

南京房价新政风波 凸显百姓开发商利益之争

新闻导读

从5月11日、5月14日,再到5月25日,南京在短短半个月时间内,连续发出加强对商品房价格管理的“三道金牌”!此举一出,南京开发商反应激烈,不少人指责物价局“不顾实际,打压房价”;更有甚者,来个“不上涨价就不卖房”,公开叫板物价局。近一个月来,“战火”更是愈演愈烈,从南京蔓延至全国。地产界大佬、北京华远老总任志强猛烈“炮轰”南京房价新政,在其博客上两次“发难”;中国政法大学法学院副院长何兵也通过北京一家媒体公开指责南京的规定涉嫌行政违法,是“用计划经济的手段干预市场经济”……事实上,这一场“政府该不该管房价”的争论,说穿了就是一场利益博弈:一方面,开发商及其代言人要维护房地产开发集团的利益;另一方面,政府要保护老百姓的购房权——

快报开通热线: **84783516** (9:00开始) 请你一起参与讨论

■背景

非常时期的非常政策

5月11日

南京市物价局先行发出六条措施(快报将其称作“宁六条”,后被广泛沿用)。

核心:明确要求普通商品住房进行“一套一价”明码标价,一旦公开贴土墙严禁擅自调整,并对土地价格重新评估进行严格规定,地价3年后重估,不得高出周边水平。

反响:“宁六条”发出后,反响虽然较大,但还没有升到“最高温”,很多开发商都根据以往的“经验”认为,或许这次文件发了也就“了”了,不会有什么真格的。

5月14日

六个部门一起“上阵”(南京市物价局、房管局、国土局、国税局、地税局、工商局),又联合发出了五条措施(简称“宁五条”)。

核心: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);如首次价格浮动幅度没有用足5%幅度的,允许企业在适当时间后根据市场变化情况对未销售面积进行上调浮动幅度(综合差价不得调整)。

反响:到了这个时候,基本上没有一家开发企业敢继续“忽悠”了,几乎家家都伸长了脖子,瞪大了眼睛紧盯“事态”的发展。然而,大体也仅限于“观望”而已,六部门的两道“金牌”发下来,各售楼处的标价牌因此而“变脸”的并不多。

5月25日

南京市物价局发出第三道金牌(也是直接引发哗然的一道金牌),对前两道金牌提出具体的贯彻意见,其中的“5·14”规定直击开发企业要害,也直接催生了这次的“口水仗”。

核心:对“宁六条”进行更加细化的规定,认真执行先批价后发销售许可证的规定等。

【南京开发商叫板】

你不让涨就不涨?根本不现实!

上个月,南京物价部门“集中火力”整治南京房价。“一套一标”等新政接连下发,南京楼市一时风声鹤唳。如今,快一个月了,“战果”如何呢? “根本没有可行性!”一位开发商怒气冲冲地说。这些天来,很多开发商表面上积极配合,背地里却非常不满,甚至以不报价、不卖房来“软抗”;更有甚者,不少人跳出公开叫板房价新政——一场开发商与管理部

叫板:

让我把景观房卖得比临海房还便宜?

房价新政中,开发商最有异议的就是物价局在贯彻“宁五条”时出台的一个细则,其中规定: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)。

“如果楼盘5月14日前卖的是沿街房屋,5月14日卖的是景观住宅,这样一来,景观住宅最高价岂不是

还要比沿街房屋的最高价便宜?这让我们怎么标价呢?”

回应:事实上,景观房未来就被列为“特殊套型”,不在限价之内,如今再拿景观房来举例,未免有些“纠缠不清”。

再叫板:

地价嗖嗖降 我凭啥三年后才能重核价?

根据物价部门的规定:只有拿地三年以上的楼盘才能以评估价核算房价成本,对这一条,奥体的开发商大喊:“这太不合理了!”比如去年

地价还是3570元/m²;而今年4月金地集团河西地块地价就已经到了5530元/m²,4个月就涨了55%。地价涨了,我们为什么不能获取差价收益?为什么要三年以上才行?”

