

南京楼市之怪

偷偷地卖房 通知的不要

“怎么楼盘开盘都不公开告知我们买房人呢?”近日,不少买房人对开发商“偷鸡摸狗”式的做法忿忿不平:开发商明明领了商品房预售许可证,可以对外卖了,可就是不告诉你哪天卖房子,而是不停地在收诚意金,让你等啊等。

那么,这种方式算违规吗?

买房人 不告诉我啥时开盘 开发商偷着卖房子

表情 **气愤**

“我已经交了1万元诚意金,一直在等开发商通知开盘日期,都一个礼拜了,还没消息。”买房人刘先生称,自己看中的城南一家A楼盘的房子,开发商公开样板房之后,自己上一周就交了诚意金,可是现在都一个礼拜了,开发商也没通知开盘选

房,“我都急死咯,不晓得还会不会涨价。”

同样,河西一家B楼盘是8月14日领取的商品房预售许可证,按照房产部门“领证一个月必须开盘”的规定,昨天已经过期了,可是,一位买房人却一直没得到开盘的通知,打电话一问,售楼处却说“我们一直在卖啊”。

秦淮区一家C楼盘也是如此。8月29日领证之后,一直对前来看房的人说“开

盘再等几天”。可是,按照“南京网上房地产”的认购传输数据显示,该楼盘昨天已经“悄悄”认购了23套。

这还不算,记者了解到,一些开发商将明明符合领证条件的楼盘,分开领证销售。比如某楼盘,按照工程建设量,9月1日起500套房子就全部可以领取商品房预售许可证上市售卖,可是开发商只领取100套的“许可”,留下400套后面慢慢领证销售。

房产局 开发商在打擦边球 可是我们也没法管

表情 **无奈**

9月10日,南京市房产局发布了《关于进一步加强和规范商品房市场销售秩序的通知》,对开发商卖房提出了“八条意见”。“八条意见”的第一条就规定:“取得《商品房预售许可证》的楼盘,30日内必须全部开盘销售……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。”

那么,开发商这种“暗度陈仓”的卖房方式是否属于违规拒售行为呢?“这个不好认定,房产部门规定楼盘在领证30天之内必须开盘销售,但是并没强制规定一个月之内的具体哪一天卖房子。”南京市房产局产权市场处相关负责人说,比如之前很多楼盘选择夜里12点紧急通知买房人排队选号,这是房产部门没法管的事,“开发商是很狡黠地打了一个擦边球”。

该人士表示,开发商迟迟不公开开盘时间,说明可

能有众多的买房人去“抢”了。开发商有选择性地通知买房人签约,他们也不能判定为“拒售”行为,管理部门要取证也相当困难。

而对于“符合领证条件楼盘,但分批领证”的行为,房产部门也无可奈何:这是开发商的权利。因为现有商品房销售方式是预售制度,楼盘只要符合预售条件就可以领证销售,“而不是必须领证销售”。像去年楼市不好的时候,还有很多楼盘被拖成“现房”出售。目前,管理部门对这种延期开盘的“变相捂盘”行为也难以找到查处的依据。

开发商 那么多关系户来抢 哪有房源给普通人?

表情 **委屈**

“现在开发商卖房子,就像是‘皇帝的女儿不愁嫁’。”南京中原地产市场研究总监张君说,在暴热的楼市环境下,房子拿出来就抢光了,开发商只能将有限的房源偷偷卖给方方面面的“关系户”,哪里还有那么多的房源给“普通”买房人呢?

城中一家开发公司老总就私下向记者表示,他们即将开盘的房源总共只有200套左右,而“点算”下关系户,竟然有150多套的需求量,给还是不给?剩下的50套房子都是挑剩的房源,怎么向市场公开售卖呢?

他打趣说:“这些关系户买房子,就是你们媒体谴责的‘内部认购’行为,一棍子打死我们开发商,我们也冤冤。”

记者调查发现,市场上

为数不少的楼盘都在采取类似“内部认购”的方式消化房源,而开发商的说辞很“理直气壮”:“我们房子不愁卖,没必要公开告知买房人哪天卖房子”。

对此,有楼市专家批评说,开发商这种行为显然很急功近利,是“一种愚蠢的行为”,只会增加老百姓对开发商的反感情绪。而现在楼市房价疯狂高涨,风险也距离不远了。

快报记者 尹晓波

过去一周 卖房又在嗖嗖嗖 提醒:追涨要理性

快报讯(记者 尹晓波)进入9月份之后,楼市在持续前一周的认购低迷之后,上周出现了明显反弹。官方数据显示,9月7日-13日,南京市商品房住宅共认购2550套,日均达到364套,“金九”大有一触即发之势。同时,截止到昨天,南京市商品房和二手房的成交量也双双突破了6万套。

南京网上房地产数据显示,9月7日-13日的一周

时间内,南京市商品房住宅共认购了2550套、成交1212套,日均认购量达到364套,比上一周认购量上涨了1003套,其中9日和10日的认购量分别“冲高”到489套和494套。

同时,数据还显示(截止到昨天19点),今年以来,南京市商品房成交量达到了60394套,其中江宁和浦口两区就成交了3.1万多套,占比超过50%。而二手房也是

“迎头赶上”,成交量达到61931套,历史性超过商品住房的成交量。

有业内人士表示,近期一些“地王”的不断出现,迅速助推了房价的进一步上涨,买房人在担心房价继续上涨的预期之下,纷纷出手买房,快速造成了今年南京房地产市场的旺销局面。这样的循环式行为很有可能造成新一轮的高房价现象,“追涨的买房人应该理性了”。

