■“房产开发商是慈善家吗?当然不是!那会导致什么结果?就是开发商只为一时套现,很有可能造成烂尾楼现象发生,开发商是不可能另外再贴钱给买房人盖房子的!”

■“查处不是为了处罚开发商降价亏本卖房子,而是担心其造成的后果,我要对老百姓负责。”

——南京市江宁区房产局局长周久耕

怪不怪?低于成本价卖房竟要被查

江宁区房产局局长称此举是为防止烂尾楼出现,对老百姓负责

南京各个区域的房价都在喊降,到底有没有降呢?昨天,南京市江宁区房产局局长周久耕通报了今年1—11月份江宁楼市的运行情况:江宁住宅平均房价为4913元/平方米,较去年同期反而上涨了12.8%,相对于其他区域是比较坚挺的。

同时,他还透露了一个“惊人”的消息:“对于开发商低于成本价销售楼盘,下一步将和物价部门一起对其进行查处,以防止烂尾楼的出现。”消息一出,立即引起房产业内争议声一片:政府部门到底该不该查处亏本卖房的开发商?

平均4913元/m² 江宁房价还在涨

“今年江宁房地产市场总体呈现‘两降三升一平衡’的特点,是不平凡的一年。”周久耕表示,“两降”是房地产投资总额和交易量的下降,而竣工面积、房价及占有的市场份额都在上升,尤其是住宅类的房价一年涨了12.8%;“一平衡”是指税收上的平衡,去年房地产业交税18亿,今年交了18.14亿。

周久耕说,今年江宁商品房销售量180万平方米,比去年同期下降了41.8%。他分析认为,这主要是因为市场低迷,老百姓信心不足。

那么,在市场整体低迷的情况下,江宁的房价跌还是涨呢?周久耕肯定地回答:涨!他说,江宁今年综合房价销售均价是5435元/平方米,比去年上涨11.79%;单纯的住宅均价为4913元/平方米,上涨了12.8%;二手房销售均价为4353元/平方米,上涨13.74%。

房价这样上涨正常吗?他认为,“江宁的房价没有多少泡沫,即使在整个市场行情比较低迷的状态下,江宁的房价还是处于一个上升的趋势,并且上升的幅度在政府可调控范围之内”,相对其他区域而言,江宁的市场及房价还是较为坚挺的。

针对目前开发商大降价,导致前期老业主退房现象的发生,周久耕表示,江宁的少数楼盘也存在这个问题。

他坦承,现在楼市面临三大问题:一是开发企业资金紧张,特别是工程建设资金上的纠纷,或会造成房地产企业不能按时交房;二是楼盘降价幅度过大或者有的楼盘价位比较低,造成了退房业主增多,在江宁也有少数楼盘出现这种情况;三是开发商资金紧张,会导致年底农民工工资付不出来。

“对于开发商自行降价导致的退房问题,由开发商自己解决。”周久耕说,对于开发商延期交房的,一定督促开发企业尽快交房,延期交付的该赔付的一定要赔付!

而对于拖欠农民工工资的开发企业,如果是恶意拖欠的,将通知销售款监管银行冻结销售款;如果开发企业资金确实比较紧张,实在付不出工程款的,目前江宁区政府决定拿出5000万元资金,“让开发商把房产抵押给房产局,在6个月内不能赎回的,通过拍卖处理房产”,这些钱就是先让开发商支付工程款、支付农民工工资的。

不过,有业内人士认为,政府用资金“来帮助开发商支付工程款,其实也是帮开发商解决资金紧张”,有给开发商“度年关”的嫌疑。

房产局长语惊四座 房产商不是慈善家 老百姓要理解我们

昨天,南京市江宁区房产局局长周久耕表示:“对于开发商低于成本价销售楼盘,下一步将和物价部门一起对其进行查处,以防止烂尾楼的出现。”

消息一出,立即引起房产业内争议声一片:政府部门到底该不该查处亏本卖房的开发商?开发商低于成本价销售商品房,物价和房产等政府部门就要进行查处?这个方式是否存在法律依据?开发商自己又怎么看?在目前楼市房子难卖、开发商都喊资金紧张的状况下,业内人士的观点明显很不一致。