回应:比如一个开发商一年前拿的地价是2000元/平方米,一年后相应位置的地价已达到了3000元/平方米,难道这个开发商还想把自己的地价也核到3000元/平方米吗?把这个1000元/平方米的差价也加入到房价里面,这合适吗?

■上有政策,下有对策

不卖房,10月后来个报复性反弹!

虽然开发商在“挑剔”,但一个现实却是:在新政实施的近一个月里,南京楼市几乎不闻涨价之声,房价的确是平抑了许多。

这真让人高兴。然而,接下来的话就不那么让人开心了——一些开发商通过所谓的业内人士给大家兜头泼来盆冷水:过分打压的结果,可能会导致南京房价在10月后报复性大幅反弹。

不让涨价我就不卖房,也没人管

据了解,南京市的核价新政是从5月20日正式实施的,至今还没有一家楼盘到物价部门申请涨价,市场上也没有听到哪家楼盘私下涨价。

江宁科学园的一家地铁楼盘本来上月就准备“房价过五”了,结果现在只卖4800元/m²,该楼盘只用了2.8%的涨幅,照理还可以要求涨2.2%。没办法,现在一套一套报价公司都忙不过来了,还烦什么涨价呢?再说什么涨价呢?楼盘销售经理告诉记者:现在涨价,搞不好就会引来物价局检查组,万一查出点问题反倒糟糕了。

更多的开发商选择了沉默。据悉,在物价部门的严管下,南京已经有22家楼盘一套一价的价目表通过了审核,但全市的在售楼盘共有100家左右,没核价我就有理由不卖房,实际上又可以捂盘了,这对后期价格反弹埋下了隐患。”一位开发商向记者揭示了其中的奥秘:照理说捂盘房管部门应当查

处,但半个月以来南京没有一家楼盘因此停盘的。

那么,开发商以此为由不卖房、不推新房该不该罚?该怎么罚?对这种情况,物价、房管部门没有形成配合,实际上导致“核价”成为捂盘的一个新借口。

便宜房子?有!可老百姓买不到

按照核价新政,开发商如果一批房子卖贵了,那就要有一批房子卖便宜点,这样才能符合核定的均价。但购房人却发现:新政实施后楼市里依然找不到便宜房。

记者在奥体几家楼盘转了一圈,看中的便宜房子销售人员都答“卖完了”。究竟什么时候卖的?卖给了谁?是不是公开出售?一位购房人悄悄告诉记者:现在便宜房子都是开发商的资源,都要找人才能买到。

她看中的楼盘不同房子间的差价特别大,楼盘核的均价是7300元/m²,谁知朝向、楼层、户型都好的房子都要8000多元/m²。房价有高的当然也有低的,6500元/m²的房子开盘前就没有了,都照

顾关系户了,普通购房人实际能买到的还是8000多元/m²的房子,比均价贵10%。

把便宜房当二手房卖,照样高价

更麻烦的是,物价部门可以核定商品房价,却无法限制二手房价。记者了解到,由于楼盘每套价格上下差距可达1500元/m²,拿到低价房的关系户可以不要税费之力将房子拿到二手房市场,按楼盘中的高价房价来抛售,这样楼盘的价格就迅速被炒高了。

“如果接下来三四个月南京物价部门都要采取这种措施来硬压房价,房价很可能在10月有报复性反弹。”一位开发商告诉记者:如果说目前在售的楼盘核价是已经确定的,不允许涨过5%;但到了10月,新房源上市开发商就可以另批一批新核价了。届时二手房价都那么高了,人员成本、建材造价都可以作为报高房价的理由。

快报记者 孙洁

【物价部门回应】

房价太猛了,不管还能行吗

政府为什么出手管房价:是“因为南京房价走势实在太猛了!”开发商不满,是因为有的人误解了相关规定;而执行的情况表明,一个月下来,南京楼市多多少少发生了些变化,至少,来核价的开发商越来越多了。



