

楼市转冷,“房价备案”要暂缓?

江苏落实“国11条”措施即将出台,届时将明确具体政策

一度“摩拳擦掌”准备出山的房价备案制度,又有了收回成命的兆头。记者昨天了解到,因为一月份江苏尤其是南京房地产市场开始由热转冷,房价备案制度很有可能再度被“卡”。而同时,江苏即将对照“国11条”,再度出台系列举措对房地产市场进行调控。“房价备案”去留,很快将会揭晓。

已列入“省8条”

在上个月底公布的“省8条”中,明确提到了“房价备案”措施,对普通商品住房实行房价备案制、提醒制等调控举措,但是考虑到全省各地房价涨跌程度不一,因此操作细则由各地自主确定。

在几天前的全省物价工作会议中,进一步讨论了“房价备案”的实施意见。江苏拟根据一段时期新建普通商品住房价格同比涨幅不同情况,分别实行提醒制、备案制等方式。前者是通过新闻通气会、企业召告会、媒体公示等方式,对房价上涨不正常情况进行提醒和预警,以引起社会和购房人警觉;备案制即对上涨过快的新建普通商品住房销售价格采取备案措施,对由企业自主制定的商品房预售价格进行备案,并实行公示,销售价格与网上公布价、备案价要保持一致。在实施备案制度过程中,必要时还将对利润率进行适当控制,销售价格需要上调的,开发商应该提前一定的时间重新报备。

“房价备案”一波三折

本来,上述备案制度本月即将推行。但在国家及省市综合调控的影响下,房地产市场明显“降温”。昨天,江苏省物价局有关负责人表示,房地产市场调控的目的是要健康发展,不能大幅上涨,也不能大幅下跌。2009年江苏的商品房价格确实有较大幅度的上涨,但是根据对商品房市场的监测情况来看,去年10月份价格达到一个新的高点后,11月份开始房价在新的位置上趋于稳定,特别是今年1月份成交量比去年12月份有了较大幅度的下降,而市场成交均价保持稳定。在这样的状况下,省各相关部门对是否采取一些包括备案制在内的监管措施尚待进一步研究。

这对房价备案制度而言,真所谓“一波三折”。该项举措早在一年多前就酝酿出台,结果正好“赶上”金融危机,文件在会签途中被“卡”。从目前来看,虽然被列入了去年底的“省8条”,但仍可能执行不了。

记者从有关渠道获悉,在“国11

条”出台后,江苏正在研究落实措施,这两天就将对外公布。其中是否纳入了“房价备案”制度、还会有哪些新的措施,备受关注。

“备案”未必管得住高房价

房价备案制一旦实施,则意味着开发商“上午一个价,下午又一个价”的任意涨价行为将被杜绝。不过,物价部门也表示,备案制不是“审批制”,开发商对报备的价格仍有自主决定权。

业内人士认为,其中最为核心的,就是“提前×天到物价部门备案一个房价”,依次循环,每想涨一次房价,就需要提前×天去备案。这能管住高房价吗?“有点太理想化了。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华说,因为备案制不审核开发商的成本,不是成本备案,开发商最为直接的规避方式就是“虚报房价”。比如,某个楼盘要开盘了,楼盘周边的房价在1万元/㎡左右,开发商自己心理价位是1.2万元/㎡,那备案直接做成2万元/㎡,假使这个楼盘项目的销售周期是1年,1年房价能涨到8000元/㎡吗?

“涨不到!实际上,开发商就可以慢慢地从1.2万元/㎡的房价开卖,之后等于是随时涨价,只要开发商这一年的房价低于2万元/㎡出售就可以了。”

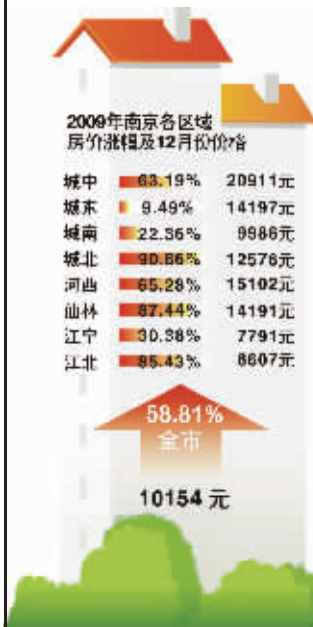
南京市房产系统一名人士也私下认为,备案制显然没有经过多方的实际调研,属于“头痛医头、脚痛医脚”的对策。现在房产部门对开发商申报商品房预售许可证,也基本是按幢来发证的,“开发商常常是研究政策的高手,去年楼市火爆,很多开发商就不停地分批领取预售许可证,慢慢领、慢慢卖,达到了变相囤房的效果”。

同样,“房价备案制”也会让精明的“政策研究高手”——开发商找到对策。比如第一次开盘销售时,以一幢几十套的房源来领取预售许可证,试探一下市场,如果市场一抢而空,那后继的房源就大量推出,并大肆调高价格,而这个提前×天的时间也不长,楼市火爆时刚好让开发商“蓄水”,提前对登记客户进行发号以便排队。