“我知道我一说出来,就会有老百姓要骂我:政府怎么帮助开发商抬高房价呢?”周久耕似乎早就预料到会有一片反对声音,“这是因为老百姓没有完全理解。”

周久耕解释说,其实目前江宁只有一家楼盘是低于成本价销售的,并不是普遍现象。按照目前的价格,这家楼盘以5700元/平方米价格销售(含1100元/平方米的装修价款),等于毛坯售价是4600元/平方米,远远低于其成本价。

他说,目前江宁多数楼盘是在2006年、2007年拿的土地,楼面地价都在2800元—3200元/平方米之间,加上建安、财务以及营销等各类成本,5500元/平方米左右应该是个保本价。现在售价不到5000元/平方米,就意味着开发商贴钱给老百姓盖房子,“房产开发商是慈善家吗?当然不是!”

对于查处的依据,周久耕表示,“按照价格法规定,低于成本价销售,就属于不正当竞争。”但目前只是和江宁物价局达成共识,还没有出台具体的查处操作细则,关键还是要让开发商停止亏本卖房的行为,稳定江宁房地产市场。

“既然开发商不是慈善家,那会导致什么结果?”周久耕说,就会导致开发商只是一时为了套现,到时房子没盖好,很有可能造成烂尾楼现象发生,开发商是不可能另外再贴钱给买房人盖房子的!政府这样做就是为了“避免出现开发商卷钱走人,到头来还是买房人吃亏”。

周久耕说,“查处不是为了处罚开发商降价亏本卖房子,而是担心其造成的后果,我要对老百姓负责。”

记者问道,按照道理来说,开发商降价行为也是很平常的,但是如果这种亏本销售的楼盘是开发企业的全国性行为呢?它是不是可以从其他盈利的楼盘调拨自己的资金呢?周久耕回答,“肯定有困难了!而如果这个楼盘建设工地上的工人不多、甚至停工了,我就有理由怀疑你能不能建下去。”

记者了解到,目前这家楼盘表示,低于成本销售是“低开高走”的营销策略,肯定不会发生烂尾楼现象。

[各方反应]

开发商:

有人叫好有人反对

对于政府出手查处楼盘低于成本价销售,开发商怎么看?

“从稳定房地产市场发展的角度来看,有些楼盘亏本卖房子就是扰乱市场秩序的行为,很有必要进行查处。”南京中浙房产总经理张国安表示,一个楼盘低于成本价销售,其他周边楼盘怎么卖房子?大家都亏本销售了,房地产行业还怎么发展呢?

张国安说,买房人可能坚信“只有错买的没有错卖的”,亏本卖也未必卖得好。在楼市低迷之时,过度的降价行为是开发商杀鸡取卵,非常不可取,政府有必要用行政措施干涉。

“我打个比方,在沙漠里有人有黄金,有人有水,这时要不要拿黄金换水呢?”江宁另一位不愿透露姓名的开发公司老总说,现在开发商的资金就像沙漠里的水,很珍贵。资金链断了之后,这个楼盘就是烂尾楼了;而如果通过低价销售,开发商的资金盘活了,就能东山再起继续盖楼——在市场不景气的情况下,资金链肯定不能断。

他还表示,其实开发商的房子也不是全部低于成本价销售,二期、三期的项目在楼市复苏之后,完全可以再拉高房价弥补之前的损失,低开高走是正常的销售策略,当初香港的楼市就是这么过来的。

买房人:

凭啥开发商永远暴利?

很多买房人对政府干预并查处开发商低于成本价销售不理解:凭什么开发商就能永远保持暴利呢?这是非常不合情理的行为。

市民朱先生说,政府要管的应该是开发商规范建房子,并监管好商品房的预售款去向,让这些钱实实在在地用到建设上去,而不是让老百姓掏更多的钱增加买房成本。

律师:

查处合法但不合情理

而江苏钟山铭旌律师事务所律师蒋德军认为,这个问题要从法律层面和民生立场两个方面来看待。

他说,从法律层面而言,根据《价格法》规定,经营者不得有“在依法降价处理鲜活商品、季节性商品、积压商品等商品外,为了排挤竞争对手或者独占市场,以低于成本的价格倾销,扰乱正常的生产经营秩序,损害国家利益或者其他经营者的合法权益”的不正当价格行为,否则“可以责令改正,没收违法所得,并处违法所得5倍以下的罚款;没有违法所得的,给予警告,可以并处3万元以上30万元以下的罚款;情节严重的,责令停业整顿,或者由工商行政管理机关吊销营业执照”。按照价格法,江宁区政府部门这样做有法律依据。

