定基准价格的基础上适当上下浮动，普通住宅商品房价格的上浮幅度最高不得超过5%。

按理说，在这些严规的监控下，房价是不会出轨的。不过在调研的过程中记者发现，开发商却并不把此当回事。一开发商私下说，现在几乎所有开发商的利润都超过8%，有的甚至达到50%，如果囤地年数较长的话，可能超过100%，甚至更高。

据这位负责人说，核价的体系非常复杂，各项成本也是开发商所申报的，在具体的审核中又容易产生水分，“有的地块是划拨来的，根本没法算土地成本，只能按现在的评估价。导致测算出来的房价往往会偏高。”

另一位房地产业内人士还透露，现在房价测算中，给出的是一个楼盘所有房子的平均房价，并未做到一房一价。指导价对老百姓意义不大，开发商整个闷着“葫芦摇”，一个劲地提价，反正没有人能算出最后的成交价。像左邻右里，上午3900元/平方米，下午5100元/平方米，这也不算违归——因为，“核价”核的是楼盘的均价。

“难道，左邻右里一天两个价，差距1200元/平方米是合理的？”一位市民反问说，这显然是开发商在钻政策的空子。

3年后地价重估，价格又抬高一大截

据南京市房产局有关负责人透露，地价成本通常已占当前住房建设成本的40%左右。去年全年土地出让542.6万平方米，同比减少11%；而全年出让土地平均地价2301元/平方米，同比增长约四成。那么，地价一涨，房价是否也会水涨船高呢？不妨从商品房的作价过程作一番分析。

南京市物价局有关人士表示，在具体审核定价时，土地价格成本以开发商拍卖取得相关地块时的价格为准，也就是说，当时拍的价格是多少，报批的时候就应该是多少。不过，按照省有关部门的规定，考虑到土地升值较快的客观情况，如果某楼盘从取得地块到价格报批已经超过了3年，则需要对地块重新作价。国土部门将对相关地块的价格重新评估，评估的主要参照是周边地块的价格。也就是说，如果开发商3年前拍得的某地块是2000多元/平方米，三年后周边地块的拍卖价格达到了5000多元/平方米，则该地块重新评估后的价格起码也在5000元/平方米左右。

记者了解到，这类现象虽然不是非常普遍，但也比较常见，且特别容易发生在那些分期开发的楼盘中。这类楼盘通常一期地块作价是拍得的价格，到了二期、三期，拿到地的时间基本上都超过3年了，所以都要重新评估作价。

有关人士还坦言，开发商从拿到地块，到跑完一个又一个部门，忙完一道又一道手续，到拿到销售许可证再到物价局报批时，基本上都需要两三年的时间。“但是，时间特别长的也并不多，最长的也就是三四年。”

此外，记者了解到，当初征收土地增值税是按照开发商当年的拿地价格为准的，今年强行推行土地增值税清算后，征收标准改为以重新核价后的地价为准。虽然税收增加了，但和开发商囤地抬高房价的收益相比，开发商的这点“付出”其实并不算多。

只规定开工日期，未规定完工日期

土地供应不足，让供求关系有点失衡。但开发商采取分期开发的模式，则上有效供应更是雪上加霜。

业内人士举了江北某楼盘的例子说，该楼盘地块已大，在规定期限内，开发商虽然开发了，但却只开发一小块。而在开发商慢慢推进的过程中，地价不断攀升，房价自然也疯涨。在市区，这一现象同样很严重。城北紫金山附近一天价地块，土地出让四年多，开发才完成1/3。

专家说，按照现在的规定，土地两年内不开发，政府就可收回地块——自从2005年7月以来，南京就依法收回了7幅土地。但问题是，虽然规定了必须开发的期限，却没有确定好开发的周期，只是规定了开工的日期，并没有说明要在多长时间内完成整个开发。这在客观上让开发商钻了空子，达到变相晒地皮、抬房价的目的。

旧房新房 房房有赚
谁先干谁就赚
智能门窗控制系统
焦防风、苯甲、防盗、防煤气中毒、防坠落超标、防小孩坠楼、净化空气于一体之高科技产品火热招商
1.2万县代理 2.4万市代理
电话：0755-29827237/29927205/13714437192
地址：深圳宝安西乡航城大道宏一佳工业园

快报记者 尹海峡 郑春平