

# 严管房价,南京发出第三道“金牌”

已批在售房只准降价不许涨价;土地估价必须参考三个以上楼盘

对商品房“一套一价”的检查正在紧锣密鼓进行中。昨天,南京市物价局再次出台房价管理新政,强化对此前两个相关意见的贯彻落实。其中规定之严格,触点之深入,引发业界高度关注。特别是在土地价格的管理规定上,两条扎扎实实的规定又给蓄意抬高房价的“慢开发”行为以两记重拳。特别值得一提的是,这已是南京在短短半个月时间内,连续发出的房价监管“第三道金牌”!

## [土地成本]

重新评估:  
以取“证”3年为限

新政:对以土地评估价进入成本的普通商品住房,其土地使用权取得时间(以土地使用权证所标注的土地使用权取得时间为准)必须在三年以上。

解读:尽管房价和地价究竟“谁抬高了谁”历来争论不休,但是“地价成本占当前住房建设成本40%左右”却是不争的事实。根据2005年省物价局的规定,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的市场评估价格计入房价。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。“以使用权为限”改为“以使用权证为限”。虽然只是多了一个“证”字,却能大大“延长”土地重新评估的时间,确保土地重新评估的规范性。南京市物价局有关负责人告诉记者,这个“证”字,给开发企业重新评估地价又增加了难度。按照以前的“土地使用权”,往往国土部门先给使用权,而“土地使用权证”则难拿到,拿到证的,说明所有的资金都交付了,所有相关手续都办理妥当了,真正享有了土地使用权。从某种程度上而言,新规将有效延长土地价格允许进行重新评估的年限。

参考价格:  
必须三个以上项目

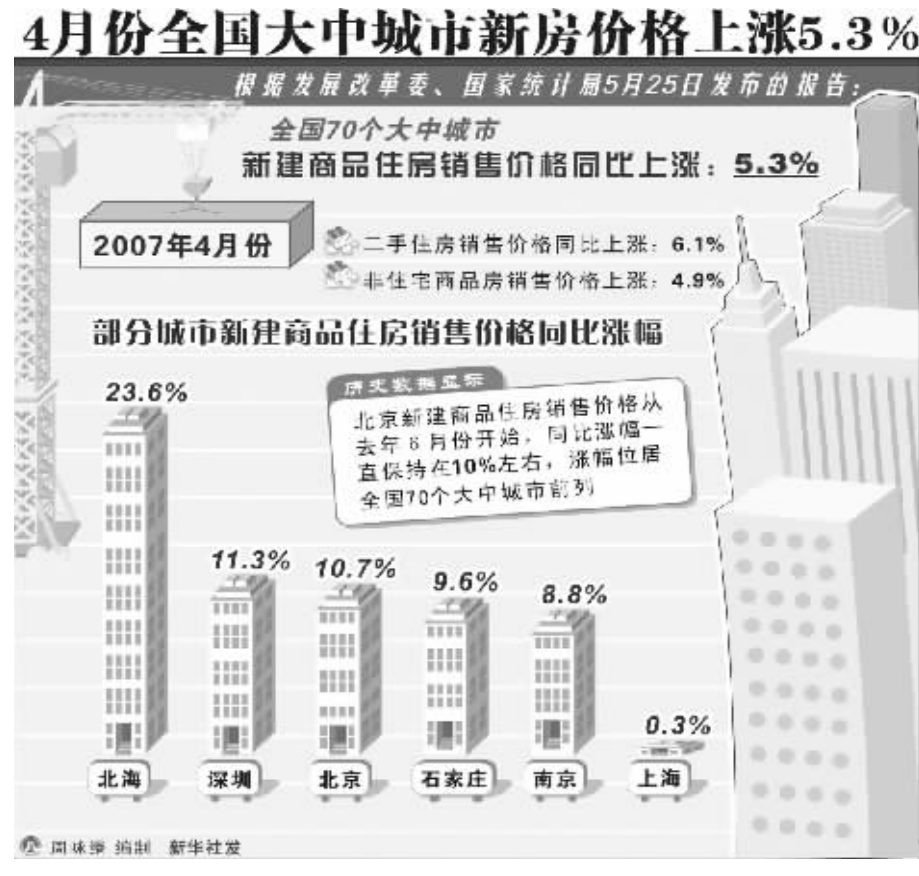
新政:地价重新评估。其楼面地价水平不得高于周边同期同类(以三个以上项目作比较)普通商品住房的楼面地价均价水平。

