

核价新政能拖住房价涨幅,却管不了开发商捂着不卖

南京楼市上演新一轮“抢房大战”

楼盘卖得太快,销售小姐反而挨批;就为开发商不守信用推迟开盘,20多位购房人居然把路堵了两小时;楼盘偏爱凌晨放号,市民冒着雨苦等4个小时,300多套房一抢而空;就连没领销售许可证的楼盘,购房人明明知道却主动提出先交房款……近日,南京楼市刮起了一阵“抢房风”,一幕幕荒诞剧令人心酸。



究竟是什么使南京楼市突然“一号难求”?本来是房管部门预计新盘集中上市期的六月,为什么房源骤减?记者了解到,由于物价部门的核价新政拖住了房价,引发了开发商集体惜售,购房人是又喜又忧。



连夜排队抢不着房 这楼市可真够疯狂

河西龙江国际社区

6月12日,下午刚刚拿到销售许可证,售楼处就立刻排起了300人的长龙。天,下着雨,300多名购房者打着伞,苦苦等了4小时。直到夜里,近300个号一抢而空。此次,与300人的长龙相比,开发商拿出的房源不过200套左右。也就是说,即使如此辛苦拿到房号,也不一定能够买到房。

御水湾花园

上周末,城东的御水湾花园开盘。一位购房者告诉记者,她看中的靠近铁路的房子都要9000多元/m²。为了能买到房子,她上周五特意提前找人拿房,没想到连报5套房号,居然都已被人订走,一气之下只好不买了。

万科光明城市

在奥体,万科光明城市“先锋座”55-77m²小户型开始排号。尽管连装修在内房价高达10500元/m²,可仅仅几天,192套房,576个号居然全部排光(每套只允许排3个号)。

城北一楼盘

在城北,上周日原本一家楼盘通知购房人18日开盘,导致购房人提前一天来排队,结果排到中途又说要推迟开盘,还传言房价要从5150元/m²涨到6000元/m²。愤怒的购房人坐了一排,把经五路堵了两小时。

常府风华苑

最离谱的是城中常府街的常府风华苑。

虽然这家楼盘连预售许可证都没有,但市民李先生却想抢先交钱认购,可没想到售楼处却告诉他“房子卖完了”。在一家房地产网站的该楼盘社区论坛中,有网友说:去年这个楼盘已经全部内定了;也有网友信誓旦旦透露“内幕”说:某医院职工的内部房价是1万元/平方米,其余的“关系户”是1.2万元/平方米。

针对这些说法,开发商给记者的答复却讳莫如深:“现在楼盘的商品房预售许可证还没拿到,怎么可能卖呢?我们不会违规的。”

营销副总说

有人天天陪着销售员上班 为啥?及时知道开盘信息!

“现在买房有两个办法,一个是提前两周找关系排号;一个是时刻关注楼盘动向提前排队。”江宁一家楼盘的营销副总告诉记者,现在开发商开

盘根本就不敢提前通知购房人,否则提前5天就会有市民来排队了,一般都是拿到预售许可证就悄悄开盘。即便如此,每次200-300套房源都是一小时内全部抢光。该楼盘现在有的购房人竟然天天陪着销售员上班,以便能及时知道开盘的消息。用购房者的话来说:上班挣的钱,还不如早买一套房省的钱多呢!

惊!三四月房价飞涨让人慌

国家统计局6月14日统计显示:

5月份南京房价同比上涨9.2%,仅次于北海、深圳、温州、北京和蚌埠,排到了全国第六

江苏省城调总队统计显示:

4月份南京市普通住房价格同比涨幅高达11.5%,创下了宏观调控两年来的最高纪录

究竟是什么力量推动着购房人如此心急火燎?这样的“疯抢”难道仅仅是因为购房人不理智?还是让我们先看看下面一组数据——

其实,早在4月份举行的南京春季房产交易会上,5000-7000元/m²的房子就已经断档,具体楼盘的实际涨幅更让购房人心惊。

一位购房者告诉记者,奥体一家楼盘四月中旬报价还是9000元/m²,她过了一周去买,10楼的一套房子

竟然涨到9600元/m²;再过一周,这套房子已经单价过万。而城南地铁旁某楼盘,一期大约是6000元/m²上下,今年四月开的二期就达到了7500-8000元/m²,一下就涨了25%-33%。江北某滨江楼盘春节时还能以3500元/m²左右的价格买到,到了四月房价就已经超过4000元/m²——仅仅两个月,房价就涨了500元/m²,一套120m²的房子就要多花六万元。

喜!核价新政拖住房价涨幅

这样的飞涨的房价该如何应付呢?江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚告诉记者:还真多亏了南京物价部门出台的核价新政,才在5月份有力地控制了房价涨幅。“核价新政是5月14日出的,所以下半月的房价控制住了,但整个月仍表现出9.2%的涨幅,否则南京肯定冲进全国前五。”宋所长如是说。