说不完的房子,道不完的辛酸

重庆房价之轻

副市长:6年半买套房 是按双职工家庭年收入6万算

昨日,重庆市委常委、常务副市长黄奇帆说,目前,重庆房子价格和北京、上海相比,有很大差距,即使和周边省会城市相比,商品房价格比成都、贵阳低。

重庆人多久能买套房子?黄奇帆说,双职工家庭平均6.5年可以买套90平方米的住房。黄奇帆具体算账:2008年,重庆主城区房价均价每平方米为3900多元,而

双职工家庭(三口之家,有两个人上班)每年平均收入在6万元左右。“90平方米的住房,总价为30多万元,因此,双职工家庭平均每6.5年就可买一套。” 据《重庆晨报》

广州保障房生活成本之重

“能住在这里是很好 可每月买菜就多花上百块”

“有新房子谁不愿意住?但搬那么远开销会增加一倍,还有十几万元贷款要还,每天愁得觉都睡不着。”就在广州保障性住房户主转租事件以违规户被责令退房告一段落后,有违规户道出的这番心声却引人深思。连日来,记者深入部分保障房小区调查发现,高昂的生活成本正成为部分经济适用房和廉租房户主在月供、月租之外不能承受之重,这也是部分家庭试图出租转租的潜在诱因。

菜价高 每斤贵块儿八毛

昨日下午3时多,记者在位于金沙洲新社区的新街市内看到,现场冷冷清清,只有六七家档口在经营,买菜的市民寥寥无几。在这家市场,没有猪肉档,只有几家在卖日常时蔬和一家在卖干货。

“现在有一半档口是空的,晚上想炒碟牛肉西兰花在这里都买不到菜!”徐玲(化名)今年5月和儿子一起搬进了位于新社区三区的经适用房内,当时档口只剩下十多家,之后情况更是每况愈下。“档口越来越少,价钱越来越贵。外面市场一斤豆芽菜最多卖8角左右,这里却要卖1.5元甚至两元。”迫不得已,徐玲只能和其他住户一样,每天步行20多分钟去别的市场买菜。

为了证实徐玲说法的真实性,记者在新街市内的一个档口买了两斤菜心,单价为2元/斤;在两公里外的沙凤综合市场,记者又买了2斤半菜心,单价仅为1.5元/斤。

“虽说能住上经适用房是件让人开心的事,但生活成本太高挺让人闹心的。你看,各样肉菜拉平了大概每斤要贵8角到1元。一个月如果全在新街市这里买菜,三口之家起码要多一百元的开销。”徐玲说。

水电费 两个月多花三四百

廉租房户陆阿姨从宝华路搬进金沙洲新社区没多久,已经饱受交通不便之苦。平日她根本不敢去市区,但是每逢周末遇到要走亲戚,晚上10时过后从市区回家转车三次才到达

目的地。“一次3元,晚上回来的成本就是9元,下车后还要走一站多的路才能到家。”

陆阿姨还告诉记者,以前夏天,她在宝华路两个月的水电费加在一起不过是160元/月,而刚刚过去的7、8月,她在新社区的水电费一共花了500多元——夫妻两人各靠每个月360多元的低保生活,交纳房租和水电费后只能每餐“豉油捞饭”了。

为什么水电费会这么高呢?廉租房户徐玲说:“物业费对我们有优惠,收起来没有多少,但只有六层楼的廉租房,还要搞一个二次供水池。以前我们以为都是用水泵的,直至最近管理处说要清洗水池我才知道!”

想吃肉 多花好几块才“放心”

“住在这里是很方便,但为了吃肉放心现在每顿至少要多花几元钱。”住在棠德花园廉租房已经5年的钟姨昨天对记者抱怨说,自从闹出了瘦肉精问题后,为了自己和老伴的健康,她不得不减少每个月的买肉次数。钟姨每月只有300多元的收入,如今每顿多花2元对她而言是个沉重的负担。

记者昨日走访棠德花园发现,该小区东西两边各有两个大型肉菜市场,分别为棠德农贸市场和棠德东南市场,两市场内各有20多家的猪肉档口。

记者仔细看了一下肉价,大部分都与市内其他市场的价格相差不多。比如排骨在15元左右。但是,棠德农贸市场一家标有“一号土猪”的档口和东南市场标有“九记猪肉”的档口卖的肉明显比其他

档口猪肉要贵1~3元。钟姨告诉记者,她现在买肉都是帮衬这家名为“九记”的猪肉档。为什么有便宜肉非要买贵的呢?“这里的猪肉档大部分都把放心肉和私宰肉混杂在一起卖,只有这两档卖的才是真正的放心肉。”钟姨解释说。

“我们也不想卖贵肉,但没办法,如果和他们卖一样的价格,几乎没钱赚。”在东南市场,九记猪肉的档主对记者坦言,私宰肉节省了检验检疫、屠宰等成本,价格上很有优势,放心肉在市场里不吃香。

“这里比较偏,有关部门也懒得管,私宰肉十分普遍。”一位知情者告诉记者,为了掩人耳目,多数档口每天只进半头猪的放心肉,另外再进半头的私宰肉,混杂在一起卖,不知情的市民根本不知道自己买的肉到底放不放心。

他山之石: 香港公屋配套胜过私人物业

香港是亚洲第一个提供高层大厦作为廉租房的城市,一半以上人口通过政府帮助解决了住房问题。政府将土地免费划拨给房屋委员会,由房委会招标建设公屋并分配给有需要的市民。香港的公屋,通常都是高楼大厦,每套面积大约30至50平方米,几栋高楼组成一个屋口。在公屋的管理运作上,从招标承建商到公屋申请,再到聘用物业公司的全过程,都是公开、透明的,而且规管十分严格。

现在的香港公屋,除了面积小点,从设计、环境、儿童游乐、老人休息,到会堂及运动设施等,都比私人物业好。

据《广州日报》



CFP供图