你们理解错了

“只准降不准涨”不是“一刀切”

引发此次争辩的由头是“一房一价”新政。老实说,开发商对这项举措本身勉强还能够“忍受”,真正“刺痛”业界的,是由此而延伸出来的系列举措:“它们像捆粽子一样,把我的手脚紧紧捆住。”一位开发企业负责人接受记者采访时这样形容。而其中“捆”得最紧的一根绳,莫过于“5月14日以后在售楼盘只准降不准涨”的规定。这也是这场争端的“导火索”。

“其实,这项规定被误读了。”南京市物价局有关负责人对记者表示,这项规定出台时的具体要求是,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),之所以以5月14日为界,是因为当时南京的房价正处于一个明显偏高的节点,且这一天也是六部门《关于进一步加强房地产市场管理的意见》154号文出台的日子。但在规定的具体理解上,业界尤其是开发企业出现了偏差。

“所谓的只准降、不准涨,是针对那些5月14日之前,房价已经超过了中准价标准、浮动范围的楼盘而言的。”南京市物价局有关负责人举例说,假如某楼盘中准价核定为8000元,按照可以上浮5%的幅度,最高不得超过8400元。若5月14日后的实际成交价已超8400元,那么14日之后不得再超过此前的成交价。同样,若5月14日之前的售价没有超过上限,则后

面没售完的部分依然可以调价

有关负责人特别强调,该规定与开发商享有的5%的浮动权没有冲突,只要总体不超过中准价及浮动幅度的标准就不算违规,并不是某些人理解的“一刀切”的只准降、不准涨。

“不管,还能行么?”采访中,物价局的相关负责人表示,而事实上,一个月下来,南京的楼市多多少少因此发生了些看得见的变化。

首先,“一天两价”的现象被终结。个别楼盘曾经创下两个小时房价上涨1200元的“天价纪录”;“一套一价”后是根本不可能出现的;其次,擅自抬高房价的现象明显收敛。例如,网上房地产显示,河西某楼盘之前的成交价以125平方米为例)均价为7798元/平方米,但新房源成交价仅7482元/平方米;再次,消费者的知情权明显加强,南京价格信息网以及网上房地产滚动公布物价局核定的普通商品住宅的中准价以及“一套一价”,查询起来很方便。

与此同时,开发企业的“软抵抗”也越来越“软”,主动到物价局核价备案以及更改价目标、推行“一套一价”的企业越来越多。

快报记者 郑春平

【交锋,扩散到全国】

任志强:菜贩还有定价自由权呢 宋林飞:放任不管才是不负责任

开发商与物价局的这场口水仗,在南京没分个高下,反而迅速扩散到全国,以北京华远老总任志强为代表的部分“业内人士”也纷纷发难。特别是任志强,在其博客上两次发起“炮轰”……然而,他很快又遭遇了更为强烈的“反炮轰”,除了专家学者、业内人士外,一些抱怨房价太高的网民,也加入了“反炮轰”的行列。那么,南京的房价新政究竟动了谁的奶酪?

交锋一: 计划经济 VS 市场经济

行政干预是“非常手段”

任志强认为,“自由市场中早上卖的菜与晚上卖的菜,价格是不同的,因为时间差给了顾客讨价还价的条件,也给了小贩们定价的自由权。政府是否在明码标价时限制小贩们的自由调价权呢?这还是市场经济吗?”