解读:在上一次发出的政策中,规定土地重新评估,“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”。而这次多出来的“以三个以上项目作比较”这几个字,则更有合理性,也规定得更加严格。物价部门负责人表示,A楼盘地块价格,要参照周边B楼盘的地块价格,这样可以控制A楼盘地块估价的“虚高”。但是B楼盘的地块价格偏高怎么办?岂不反而拉高了A的价格?那么就再参考C楼盘,甚至D楼盘的地块价格……“三个以上楼盘在一起比较,总有个能把它拉下来的。取均价平衡后,合理性更大些,控制地价成本的效果可能也会更好些”。

## [严控售价]

明确界限:  
已批在售房只准降不许涨

新政:经价格主管部门核价已批销售但尚未销售完毕的项目,其项目综合平均销售价格不得超过价格主管部门核定的基准价加规定的浮动幅



度,并遵循楼层、朝向、环境等差价代数和为零的原则;尚未销售面积部分按“一套一价”所标示的最高价格应低于2007年5月14日前该楼盘实际成交的最高价格(特殊套型除外)。

解读:“一套一价”自5月20日进入实施及检查阶段,按照规定,所有在售的和即将报批的普通商品住宅都必须实施。然而新政亮相以来,几乎没有一家开发企业愿意按此政策来实施,原因就是不少楼盘现在的销售价格远远高于审核价。按新政,买房人将享受极大实惠,而开发商则损失严重。按照这一规定,已批在售的楼盘,现在出售房屋时,最高房价只准降不许涨。

## [一套一价]

监管扩容:  
经适房也要“一套一价”

新政:普通商品住房(含政策性住房)价格按“一套一价”标示。

解读:在昨天发出的新政中,提及“普通商品住房”的地方多了一个括号:含政策性住房。这意味着,经济适用房、中低价商品房等享受政府优惠政策的住房也全部纳入了“一套一价”的监管范围。一位业内人士认为,现行经适房的监管其实也只是以控制其利润率为主,但售中或售完,同样无法杜绝违规现象,也很少有审核其利润率究竟是否控制在允许的3%范围内的(中低价商品房为4%)。将其纳入“一套一价”体系,有望加强这方面的监管。

细化操作:  
精装修要分开标价

新政:项目有装修装饰价格的,由开发企业另行明码标示装修装饰价格。

解读:在售和即将销售的楼盘中,精装修的房源越来越多,特别是一些小户型,大多以精装修为主。这类楼盘的现行标价中,几乎无一例外都是“总价”,即装修后的价格,甚至就连售楼人员自己都说不

出扣除装修费用的“毛坯房”价格是多少。新政要求装修价格另行标注,有利于让消费者更加清楚地了解商品房的真实价格,并减少借装修抬高房价成本的“猫腻”。

## [严格核价]

拒不核价:  
不发销售许可证并严格处罚

新政一:价格主管部门与房产(建设)管理部门建立批价、销售许可证发放联动管理机制。价格主管部门在对普通商品住房(含政策性住房)的价格进行审核、标价资料进行复核后,发放《普通商品住房(含政策性住房)价格审批联系单》,房地产开发企业凭此联系单、商品房核价批文及已报价格监督检查机构备查的《普通商品住房备查价目表》到房产(建设)部门申领《商品房销售许可证》。

新政二:2007年5月14日前已领取商品房销售许可证但尚未到价格主管部门申报价格的普通住宅商品房(含政策性住房),应督促开发企业尽快报价。至2007年5月14日止,领取销售许可证已超过一个月仍未报价的,依照相关规定予以处罚。2007年5月14日后未申报价格的普通住宅商品房(含政策性住房),依照相关规定予以处罚。