但是,从民生角度来看,是不是暴利的开发商永远要赢利,为啥不能破产呢?难道房价就真的只能“只升不降”?在目前的楼市环境下,物价部门应该是根据市场情况调整政府指导价以符合市场形势,有利于老百姓买房,以此来拉动内需;而非对降价的开发商进行打击,从而维护开发商的暴利继续下去。

因此,政府查处开发商低于成本价销售,是“合法但不合情不合理”的一种行为。 快报记者 尹晓波

江宁区风景优美,楼盘众多 资料图片

■相关新闻

三亚停收房产交易相关费用

据新华社三亚12月10日专电(记者 王英诚)记者从三亚市政府新闻办获悉,三亚市委、市政府近日作出决定,暂停收取三亚市房产买方相关交易费用,适当减轻购房者的缴费负担,以激活房产交易市场,确保该市房地产市场持续稳定健康发展。

据了解,此次三亚市暂停收取的相关费用包括房产交易买方的交易手续费、土地使用权交易服务费、测量制图费、档案保管费、土地权属调查登记费、产权证工本费、房屋转移登记费及价格调节基金,暂停收取期限为2008年12月15日至2009年6月30日。对三亚市房地产交易所、市国土环境资源信息中心、市土地权属调查办因暂停上述收费而减少的收入,三亚市财政将按减少收入的70%给予补贴。

■最新消息

明年南京经适房竣工200万m²以上

昨天传来一条重要消息:河北、辽宁、山东等地先后停建经济适用房,改为发放住房补贴、收购商品房作保障住房等方式,这被认为是适应目前楼市变化、企图拉动目前低迷楼市的救市之举。

不过记者昨天却从南京房管部门获悉,南京目前并没有将经济适用房和廉租房并轨的做法;而且在南京明年的建设计划里,经适房将开工300万m²、竣工200万m²以上,住房保障规模在今年的基础上还将有所扩大。

南京经适房还要增建

据南京市房产管理局党委副书记黄长安介绍,今年南京经济适用房建设规模为开工300万m²,竣工200万m²。而在今年年底刚刚草拟的明年建设计划里,规模仍为开工300万m²,而竣工则还在200万m²以上。廉租房明年的计划是新增1000套实物廉租房,优先解决低保中的无房户的居住需求,然后再考虑扩大到低保户中的其他家庭。

申购要消灭“夹心层”

那么,目前国内许多地方都将经济适用房和廉租房的申购标准统一,南京目前经济适用房和廉租房的申购标准也被定为“家庭人均月收入750元以下、家庭人均建筑面积15m²,南京城市户口满5年”,这样的标准“统一”是否意味着南京这“两房”早已并轨?

“这两种保障房各有适用的人群,还不能认为是完全的并轨。”黄长安如是说。不过他告诉记者:750元/人、15m²/人都只是初步申购标准,廉租房还另有条件。南京将其联系在一起,就是要构建一个住房保障的完整体系。在这个体系里,够不上廉租房申请条件,又无力购买经济适用房的家庭可以领取廉租房的住房补贴,每一种人群都可以找到自己能符合条件的住房保障制度,这样就可以消灭“夹心层”。

三口之家放弃保障房可拿3.672万补贴

据悉,沈阳市正在酝酿一套经济适用房保障新办法,即停建经济适用房,按每户5.5万元的标准发放购房补贴,享受经济适用房保障的家庭可到市场上购买商品房。

记者了解到,实际上去年底,南京新出台的住房保障中就有发放购房补贴的政策。对于符合廉租住房保障条件的低收入住房困难家庭购买其他住房的,按人均住房建筑面积17m²、每平方米720元标准,发放不足面积部分的购房补贴,一家三口一共可以领取17×3×720=36720元。

对此,一位业内人士告诉记者:其实住房保障“补人头”(发补贴)和“补砖头”(建房子)之争由来已久。事实证明:“补砖头”较为稳定,而像南京这样两者结合、形成一个健全的体系则更好。

快报记者 孙洁