“在现代市场经济条件下,政府对于市场必要的干预,不仅是可以的,有时也是必要的。”

全国政协委员、江苏省社科院院长宋林飞教授接受本报记者采访时表示,在市场经济条件下,政府可以干预市场,但不能随意干预。南京市近期房价上涨已经进入“非常时期与非常市场”,因而政府采取“非常手段”是必要的。那么,政府究竟在什么情况下需要干预市场?一是市场扭曲。房价过快上涨,属于市场扭曲。从商品价值规律来看,是价值与价格的背离,是价格泡沫现象的加剧。二是市场失灵。房价不断趋高,一些低收入者家庭买房难的问题更加突出,一些贫困家庭实现小康住房目标希望更加渺茫。

一个月下来有效了 新房源成交价比原来便宜了

“我们必须出台新政,因为南京的房价走势实在太猛了!”“不管,还能行么?”采访中,物价局的相关负责人表示,而事实上,一个月下来,南京的楼市多多少少因此发生了些看得见的变化。

交锋二: 越位 VS 缺位

政府该出手时要出手

任志强认为, 南京的房

价新规剥夺了企业对产品的定价权,特别是文件中一系列规定本身就存在着许多并没有上位法许可或违反上位法的内容与条款。

中国政法大学法学院副院长何兵在接受采访时也称,南京的规定涉嫌行政违法,比如不核价就不发给房屋销售许可证,属于未依法律规定增加行政许可条件的行为。

“南京的新规在行政法规上没有问题。”

宋林飞教授认为,南京的新规有《价格法》等上位法的规定,也有《江苏省商品房价格管理规定》等地方管理法规的规定,有法可依。特别是在房价居高不下、市场出现扭曲的情况下,政府该出手时就要出手,而不是不负责任的表现。“一些专家和媒体近来对南京市政府部门的抑制房价过快上涨的举措,有些不理解,甚至颇有微辞。然而,4月份南京房价上涨最快,该月普通商品住房价格同比上涨11.5%,个别楼盘每平方米单价竟然上涨近千元,在这种情况下放任不管就是政府职能缺位。”宋林飞说,“在当前的调控中,地方政府更应该担起责任来。”

“暂时稳定住房价,这就是效果。”

宋坚认为,南京的新政能在一定时期内稳定住房价就是新政的作用体现,但他同时强调,从长远来看,房价的调控还得依靠中央和地方的共同努力,当然,在条件成熟后,最终还是得依靠市场的调控,“非市场的手段毕竟只是暂时的。”

交锋三: 见效 VS 反弹

新房与二手房相互制约

何兵教授等提出,假如仅对开发商的所售房屋进行定价,那么就会出现买房人以政府确定的低价格买入,然后再以较高的市场价卖出的可能;在这种情况下,如果进行价格管制,就必须对二

交锋四: 管住 VS 放开

当前要管,长远还是要放

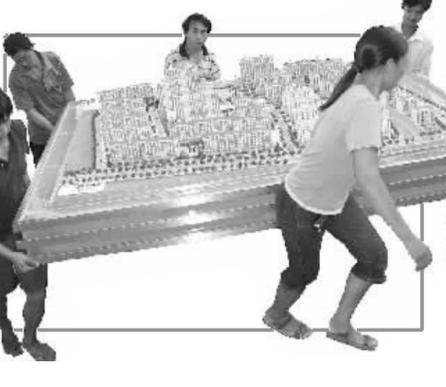
与南京乃至江苏的“管”相比,全国的确有很多地区已经完全放开了房价,交给市场定价。那么,政府究竟要不要管房价呢?

宋林飞教授说,今年以来南京房价上涨过快,成为继上海、北京、广州、深圳等之后房价上涨过快的又一个大城市,这直接影响南京市民生改善住房生活条件的目标,影响和谐社会建设,我是赞成政府管的。”政府的责任是及时发现与纠正房地产市场扭曲问题,解决房地产市场失灵问题,培育合理的价格市场形成机制,优化银行信贷政策、土地管理政策与税收政策。

快报记者 郑春平

【物价部门回应】

全力保护老百姓利益 “三道金牌”坚决推行



为啥出台新政?

维护群众利益

国家统计局的数据显示,4月份南京普通商品住宅价格同比涨幅高达11.5%,再创两年来的新高,在说到今年房价走势时,统计专家已经不再用“稳中趋升”这个词,而是改用了“急剧飙升”。特别值得一提的是,普通商品住宅在这波行情中处于“领涨”位置,涨幅均高于其他各类房型。而普通商品住宅恰恰是与百姓购房最为密切相关的,政府重点监管的房型。”

干预市场经济? 为了让更多老百姓受益

至于是否“干预了市场经济”,该局有关负责人说,即使在一个健全的、完善的市场经济中,政府对经济的调控都是不可避免的,市场经济这一“无形的手”也会有失灵的时候,何况是在一个尚不健全的市场体系中?