解读:“一套一价”通知发出后,部分楼盘发现,如果再不报价,连销售许可证都拿不到,所以近来到物价部门上报成本申请核价的楼盘明显增多。不过,仍然有不少楼盘还在“观望”之中。还有很多楼盘尽管已经核过价了,但却没有将“一套一价”所标注的价格表及时到物价部门备案核查,这些都属于违规行为。新规强化了“先核价、再发证”的原则,如果不核价则拿不到销售许可证,这无疑触及了部分开发商的“痛处”。同时明确的未按规定申报价格的处罚原则,不但将对开发企业予以高额的罚款,还将没收其违法所得。

## [明白消费]

规定之外的都是“普通房”

核价备案、“一套一价”针对的是普通商品住宅,结果就出现了很怪的现象,众多楼盘都声称自己不是普通商品住宅,不需要核价,也不需要“一套一价”。那么,究竟哪些才是普通商品住宅,消费者如何辨别呢?

昨日发出的新规明确,根据《省物价局关于改进住宅商品房价格管理的通知》中“高档化的住宅商品房由各市自行界定”,除规定之外的,都应该按照普通商品住宅的要求,严格核价备案及执行“一套一价”。

备查价格一律上网公示

开发商的标价和销售价究竟是否真实,消费者也可以上网查询。新规要求,各级价格主管部门在对开发企业上报的备查标价资料审核后,要将《普通商品住房备查价目表》通过南京价格信息网上网公示并转价格监督检查机构以备核查。

南京市物价局昨日也通过快报提醒房地产开发企业,涉房三次新政的有关文件均已在南京价格信息网(www.njprice.com)上公布,没有收到文件的请尽快上网查阅,并严格执行。

快报记者 郑春平

## ■新闻链接

### “三道金牌”

■2007年5月11日,《关于贯彻省物价局进一步加强和完善商品住房价格管理意见》(宁价房[2007]151号)。发文单位:南京市物价局。共六条措施,简称“宁六条”,明确要求普通商品住房进行“一套一价”明码标价,并对土地价格重新评估等进行严格规定。

■2007年5月14日,《关于进一步加强房地产市场管理的意见》(宁价房[2007]154号)。发文单位共六个:南京市物价局、房管局、国土局、国税局、地税局、工商局。共五条措施,简称“宁五条”。对“宁五条”的相关规定进行更加细化的规定。

■2007年5月25日,《南京市物价局贯彻宁价房[2007]151号、154号文件若干意见》(宁价房[2007]164号)。发文单位:南京市物价局。共六条措施,规定更具操作性。

## ■记者视点

### 绝不是文件发了就了事

昨天出台的新政是南京在短短半个月时间内,连续第三次发出“红头文件”监管房价。5月11日、5月14日,再到5月25日,南京已经发出加强房价、房地产市场管理的“三道金牌”!如果说,以前“红头文件”也发了不少的话,那么这“三道金牌”的力度足以和前面的任一次相比。

仅仅从频率上,这“三道金牌”的连续出炉,就让诸多业内人士高度关注。其中一位政府官员坦言:“绝不是文件发了就了事。”而是既有决策的连贯性,更有操作性,足以显示政府严管房价的决心。

其次,从文件的关联度来看,政府部门是“边实践边决策”的。一方面,“一套一价”的新规还在紧锣密鼓地检查中;另一方面,检查中发现问题在后发的文件中得以体现并逐步完善,文件的“执行力”明显

加强。再者,部门之间的协调合作明显“粘度更高”。房价问题错综复杂,绝不是哪一个部门所能管得了、管得好的,需要的便是同心协力。这次我们看到,不到物价部门核价的楼盘,到房产部门肯定拿不到销售许可证,转而“补办”核价手续的楼盘一下子多起来,这无疑就是部门之间协作的结果。

