

# “拿低价地卖高价房” 这个把戏不好玩了

## ■南京出台新政,拿地三年后重估地价,不得高出周边水平 ■开发商反应不一各有盘算;专家叫好并建议措施应更严厉

**房价**居高不下,究竟怎样调控才有效?昨天,在江苏省物价局发出《进一步加强和完善商品住房价格管理意见》后,南京市物价局出台了一系列实施意见,共6条举措(下简称“宁六条”),从开发、核价、标价到销售等各个环节对房地产市场价格秩序进行监管。其中最引发关注的,莫过于“限制土地价格”、“一套一价”、“标价一旦上墙不得擅自调整”等切中要害的举措。

### 5月20日起,各售楼处标价牌全“变脸”

物价部门要求,“宁六条”从5月20日起实施,所有在售的和即将报批的普通商品住房都必须实施。这就意味着,从这一天开始,南京市民到各大楼盘的售楼处看房时,售楼处醒目位置都必须挂出详细的标价牌,普通住宅商品房的标价牌全市统一,详细标明每一套房屋的价格、面积、楼盘均价等。昨日,南京市物价局已经将新政下发至各区县,开发企业有10天左右的整改期。

### 地价3年后重估,不得高出周边水平

针对问题:“慢开发”导致土地成本“大增长”

#### 【房市现象】

市民许先生和杨先生是同事,2004年,2005年先后购买了南京石门坎同一楼盘的高商品房。只不过相差了一年,房价却相差每平方米1400元左右。“一个是期开发的,一个是二期开发的,地价成本不一样,价格当然也不一样!”开发商回答得理直气壮。原来,该楼盘二期核价时,当年拿的那块土地已经达到了3年的“重新评估”时限,轻而易举跟着周边地价涨了上去……

#### 【新政条款】

提高对普通商品住房价格管理的科学性。明确以土地评估价进入成本的普通商品住房,其土地价格不得高于周边地区同期普通商品住房的土地价格水平。

#### 【条款解读】

3年“分水岭”一天也不能少  
有关部门透露,地价成本已基本占当前住宅建设成本的40%左右。这也就意味着,地价“动一动”,房价必然会跟着“跳一跳”。在具体审核定价时,土地价格成本以开发商拍得相关地块时的价格为准,也就是

说,当时拍得的价格是多少,报批的时候就应该是多少。不过,根据2005年省物价部门的规定,对取得土地使用权在三年以上的土地,可以经价格主管部门确认后,市场评估价格计入房价。也就是说,如果某楼盘从取得地块到价格报批已经超过了3年,则需要对地块重新估价。例如,南京某楼盘7年前拿到的土地是20万一亩,沾着地铁一号线的光,土地价格重新评估估到了480万一亩,仅仅土地收益就已经高达24倍!在现有土地资源越来越紧缺的情况下,土地价格只涨不降已成必然。这也使得部分开发商“放慢”开发速度以图土地增值,从而带高房屋的售价。

#### 【条款解读】

“比房价”为“比地价”  
新政这一招最“狠”



5月20日起,南京实施“宁六条”,对于购房者来说是一利好消息 资料图片

### “一套一价”,一旦上墙严禁擅自调整

针对问题:实际售价“灯下黑”

#### 【房市现象】

市民王先生上午到江宁某楼盘看房,谈好价格是3900元/平方米;下午他带着1万块钱来订房,同一套房子已经涨到了5100元/平方米。同一个楼盘的同一套房子,价格说涨就涨,眨眼就变天,究竟该卖多少钱,普通买房人不得而知;看广告或是到售楼处询问,往往回答一个“均价”,不同楼层,不同朝向等则价格又各不相同,好比“雾里看花”。

#### 【新政条款】

对于普通商品住房,房地产开发企业要按照物价部门核定的基准价在规定的浮动幅度内,并遵循楼层、朝向、环境等差价代数和为零的原则,在销售场所醒目位置按“一套一价”规定实施明码标价。

“一套一价”指每套房屋必须注明基准价、浮动幅度、综合差价(楼层、朝向、环境等)、销售单价、总价等具体情况。标价的详细情况要在销售前报当地价格主管部门的价格监督检查机构以备核查。价格公示确定后,开发企业不得擅自上调已公示的销售价格。

