



图为上海长风地块全景 新华社发

中国新地王 楼板价每平米2万2 保本均价至少卖4万

昨天,中国新“地王”在沪诞生。有央企背景的中海地产以70.06亿的价格一举夺得上海长风6B、7C地块,成交价格不仅超过了之前上海“地王”,还超过40.6亿元身价的前中国“地王”——北京广渠路15号地块。该地块楼板价达每平方米2.2万元,溢价率129%。

昨天,土地拍卖会一结束,中海地产方面就表示,夺得该地块“非常高兴”,该价位“很合理”。据一位与中海地产有过接触的业内人士透露,将来该地块的住宅产品预计将以每平方米5万元左右的均价销售。方方地产咨询机构地产咨询部经理赵豫川预测称:“土地以这个价格成交,产品售价4万元可保本。”

据《天天新报》

三天之内两道金牌令下,南京市房产局严打囤房

开发商囤房?最高停盘半年! 房源太抢手?那就公开摇号!

9月7日,南京市房产局产权市场处发布《关于开展房地产市场专项检查的通知》(简称“通知”),公布了“十项禁令”(见快报9月8日A3版)。“炮弹连环发”,昨天南京市房产局又公开了一份《关于进一步加强和规范商品房市场销售秩序的意见》(简称“意见”),将“十项禁令”重新梳理为“8条意见”。

“两纸文件”内容大同小异,只是“八条意见”增加了一些处罚条款,比如:开发商逾期开盘及开盘后出现拒售行为的,将视情暂停该楼盘销售3至6个月,并在30日内停止办理网上签约。

■八条意见

1 取得《商品房预售许可证》的楼盘,30日内必须全部开盘销售,供需矛盾突出的应采取公开摇号的方式销售,确保市场公平交易、维护社会和谐稳定。逾期开盘及开盘后出现拒售或不通过网上打印《认购协议》和《商品房预售合同》的,一经查实,房产管理部门将视情暂停该楼盘销售3至6个月,并在30日内停止办理网上签约。

2 未取得《商品房预售许可证》的开发项目,不得发布商品房销售广告,不得以收取定金、诚意金、预付款以及办理VIP卡等任何形式收取费用。

3 商品房预售实行“实名制”,未提供有效身份证明者,房地产开发企业不得接受其认购,认购后不得更改购房者姓名。已预售登记的商品房在未领取房屋所有权证之前不得转让。

4 预售商品住宅房屋登记机构备案后,双方需解除合同的,所退房源均须参加抽签摇号再销售,开发企业不得指定认购,也不得拒绝他人认购。

5 不得采取返本销售或变相返本销售的方式销售商品房;不得采取售后包租或变相售后包租的方式销售未竣工的商品房。

6 商品房预售资金必须纳入专用监管账户,做到专款专户,专款专用。禁止挪用和违规使用预售资金,确保商品房预售项目如期竣工交付。

7 严格按照《商品房销售现场公示、明示统一标准》的要求,做好商品房销售现场的信息公示,切实保障购房者的知情权,促进市场公开、透明交易。商品房销售人员除持证上岗外,销售现场还需公示“南京市商品房销售人员明示牌”。

8 恪守诚信,公平交易,不发布虚假信息,不向购房者虚假承诺,不采取虚假的认购手段营造楼盘旺销的氛围,扰乱正常的交易秩序。对囤积房源、捂盘惜盘、炒卖房号等恶意扰乱市场的行为,将责令限期整改,并记入房地产开发企业诚信档案。

【房产局:咱管的不是房价,是销售】

这份“意见”被冠以“宁房管〔2009〕173号”字样,发文日期为2009年9月8日,直接发送的唯一对象是“各房地产开发企业”。加上此前的“通知”,三天之内两次下发文件,房产业内认为“这是非常罕见的”。在楼市房价高涨的背景下,两份文件的出台,是否另有“内涵”或者“深意”呢?

“不应该将文件的发布往有没有‘深意’上去靠,

这只是对房地产市场的一个例行检查,从商品房的销售环节上去规范市场。”南京市房产局相关部门负责人解释说,这次“意见”的公布是建立在之前检查“通知”的精神上,重新梳理了一下,大同小异而已。

南京市房产局一名人士也表示,不希望媒体将文件的意思往“是否能打压房价”上去联想,管不管得住房价,并不是房产局一个部门所能决定的,这次检查

也只是看开发商是否按照网上备案价格销售房子。

不过,记者看到,上次的“通知”对开发商不按期开盘销售的,并没有处罚条款;这次“八条意见”的第一条就予以了明确:“逾期开盘及开盘后出现拒售或不通过网上打印《认购协议》和《商品房预售合同》的,一经查实,房产管理部门将视情暂停该楼盘销售3至6个月,并在30日内停止办理网上签约。”

开发商咋想

这么想:
采取摇号售房方式,证明楼市很火爆

“细心”的开发商还是从中嗅到了一些不同的“味道”。

“‘意见’多了一条规定。”江宁一家楼盘定于本周日开盘销售,这家房产公司的营销副总说,文件中的第一条意见,就规定“取得《商品房预售许可证》的楼盘,30日内必须全部开盘销售,供需矛盾突出的应采取公开摇号的方式销售”。他说,这个规定也表明“房产局真实地看到了楼市的火爆”,不然怎么会说要采取公开摇号的方式售房呢?