快报记者 郑春平 尹晓波 陈英

»数据·发布

国家发改委、统计局公布去年12月份房价指数——南京12月份新房同比大涨11.7%



数据来源:中原地产 制图 李荣荣

昨天国家发改委、统计局公布了“2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数”,数据显示,南京去年12月份的房价同比上涨10.4%、环比上涨1.4%,其中新建住房价格同比上涨11.7%、环比上涨2.3%;90平方米及以下新建住房价格同比上涨16.1%、环比上涨1.2%;二手房价格同比上涨10.3%、环比上涨0.5%。

“统计看不出什么东西啊,和实际房价是两码事。”多名业内人士对于国家统计局和发改委的房价指数早已“审美疲劳”了。不过,对90平方米以下新建住房的价格指数,有业内人士觉得数据“开始接近真实了”。“同比16.1%的上涨幅度,难得看到官方部门有这么高的幅度”。

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,90平方米以下住房的涨幅有理由排第一,“去年南京对购买90平方米以下住房,实行的是零契税政策,刺激了买房人的需求,导致了这类房源供不应求,由此房价上涨也最快”。

那么,实际房价呢?一统计,吓死人。南京中原地产公布的房价指数显示,去年1月份,南京市商品住房成交均价为6394元/㎡,到了12月份飙升到10154元/㎡,当年房价涨幅达到58.81%,而上涨最猛烈的区域是城北区域,涨幅高达90.86%。

中原地产研究中心总监张君解释说,城北房价的“一枝独秀”主要得益于去年城北的高档项目大大多于普通商品房项目,世茂滨江新城、锋尚国际公寓等售价都在2万元/㎡左右甚至更高,由此也拉动了这一片区的房价涨幅。快报记者 尹晓波

»相关·房贷

高峰不再,房贷增幅明显下降

每年的一月份都是放贷高峰,不过最近房贷增幅却明显下降。最主要的原因是很多客户冲着契税优惠,去年底把手续给办了,1月份房产成交量已经下滑。

记者昨日了解到,截至1月14日,南京全市共成交1600多套住宅,日均成交不到120套,而去年南京日均成交量达到300套,尤其是去年12月份,日均成交更是达到了480套。南京一银行房贷部负责人称,今年1月份以来新的贷款需求很少,现在各家银行所审批的贷款还有不少是去年底来申请的,“去年底房产交易特别火爆,很多申请积压下来,银行年底额度又没了,所以留到了今年。真正今年以来的贷款申请很少。”

除了房产交易下降导致贷款需求下降外,国家严控二套房贷,中银协叫停房贷“返点”等也影响了房贷的增长。南京一银行房贷部负责人称,“现在仅有国务院办公厅发出严控二套房贷的通知,具体改善型住房怎么办?贷款还清的究竟算不算?二套房利率能优

惠到多少?在细则出台之前,各家银行都在按老政策抢客户。规定严格的银行,要求二套房必须首付4成,利率上浮10%,这样自然也会流失一部分客户到政策相对宽松的银行。”

另外暗中停了“返点”观望的银行也因此损失一部分客户。“叫停返点的新闻我们早就看到了,但是江苏这边还没出政策,我们银行这个月先停了返点观望一阵,结果发现贷款增幅下降了,不知道是不是跟返点有一定关联?”

为了竞争客户,记者了解到,目前南京各家银行并未停止贷款审批,而是在细则出来之前,利用未明确的一些细节,按照老办法给足客户利率优惠,竞争客户,“对于改善型住房,通知里没提到,但现在又没有细则出来,对于现在来申请的符合改善型购房的客户,我们都按老办法。”昨日多家银行人士表示,目前二套房首付普遍要求4成,此外一些利率优惠、改善型等优惠就看各家银行自己把握了。

快报记者 王海燕

天语 SX4

时尚 跨界 心自由

天语 SX4 两厢 时尚休旅跨界车

常州市、淮安市经销商招募 招商热线: 023-66283286 023-66279674

12月1日至1月15日亲临长安铃木经销商,参加“圣诞狂欢曲 新年精彩礼”活动就有机会获得超值大奖。12月25日至2月10日,“平安随行 乐享新年”长安铃木冬季服务月活动温情进行中。

1.6L M16A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 4缸16气门双增压1.8L M18A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机

<p>时尚</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.6L M16A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 1.8L M18A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 	<p>劲能</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.6L M16A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 1.8L M18A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 	<p>精致</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.6L M16A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 1.8L M18A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 	<p>智控</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.6L M16A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 1.8L M18A 发动机荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机 荣获“中国心”2008年度十佳发动机
---	---	---	---

南京铃澳 025-52616684	徐州新东方 0516-83876699	苏州都市飞梭 0512-66909971
南京福佳 025-52468777	常熟华风 0512-52835688	昆山豪骏 0512-57395266
镇江福佳 0511-88890090	连云港东恒 0518-85916555	宿迁御马 0527-88265888
海门安驰 0513-82196633	无锡车龙 0510-82116268	江苏龙杰 0515-88444006
徐州亚飞 0516-82020079	常州长安铃木 0519-88824938	
0516-83640899	常州联创亚飞 0519-83909888	