#### 【条款解读】

标价一旦上墙,不得擅自调整  
根据新规,只要标价牌挂到了售楼处的墙上,消费者上午来看到的“某单元某室”的5000元一平米,下午来看到的必须还是5000元,明天来看的还得是5000元……“只有在一种情况下,开发商可以调整价格。”物价部门表示,根据南京现行的房价管理规定,开发企业可以在核定的中准价基础上上浮5%来确定实际

### 对“重点”楼盘进行月度动态监测

【新政条款】开展普通商品住房价格监测工作,提高房地产价格信息透明度。要加强房地产市场价格的监测分析,对重点地区、重点楼盘普通商品住宅价格运行情况进行月度动态监测,逐步建立和完善监测、汇总分析、统计和定期公布制度。

#### 【条款解读】

近年来已经加强了对普通住宅商品房的价格监控,但因为种种因素尚未做到定期公布。今后监测的主要是重点地区、重点楼盘,特别是价格上涨比较“厉害”的楼盘。有关人士还以河西奥体板块为例,就是监测的重点之一。

### 严控利润率 维护低收入人群

【新政条款】严格经济适用房、中低价商品住房、征地拆迁安置房价格管理,严格审核其建设成本和管理费用,规定利润率要严格控制在规定幅度内,切实维护低收入者、住房困难家庭及被征地拆迁农民的合法权益。

#### 【条款解读】

物价部门昨日再次明确,上述各种商品房的利润管理均为2%,除中低价商品住房的销售利润率可控制在4%之外,经济适用房、征地拆迁安置房均为3%。



高房价压得人喘不过气 资料图片

#### ■焦点问答

##### “普通商品住房”有多少?

我买的房子是不是普通商品住房,是否适用“宁六条”?

这次新规针对的是普通商品住房。物价部门表示,各大楼盘在规划报批时,规划部门即已明确其究竟是高档商品房、经济适用房,还是普通商品住房等。该局表示未对全市普通商品住房的数量与比例作出统计,不过,2006年南京物价部门对全市(含郊区县)所有普通商品住房、经济适用房、中低价房等审核的面积共计242万平方米左右。有数据显示,这约占去年全市各类房屋销售的4/5左右。

##### 买房人如何甄别标价真假?

开发商在物价局备案的是一套价格,但实际张贴的却是另外一套价格,买房人又不是职能部门,如何知道真假呢?

“宁六条”的第一条,便规定了相关的监管措施。物价部门将密切配合有关部门加强房地产市场开发建设“全过程”监管,并实施跟踪回访制度,以确保明白标价。此外,相关的定期监测、定期公布等,也有利于价格的透明化。

##### “一天换一价”怎么查处?

如果开发商的每天都标出了每一套房子的价格,但却没有执行“不得擅自调整”的规定,一天换一个价目表怎么办?

“宁六条”的第六条规定了相应的处罚措施。价格监督检查机构将根据开发企业所报价格公示情况核查其实际销售价格水平,对未按规定执行的,依照相关规定予以处罚。如果不来备案的,可处以5万元以下罚款等;如果擅自提价或者出现类似“一天换一价”现象的,可按照相关规定予以处罚,情节严重的处以4万元以上、40万元以下罚款,并视情况没收违法所得。

##### 违规多收的钱是否要退给买房人?

如果我已经买了房子,后来发现上当受骗了,开发商在价格上做了手脚并且被有关部门查实了,多收我的钱退不退给我?

物价部门表示,如果有上述现象的,该退的退、该没收的没收,该罚款的罚款,以确保买房人的利益。如果发现价格违规现象,消费者可以拨12358热线向物价部门举报。对情节严重、行为恶劣、造成较大影响的价格违法案件,物价部门将予以公开曝光。快报记者 郑春平

#### ■业界反应

##### 面对核价新政,开发商依然心存侥幸

房价每套都要严格按照物价部门核定的卖,要涨价事先得到物价部门备案,以后要涨价岂不是难了吗?这个办法真的能控制房价吗?记者昨日联系了南京几家大型开发公司一探口风,结果他们对此并不十分关心,有的一口就报出了应对之词。没有一家明确表示:这法子有效。不过也有谨慎之士表示:其实基本措施和以前差不多,关键就看这次实施的力度。

##### 置身事外型:“公寓不受核价影响”

以往开发商一贯宣扬“房价应当由市场供求来决定”,不过此次物价部门却明确:房价就是应当由“成本+8%利润”,那么开发商真的会甘于8%的利润吗?