这么想:
“停盘”的处罚还是很严格的

“在现在的市场环境,对楼盘‘停盘’的处罚还是很严格的。”河西一家开发商这样分析说。“为什么呢?现在南京的房价是历史新高。如果在这个‘节骨眼’上,因为违规而被处以‘停盘’3—6个月,这不要命了吗?3—6个月以后的市场谁说得清呢?万一房价大幅下跌了,被‘停盘’的楼盘要亏死了。”

不过,多数开发商则表示,自己的楼盘不存在什么销售违规行为,房产部门可以“随便查”,肯定不会受到“停盘”处罚的。

老百姓咋想

这么想:
“别让房产局孤单地冲锋陷阵”

不少购房者表示,楼盘的信息几乎都是开发商发布的,尤其是供应多少套房子、卖什么价格,基本上都是由开发商说了算。这次房产局在楼市“房价是继续涨还是有下跌可能”的“微妙期”发布检查通知,对开发商肯定能起到一个震慑作用。

但是,因为房产局终究管不了房价,市民张先生就建议说,在房价大涨的时候,政府多个部门应该联手而动,而不是让房产局一个部门孤单地“冲锋陷阵”。

快报记者 尹晓波

■相关新闻 “兵分七路”查楼盘,总体还不错

快报讯(记者 尹晓波)南京日前开始的对房地产市场检查有无发现问题呢?昨天南京市房产局相关部门人士表示,目前检查正在进之中,针对楼市各个板块,房产部门分了7个小组进行突击检查。从初步的检查情况来看,楼盘的销售情况总体是不错的。

“我们从8日起,就开始实行检查了。”南京市房产局产权市场处商品房管理科科长胡高生说,他所检查的江宁楼盘一组,总体情况不错。

其他小组检查情况如何?胡高生表示,目前正在检查过程之中,不能说没有违规的,对于发现的一些问

题,还需要进一步核查,检查的目的并不直接是为了处罚。

据了解,此次检查期限从2009年9月8日至9月18日,房产部门对在检查过程中发现楼盘存在的问题,将一一梳理并予以核实,并及时对外公布检查的具体情况。

8月份70个大中城市房价指数出炉 南京二手房涨啊涨

房价继续在涨。根据国家发展改革委、国家统计局昨日发布的数据,8月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.0%,环比上涨0.9%。记者了解到,这已经是全国房价今年以来连续第六个月环比上涨,连续第三个月同比增长。其中,南京房价尽管同比下跌2.1%,但是环比继续上涨,且涨幅超过全国平均水平,达1.1%。

环比持平,全国房价趋稳

从全国来看,8月份房价同比涨幅比上月扩大了1.0个百分点,但环比涨幅与上月持平。这意味着,全国房价水平与去年此时相比涨幅在上升,但实际水平与今年7月份相比基本稳定。其中,起到最大拉动作用的是普通商品住房,销售价格同比上涨2.2%,环比上涨1.2%。

另外,二手房销售价格同比上涨3.6%,涨幅比上月扩大0.6个百分点;环比上涨0.6%,涨幅比上月缩小0.3个百分点。经济适用房销售价格同比上涨0.5%,环比上涨0.1%。高档商品住房销售价格同比下降0.4%,环比上涨1.2%。

南京二手房价同比涨幅达6.3%

在70个大中城市中,南京8月份房价环比涨幅1.1%,基本位于中等涨幅,而该市房价之所以出现同比价格下降的现象,与去年8月份房价基数相对较高有关。在16个同比下降的城市中,南京降幅排在第三位,依次为:石家庄-3.8%、深圳-2.3%、南京-2.1%。环比价格上涨的城市占据了绝大多数,共有66个,这也表现出8月份全国房价实际水平仍在继续上涨。

在8月份南京房价指数的各个项目中,全市总体房价水平同比涨幅1.5%,环比涨幅1.1%。分类别看,新建住房价格指数同比下降2.1%,环比上涨1.0%;90平方米及以下新建住房价格指数同比下降幅度最大,达7.7%,但是环比则上涨0.4%;二手房延续了“火爆”态势,也是南京唯一同比价格上涨的项目,涨幅高达6.3%,环比也继续上涨,涨幅为1.3%。

无锡房价各项指数全部上涨

相比之下,江苏其他纳入统计的三个城市中,无锡的房价涨幅最为明显,同比和环比没有一项是负值,总体房价水平同比上涨0.6%,环比上涨0.3%。在各个分项中,涨幅较为平均,没有出现南京那样超过6%、7%以上的涨幅。

徐州的房价走势与南京类似,同比下跌的项目较多,但环比全部上涨,总体房价水平同比下跌2.9%,环比上涨0.6%。这说明徐州房价虽然没有完全恢复到去年同期的水平,但是已经进入“回暖期”,呈现较为持续的上涨势头。

扬州除了二手房价格同比下跌了0.5%,其他各项全部上涨,总体房价水平上涨1.7%,环比上涨1.3%,是江苏四市当中同比、环比涨幅最高的一个。其中,新建住房价格指数涨幅较高,达1.9%。快报记者 郑春平