

房价的一再上涨引发了政府部门的关注。快报日前曾报道江苏拟审慎推行房价备案制度的消息,昨天记者了解到,近期省内个别城市如宿迁已要求商品房在销售之前必须进行价格备案,这是否意味着该项制度已经出炉并在全省推开?对此,省物价局有关人士称,全省统一的备案规定正在部门会签中,尚未正式出台。

# 房价备案 江苏即将统一出台



## 个别城市先推“备案”

对当前楼市的升温,宿迁市物价局在7月份发文采取房价管理新政,总体而言“一放一收”:一方面暂停执行该市《商品房价格管理暂行办法》,同时严格商品房成本认证和销售价格备案工作。

根据规定,宿迁市的普通商品住房价格管理放宽后,开发企业根据市场情况自主定价,但是应该在商品房获得销售许可之前,按规定履行商品房成本认证手续,并将销售楼盘的销售价格报市物价局备案。同时,对房地产市场秩序和开发商的价格行为,物价部门要加强监管,尤其针对开发商发布的虚假售价,适时发布城区分地段各类住宅房价的平均水平,引导消费者理性

购房,开发企业理性开发,市场理性确定土地出让价。

从上述规定不难看出,宿迁商品房尽管可以自主定价,但是开发商必须将价格先行到物价部门备案,这项规定已经突破了去年底全省关于暂停普通住房核价制度的规定。在上个月底举行的全省物价局长座谈会上,也传出了江苏将审慎推行房价备案制度的消息,宿迁此举很容易让人联想到这项政策的出台实施。不过,省物价局服务价格处负责人昨天明确告诉记者,这只是宿迁一地的做法,目前省里关于商品房价格备案制度的文件仍在会签中,尚未正式出台,具体执行时间和操作办法将在文件出台后公布。

## 房价备案并非“审批”

不过,从宿迁此次推出的新举措中也能看出即将推行的“房价备案”制度将有两个鲜明特点:一是“非审批性备案”,二是侧重对房价虚假行为的监管。

去年底在房地产市场连续低迷的情况下,江苏出台了《关于促进房地产市场健康发展的意见》,其中一项重要举措是暂停执行已有10年历史的普通商品住房核价制度,转由开发商自主定价。随同该制度取消的,是开发商在售前的“价格备案”。日前记者了解到,正在会签中的“房价备案”制度并没有取消开发商的自主定价权,而是恢复了售前的“价格备案”,新举措更侧重于房价“报备”,而

非“审批同意后备案”,换句话说,价格主管部门强调的是对各大楼盘销售价格情况的“掌握”。

其次,商品房“一价清”的制度将得到进一步推行。近来随着房子越来越热销,一些开发商也打起了“歪主意”,或是制造虚假涨价信息、销售信息,或是在房价之外乱立名目收费。对此,省物价局要求严格执行商品住房销售价格“一价清”制度。对面向全体业主的水、电、太阳能、管道天然气、有线电视等配套设施价格和收费项目均纳入房价,不得在房价以外收取。对此,宿迁此次出台的相关新政中也专门进行了明确。

## 房价监测纳入第二批目录

业内人士认为,即将推行的“房价备案”制度不会影响到房价的实际水平,但是这一环节对开发商合理定价有一定程度的约束力。此外,在刚刚公布的7月份全国70个大中城市房价指数中,房价已经连续第二个月出现同比、环比双双上涨现象。为了加强对房地产市场走势的把握,物价部门将在下半年完善商品房

价格监测制度。在首批主副食品、日用消费品等商品的基础上,将全面实施第二批新监测报告制度,调整充实价格监测点,增加城乡居民服务价格、房地产价格监测品种,扩大监测覆盖面,提高价格监测的实效性,完善房地产价格等重要商品价格预警机制,及时提出调控建议。

快报记者 郑春平

## 豪宅一热再热 楼市无人预言房价会降

继南京1.5万/平方米的仁恒江湾城开盘卖出600多套、三天半卖出10个亿之后,上周双休又一4.68万/平方米的豪宅上海星河湾开盘当天就卖出了260多套、销售额达到40个亿。本周一,记者从在上海召开的“中国首届高峰论坛”上听到了一片“涨声”,几乎无人敢看空楼市。开发商及专家均坦言:贷款一天不收紧,楼市涨价的底气就不会降。

惊讶:越是豪宅越是疯抢

本周一,国内著名的豪宅开发商星河湾公司邀请北京及长三角各大媒体去观摩其楼盘开盘,而当记者10日到达该楼盘现场时却被告知,早在8月8日的一次预先认购中,该楼盘320多套房一天就卖出了260多套,销售额达到40亿,原先4.68万/平方米价格因为抢购者众目前已经达到5万/平方米,一举被推高3000多元/平方米。

而在南京,豪宅同样很热,引领了各楼市板块不同程度的房价回升。首先是新街口中心地带的长江路九号价格从原来的2万/平方米左右暴涨到2.5万-2.7万/平方米;随后奥体偏南的仁恒江湾城以1.5万/平方米的高价开盘,居然要深夜抢购;此后抢购的珠江路小户型、涨价2000元/平方米的城东楼盘均是单价过万的“好房子”。