“就以南京现行的房价来说,真的反映了供求关系的真实状况吗?”炒房倒房、虚报成本……这些都导致商品房价信号的失真,难道买房的人全都是为了自己生活居住吗?房市究竟有没有虚高的泡沫?“政府的调控并不是用计划经济的手段来破坏市场秩序,而是为了促进市场之手更加灵敏、准确。”有关负责人说,新政的目的恰恰是为了让市场之手反映更真实的市场信号。“从长远来看,也是为了让房地产市场能健康、持续、稳定地发展下去;让政府、企业、百姓三方共赢。”

涉嫌行政违法? 我们有权可依

三道金牌发出,立即在全国产生了“蝴蝶效应”。北京华远老总任志强、中国政法大学法学院副院长何兵等指责南京的规定涉嫌行政违法,涉嫌“用计划经济的手段干预市场经济”,等等。

对此,南京市物价局有关负责人明确作答:“我们有权可依。”

该负责人表示,《中华人民共和国价格法》第十八条规定:包括“与国民经济发展和人民生活关系重大的极少数商品价格”在内的5类商品和服务价格,政府在必要时可以实行政府指导价或者政府定价。第十九条规定:政府指导价、政府定价的定价权限和具体适用范围,以中央和地方的定价目录为依据。《江苏省定价目录》正是经江苏省人民政府审核同意,并报国务院价格主管部门审定后的

最终不了了之? 新政将坚决推行

南京房价新政出台后,其前景曾被普遍不看好。中国政法大学法学院副院长何兵此前在接受媒体采访时曾断言:“南京市物价部门的规定无法可依,也无可操作性,最终将不了了之。”然而,南京市物价局却明确地表示:“新规会坚定不移地推行下去。”

尤其是猪肉、食用油等物价上涨,股市盘整的当前,经济走势比较敏感,牵一发而动全身的房价更是重要的调控目标。

同时,南京市物价局也再次重申,房价新政绝不是“一刀切”,对所有开发企业“一棒子打死”,“开发企业的合法利益也是我们保护的。”

快报记者 郑春平

■链接

任志强“炮轰”南京物价局

原文选登:

《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的实施意见》,这个文件的题目是对商品房价格的管理,但内容中却包括了非商品房的经济适用房、征地拆迁安置房等,并将中低价商品房违法地列入了政府指导价管理的分类之中,要“严格审核建设成本和管理费用,销售利润要严格控制在规定的幅度内”。似乎中国的住房商品化改革与市场化改革已经走到了尽头,要退回到小平南巡讲话之前的“五套审核定价”的计划经济时代去了。但是,是什么法律赋予了物价局制定商品房利润率幅度的权力呢?是什么法律规定了商品房应列入政府指导价的分类之中呢?

文件中要求严格执行《江苏省定价目录》的有关规定,加强对普通商品房的成本审核,我不知道《江苏省定价目录》中是否有商品房列入其中,也不知道物价局是否有权力对所有的普通商品房项目进行严格的审核,但我知道物价局没有对商品房价格的定价权力。

“明码标价”制度,并将标价情况上报价格主管部门备查,且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。中央电视台一套还特别在新闻中将此作为重要新闻播出。

自由市场中早上卖的菜与晚上卖的菜的价格是不同的,因为时间差给了顾客讨价还价的条件,也给了小贩们定价的自由权。价格是根据市场需求与供给的情况博弈而产生的。这种供求关系随着时间是在变化的,政府是否应在明码标价时限制小贩们的自由调价权呢?是否要像一棵白菜都标上价格而不能调整了呢?这还是市场经济吗?