记者首先挑上了奥体的朗诗国际街区 and 城南的仁恒翠竹园,想看看他们8000-10000元/㎡的价格是如何通过审批的。但令记者没想到的是,网上房地产的物价批文一栏根本找不到他们的核价记录。仁恒集团拓展副总房方宏告诉记者:他们根本不需要通过物价核价,因为楼盘是立项时就是高档公寓,只有普通住宅才需要核价。记者了解到,像奥体的紫鑫中华广场立项也是高档公寓,因此轻松就通过了物价关。

##### 轻描淡写型:房价涨是因为供求

“我们一直是明码标价,从来都不随意涨价的,因此该政策实施也对我们没什么影响。”栖霞建设总经理江劲松则表示:物价部门规范市场秩序有利于市场健康,但实际上,他认为房价上涨的主要原因并不在于核价制度不同,而在于市场供求,如果要解决房价根本问题还是要从供求入手。

##### 奥体的一家开发商则告诉记者:现在物价部门规定不能按最新地价来涨价,只能说以后这样的涨价会少,但已经涨上来的房价,购房人接单就说明市场有需求、有个承受力,还能再退回去吗?

物价部门表示,如果有上述现象的,该退的退、该没收的没收,该罚款的罚款,以确保买房人的利益。如果发现价格违规现象,消费者可以拨12358热线向物价部门举报。对情节严重、行为恶劣、造成较大影响的价格违法案件,物价部门将予以公开曝光。快报记者 郑春平

##### 积极应对型:一分钟就想出了对策

一家不愿透露姓名的代理公司老总向记者坦言:肯定上有政策下有对策。他甚至随口就想出了办法:既然房价上调需要申报,下浮没有限制。那干脆先把房价报高点,比如实际打算卖8000元/㎡先报个9000元/㎡,即便虚亏500-1000元/㎡也没有违反核价规定。

物价部门真的能否让其虚报1000元/㎡吗?这位老总告诉记者:这就是本次新政的关键。对比措施,本次新政其实没有什么新措施,能否见效就是看其实施的严格程度。比如,以往开发商报批楼盘价格的时候,只要是拿到三年以上土地就可以按评估价进入成本,这样的制度本次新政依旧保留,这就给开发商申报房价留下了空间。另外,核价结果究竟有没有网站来统一公布,这些都直接决定了政策的效果。

#### ■专家建议

### 核价新政专家一致叫好,建议实施更严厉制度 土地不该按评估价进成本

别看开发商表情漠然,但出乎记者预料的是,专家学者们对本次物价部门的新政出手一致叫好,认为“实施严格的成本核算”是目前解决房价问题的最好办法。专家们甚至认为:本次新政实施应当更加严厉,土地成本不应该按评估价来进成本,这样才能根除开发商虚报房价的隐患。

江苏省社科院院长宋林飞:三年以上土地应当收回  
物价部门强行规定房价的利润率,而且统一“一刀切”为8%,这样做有违市场规律吗?昨日,记者第一联系了江苏省社科院院长宋林飞。宋院长则表示:政府早就该出手干预房价了,因为以南京市场而言,房价早就脱离了成本+正常利润的水平。通常水平开发商的利润应该在5-7%,江苏省规定8%已经不少了。他认为只有环保型、科技型项目才应该允许有超额利润,以鼓励其技术进步。

而对于目前土地以评估价进成本的方式,宋院长大吃一惊:拿地三年以上才盖成楼盘,照理说这样的土地应当被政府收回。这块土地的收益绝对不应当由开发商来占有。

##### 江苏苏鼎研究所所长宋坚:应与房产部门联手每个楼盘都查

与宋林飞院长一致,江苏苏鼎研究所所长宋坚也不赞成三年以上的土地就可以按评估价进入成本,他甚至直截了当,认为就应当以原取得价格进入成本,这样才能从根本上制止“土地一拍,房价随风涨”。