尽管如此,我们也还是发现,通过价格行为与秩序上的监管,未必就能把南京居高不下的房价降下来,毕竟影响房价涨落的远远不止一个“行为规范”,供求关系、成本高低等,影响更加明显。更何况,房价的监管措施也还是有诸多不足,所以,我们并不要求凭这“三道金牌”就一定要把南京的房价“拉住”,它们的意义在于,让我们看到了政府的决心和行动。

快报记者 郑春平

## 让老百姓帮着监督房价

南京市物价局昨天又出台了一个落实“市五条”的细则,目的很明显:就是要堵住核价新规的漏洞,让“一套一价”真正发挥作用。

虽然普通市民觉得“一套一价”不过是明码标价,但记者却了解到,对于开发商而言,其威力不亚于此前的“国六条”、“国八条”等,物价部门此番出台堵漏新规,对于遏止房价无序上涨将起到积极的作用。

南京楼市未闻涨价之声

“××日以后铁定上涨380元/㎡!”“××楼盘排队买房,房价比之前宣传的又高了500多元/㎡!”由于物价部门出台了“一套一价”的核价新规,记者发现,近期这一类楼盘广告或者业内传闻几乎消失了。因为开发商都在忙着应付物价局的检查。据悉,核价新规出台后一个星期,物价部门就组织了拉网式检查,奥体、城北被查楼盘不下5家,检查组的足迹甚至到达了江北楼盘。检查发现,有些楼盘根本就没有报物价部门核价,多数楼盘不标价格浮动幅度。要一纠正这些问题,开发商已经忙得手忙脚乱。

南京房管部门表示,自从实施核价新政后,由于没有物价部门核价就不能领取预售许可证,目前还没有一家楼盘来领预售许可证。可见前期如何核价、如何标这“一套一价”,已经令开发商头疼,更别提如何申报核价了。

城南一家开发商这样告诉记者,这两天查得这么紧,就算是合法调价也不能调啊,万一引来检查组和媒体关注,难保不被看出什么疏漏。

“麻烦”只是一个借口

虽然楼市涨价风因为检查组的频繁出现而暂时收敛,但令人担忧的是,检查发现几乎没有一家楼盘完全合格,没有一个是“正面典型”。

为什么会这样?记者了

解到,此前就传闻奥体某楼盘核价只有7000多元/㎡,而其实际房价连装修在内已经超过9000元/㎡,如果按核价标价,那后期的房价就可能下跌。因此,有类似情况的楼盘宁愿选择不标价。如果售楼处不标示标价牌或明示开发商自己制作的标价牌,那检查组就不能核对或不能仔细核对每套的标价。不标价或标价不合格也许只罚个3万~5万,而只要偷偷按自己的高价卖一个套房,其中的差价,一套就有10万了。

在前期检查中,有不少开发商向物价部门表示,按物价部门要求标价完全可以,只是重新制作标价牌太麻烦了!但实际上,之前很多楼盘都是开盘前1~2天才确定价格,标价牌一夜就能做好,“嫌麻烦”显然是个借口。

让老百姓帮着物价局查

记者了解到,目前由于在售楼盘多数是按老办法核价的,也就是说,物价部门并没有它们“一套一价”的记录,只有整体均价;而且由于各区物价局都在核价,多数没有上传到南京市价格信息网上,所以开发商标价只要能应付过检查组就行。检查组一走,开发商重新换价格表并非不可能。

为此,近日一位在奥体看房的马先生向记者建议,虽然核价细则对土地评估、精装修房如何标价、普通住宅界定均有有效的限制,但最重要的还是这一条:各级价格主管部门在对开发企业上报的备查标价资料审核后,将《普通商品住房备查价目表》通过南京价格信息网上网公示并转价格监督检查机构以备核查。马先生建议,南京价格信息网上的房价信息应完全与网上房地产一致,这样购房人可以随时上网看到正规的报价单,一旦在售楼处发现不对可随时向物价部门举报,这样的监督将有效弥补物价检查的不足。

快报记者 孙洁