而江宁的一家开发商也表示,核价新政对房价涨幅放缓有一定影响。因为在江宁地铁一号线南延线周边楼盘的预计中,这里的房价早就该超过5000元/m²,而现在东渡国际青年城售价为4500元/m²,天元吉第以及市政天元城的一些余房价格都在4700-4800元/m²,“至少少了200元/m²。”



奇!六月份房源突减抢房忙

房价有所平抑,自然勾起了市民的买房欲。但令购房人没想到的是,到了6月,购房人发现:房价是缓和了些,但房子却买不到了。

根据南京网上房地产数据统计显示,目前“入网”的可售住宅总套数为24587套,可售面积294.30万平方米。按照日成交400套的住宅套数来计算,只要60天这些房子就可以全部卖光了;而以往“入网”的住宅套数最起码也能卖上2个

月以上。由此可以看出,楼市住宅的上市量“缩水”至少在1/3以上甚至是1/2。

5月30日-6月5日,网上房地产上市数据显示,全市商品住宅新增上市量仅为10.22万平方米,与前一周的24.78万平方米供应量相比大跌60%。

“这就说明市场上的房源很紧张,可紧张并不是房源不足,而是开发商不想拿出来卖。”一名从事开发商楼盘代理的老总也很“郁

闷”。他说,现在的城中、奥体、城南都有楼盘早就说要开盘了,可到现在都没领销售许可证,有的甚至是将住宅分割销售,明明可以领800套住宅的预售证,可一次就是领个200套左右,后面的留着慢慢卖。

据房管部门此前发布的数据测算,今年6月份应该是楼市上市旺季,首次露面的新盘有14家。可惜的是,这些楼盘目前真正开盘的却少得可怜,还不到当初的一半。

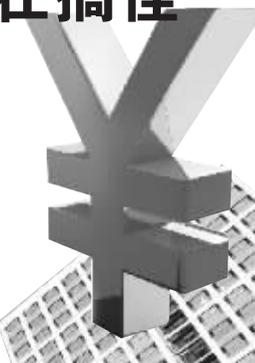
哦!开发商捂房惜售在搞怪

“其实,这是一些开发商在‘惜售’。”南京市房产局一名工作人员表示,开发商领取了商品房预售许可证后,必须要在1个月之内卖房。可是他们现在不领取许可证,房产部门面临查处无据的尴尬;“总不能逼着开发商领证卖房”。

记者了解到,按照房地产交易的现行管理规定,只有楼盘在领取销售许

可证之后拖延销售或故意不出售房屋,房管部门才能对其进行查处。对没有申请预售的呢?这名工作人员表示,由于开发商拥有楼盘的产权,他们有权决定卖和不卖、什么时候卖,房产管理部门无权干涉。

而开发商之所以敢捂盘,就是他们转手将楼盘抵给银行,又能获得大笔贷款,完全可以维持其自身周转。



专家视点

核价新政下 要严打惜售

开发商捂盘惜售,难道真的就没人管得了吗?多位楼市专家昨日一致表态:不仅要用核价新政,政府还应出台其他多项措施,根治房价痼疾,开发商软抗楼市调控其实形势对他们并不利。

观点一:放量供应土地

南京大学经济系副主任葛扬认为,如果开发商“惜售”房源,政府部门就应该出面,比如加大土地的供应。新盘多了,价格自然也会相应下降。

观点二:坚决核价到底

“从目前南京市物价局的核价政策来看,一个楼盘定完价格后,在未来的两三年内都不会大涨了,最高上浮5%,买房人应该更多考虑这个因素,不要急着抢房。”南京市网尚房地产研究机构市场研究部主任周颖说,如果物价局核价政策的延续性和严肃性得以保持的话,这个楼盘在2年内可能还是原先核定的价格。

从这个角度来看,现在倒未必急着买房。大家都不急着买房,市场整体的供应量大了,选择的余地也将更大。

观点三:提高贷款门槛

开发商之所以敢于捂盘,是因为有银行贷款给他们撑腰,保证其庞大的资金链得以正常运转。否则,开发商不卖房,就没有回笼资金,公司该如何维持下去?

所以,从某种意义上说,如果严格提高银行贷款门槛,也是平抑房价的一个手段。

观点四:开征物业税

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚表示,核价新政只是权宜之计,只能暂时拖住房价,要解决根本问题,政府还应当从房产的持有环节和打破开发商的垄断来着手。简单说来,就是开征物业税让炒房人吐房、开发商不敢捂房;其次还可以允许单位及组织自建房,打破开发商的垄断。

“我觉得,现在惜售的开发商是最不明智的。”宋坚认为,本次中央检查组调研房价涨幅过快城市就是要为物业税实施做前期调研,如果开发商用其他招数“逃避”,可能招致更强硬的政策。

万科董事长王石也表示,房地产泡沫必将破灭,他认为,本次中央调研过后,严厉政策可能即将出台。

本版撰文
快报记者
尹晓波 孙洁