以南京仁恒江湾城为例,主力户型175平方米,一套要240万;而上海的星河湾小的200-300平方米,一套1000多万,大的600平方米,3000多万一套,对于买房子如抢购白菜的行为,他们的解释大多都是:为了保值。因为购买者大多是城市里最富有的精英人士,这种说法得到了广泛认同并引发了普通市民争相效仿。

分析:四大原因房价还要“接着涨”

可是几百万千万级的豪宅绝非人人有钱抢购,而普通住宅目前又都涨到了一个高位,会不会一涨再涨?这无疑是在市民们最关注的问题。

就在本周一上海星河湾酒店召开的中国首届高峰论坛上,中房协常务副会长兼秘书长朱中一、中国人民银行首席研究员邹平座、著名经济学家国金证券首席经济学家金岩石……几乎所有专家均是对经济、对楼市一片看好,并认为买房是抵御通货膨胀最好的工具。

上海易居房地产研究院的副院长丁祖昱干脆预言楼市的这波上涨行情是波“大行情”,还有很长的时间和空间可以延续。他甚至认为目前的涨幅还属于理性,讲出了还要涨的四大理由:首先7月由于房价上涨、销量下跌,证明楼市还有自我调整能力,楼市还理性;其次,土地价格虽然地王频出,可是最高价仍未超越2007年,因此仍有上涨空间;再次,虽然整体经济没有全面复苏,可是因此银行的货币政策就不会收紧,资金充足开发商不会主动降价;最后,即使贷款收紧了,那证明实体经济有所复苏,又可以给楼市新的更稳的支持。

快报记者 孙洁 尹晓波

### 令人心惊的疯涨

#### 说法一

## 开发商 贷款一天不紧,就跟着抢地

总之一句话,不论实体经济是否好,楼市都会旺。这样的说法是不是分析师为了迎合楼盘开盘而做的“买房鼓动语”呢?记者发现:近期的楼市语录里,无论是开发商还是学者,高调唱涨的比比皆是。

就此,南京的一家开发商却告诉记者:涨价有一个惯性,就连开发商在其中也身不由己。他承认:目前为了躲避通货膨胀而

进入楼市的资金暴涨,导致房价飞涨并不是完全正常的状况。不过他却告诉记者:资金、贷款就是楼市的命脉。“去年楼市不好,土地那么便宜为什么不开发商捡便宜?银行贷款都紧啊!没钱谁能买地?”而今年因为金融危机,贷款政策放松,大量的实体经济机构即使拿到了贷款,本该扩大生产规模,但却因担心不能完全销出

去因此干脆把钱投进了能保值的楼市。同样开发商拿到了贷款,资金充足如果闲置就是亏本,因此也只有去买地,哪怕此时土地市场已经是地价高涨,地王频出。“高价地出高价房,有贷款支撑高价房子卖不掉也可以继续等,房价怎能不涨?这是经济的大环境决定的,并非完全是楼市自己的问题。”这位开发商说。

#### 说法二

## 国土局 加快供地速度,抑制疯涨

地价的疯涨,刺激了房价的上扬,土地供应量下一步是否加大?昨天南京市国土局局长陈光做客江苏土地市场网,坦陈“下一步将加快供地速度”,今年南京计划出让经营性土地550公顷,同时保障房地用的供应比例占到30%左右,以抑制不断高涨的地价和房价。

陈光昨天表示,“上半年由于金融危机对房地产市场的影响,房地产市场偏冷,所以今年1~5月实际出让的数量较之于往

年还是偏少”。陈光说,今年的土地出让规模,原本计划是和去年持平的,保持在550公顷左右,但之前5个月土地挂出去以后,基本上都是底价成交,有的甚至是流标。从6月份开始,开发商拿地的积极性也高涨了,“我们下一步将加快供地速度,来平衡房地产市场的供需矛盾。”同时,国土部门还将加大土地收储的力度,将百姓住房需求较大的土地收储在手,在需要时推向市场,满足市场需要。

#### 链接

### 国土部:今年建设用地七成用于民生

昨日,每经记者获悉,2009年报国务院批准城市建设用地审批工作已全部完成。81个城市用地总面积较去年增加16.7%。七成以上的批准用地用于城市交通和公共基础设施及居住项目建设。业内人士指出,土地供应的增加将会大大拉动基础设施建设,但对房地产市场影响有限。《每日经济新闻》

#### 说法三

## 专家 未来楼市新政仍需等待

楼市2000-3000元/平方米的涨价让人惊叹,难道无论怎么疯涨都可以吗?就此,南京工业大学吴翔华博士说,如果房价涨得太快必将招致新一轮调控政策的出台。

在本周一的峰会上,中国房地产业副会长兼秘书长朱中一也表示:“我们要十分珍惜和维护当前房地产市场的

回暖态势,一些地方,一些城市第二套房贷的政策也根据实事求是进行比较严格的执行。我们建议加强监管,标志我们的企业要保持清醒的头脑,要理性地拿捏,理性地定价,防止捂盘出售,以实际行动维护楼市回暖的大好局面。”

记者也了解到,除了全国范围内对二套房政策的重申,江苏近期

也就楼市政策进行了研讨,南京有关楼市的税收优惠也将于年底到期。这些政策会不会出台?又是否有效?就此,专家们认为:即使要出台也会一项一项出台,有一个过程,因此其未来见效仍有一个过程,楼市新一轮的上升仍在继续。现在所能做的,就是希望其涨得慢一点,一上一下不要差距太大。



楼市冷热全社会关注