宋坚所长甚至认为:物价部门应当与房产部门联手,取得每个楼盘的实际销售价格,这样就可以避免人手不足、单靠市民举报来处罚的结果,将每一个楼盘纳入监控。

宋坚所长甚至认为:物价部门应当与房产部门联手,取得每个楼盘的实际销售价格,这样就可以避免人手不足、单靠市民举报来处罚的结果,将每一个楼盘纳入监控。



“降温” 资料图片

#### ■产生影响

### 物价新政传递政府控制房价决心 限制涨价堵开发商“捂房”退路

房价的核价怎样才能更严格?百家楼盘物价部门能否一一有效监管?虽然新政还没有具体实施,但记者在采访中却发现:房价上涨过快已经成为开发商、购房人、专家学者、包括政府的一致共识,物价部门的举措将使得市民对房价的预期产生影响。

本次物价部门严格核价制度显然是针对房价而来,那么开发商对于房价又是什么态度呢?南京万唐置业总经理周斌告诉记者:以奥体为代表,目前的南京房价涨幅就连业内人士都觉得“高了”,开发商大多处于一种“窃喜”的状态,因此对于本次新政,反对声几乎不闻。

而就在此时,南京万唐置业同时,南京尚研机构就发表评论,认为:物价部门

快报记者 孙浩

### 奥运门票全球预售,奥运火炬即将点燃,奥运会离我们越来越远,经北京奥组委审核批准,“奥运异质镀金银福娃纪念卡”隆重发行! 43种福娃造型大团圆,3万套绝版发行,就看谁能把收藏机会抢到手!

# 百年奥运天赐良机谁会错过谁能把握?

**业内专家特别提醒:收藏奥运纪念品要注意限量版与非限量版的区别,为确保广大奥运收藏者的投资收藏利益,每套“奥运异质镀金银福娃纪念卡”均带有多重防伪技术的防伪标识,尤其是每套均带独立编号发行的公证书和金银鉴定书。全国统一发行价:5980元/套。**



“奥运异质镀金银福娃纪念卡”发行现场

奥运“金徽银娃”特制纪念卡隆重问世  
蓝色海洋中福娃贝贝尽情畅游,红色火焰中福娃欢欢燃烧激情……一个个生动的福娃形象跃然黄金白银上,这就是中国网通近日推出的“奥运木质镀金银福娃纪念卡”——北京2008奥运会会徽、吉祥物、比赛项目特制镀金银电话卡。作为品类独特的奥运金徽银娃特制纪念卡,它在传统的电话卡中注入全新的设计理念,成功地将自然木材材质与纯金银恒久不变的价值和带面值电话卡功能集于一身,首次实现了金、银、邮、卡、木的完美结合,内涵丰富,被众多专家一致认为是一套不可多得的奥运性质藏品!

纪念卡全套44枚,分为三部分:第一部分为北京奥运会会徽金卡与奥运吉祥物福娃银卡,分别为彩色木质镀金的奥运会会徽电话卡和木质镀银的福娃电话卡,面值共60元,木质既具有唯一性(每一枚纹理都不一样),又契合了绿色环保的理念,被专家认为是最佳选材!第二部分则是木质镀银的北京奥运会38个运动小项卡,图

念卡卖得火,增值空间巨大  
专家特别提醒:收藏要趁早!  
随着北京奥运会进入最后倒计时,奥运纪

念藏品急剧升温,并越来越成为广大市民的最爱,业内人士分析,2005年发行的福娃邮票上市几天就涨了四五倍,去年发行的奥运纪念币不到一星期涨幅就达一万多元,哪怕就像不带面值的奥运会金银纪念章,上市3天涨幅就超过400%,而这套纪念卡是首套带面值的“奥运木质镀金银福娃纪念卡”,又创下如许多的第一,它的升值速度必将会有新的突破,增值空间会更大!不排除在发行过程中价格就大幅度上涨的可能,从北京、上海、广州等大城市掀起抢购热潮中可以看出,目前国内奥运纪念卡的火爆形势,以及全球绝版3万套的发行数量,全国的发行工作可能会很快结束,所以专家特别提醒:奥运福娃纪念卡,收藏要趁早!

【特别提示】“奥运异质镀金银福娃纪念卡”,采用了多重加密防伪技术,购买者可刮开涂层拨打免费800电话查询真伪。我市仅配额200套,国家指定发行地:南京中山东路218号大行官省外文书店一楼大厅,特设预定专线:025-83914356。