

“1.3万元/m<sup>2</sup>,江宁的一家楼盘已经开始认购了。”“河西的一家楼盘,内部价在2.5万—2.8万元/m<sup>2</sup>之间。”近日一些网站传言这两家楼盘已经开始“内部认购”的消息,让一些买房人心惊胆战:内部认购的房价也这么贵,太吓人了!这到底是传言,还是开发商“偷鸡摸狗”确实这样操作了呢?

□快报记者 尹晓波

# 江宁河西两楼盘被指“内部认购”

每平方米价格分别为1.3万、2.5万,业内:不是开发商探风就是房托炒作

## “内部认购”传言四起 有人质疑是开发商在探风

2月底,一名网友发布了一则“某楼盘内部价13000”的帖子,引来跟帖者无数。帖子称这家楼盘“这两天已经开始着手内部认购的事了,均价13000元,听说户型不错,不过没什么优惠”。这名网友还声称:如果有内部关系的,可以打听打听,看看消息是否属实;如果消息确切,那么正式的开盘价一定在此之上,很可能应验了之前的1.4万元—1.5万元/m<sup>2</sup>的价格传闻。

这一消息随即遭遇了众多跟帖网友的“拍砖”。有网友说,感觉这像是开发商自己注册“马甲”在发帖,显然是想测测楼市风向,达到吸引买房人眼球式的炒作,以刺探大家的心理承受能力。也有网友说,现在江宁的房价只有少部分超过1万元的单价,现在内部的关系价都要1.3万元/m<sup>2</sup>,谁买得起呢?看来只是“有钱的人玩玩、没钱的人看看、真住的人站了”。同样,河西的一家楼盘,也遭遇了“内部认购”的坊间传言,传言称该楼盘首批房源已被内部认购一空,且开发商开出的“内部价”在2.5万—2.8万元/m<sup>2</sup>。

## 开发商称售价还没定 也可能是业主自己在炒作

对于这些传言,两家开发商都觉得有点“莫名其妙”。

“我也看到这些帖子了,但确实是没的事。”江宁的这家开发商老总笑着说,现在项目还



漫画 俞晓翔

处于施工阶段,具体售价还没定,项目开盘初定在今年上半年,最终售价还要看市场情况而定。另一家开发商的老总更是“一头雾水”,他说:“我们商品房预售许可证还没领呢,怎么认购呢?但之前也确实有一些客户来咨询,但仅仅是一些客户登记,并没有任何认购行为。”至于2.5万—2.8万元/m<sup>2</sup>的售价,他表示:“现在项目还没有定价,开盘要到今年下半年,不知道这个价格是从哪里传出来的。”

有业内人士猜测说,这有两种可能:一是开发商提前放风,二是部分业主自己炒作。“不管是哪种方式的炒作,这种认购的价位都高出了买房人的预期,江宁楼盘所属板块的房价,现在还没有超过1.1万元/m<sup>2</sup>的,1.3万元/m<sup>2</sup>的价格也叫内部认购?河西现在多数楼盘的房价正

在往2万元/m<sup>2</sup>的价格爬,2.5万—2.8万元/m<sup>2</sup>的价格显然不是内部价。认同这样内部高房价的买房群体,肯定也不是普通的买房人!”

## 那是怎么一回事? “房托”太多,“囤地”太久

记者了解到,江宁的这家楼盘,拿地时间是2007年7月26日;河西这家楼盘,拿地时间则更早,要追溯到2006年6月5日。前者迟迟捂着一不卖是因为规划几经更改,后者则是因为地块是需要拆迁的“毛地”,在拆迁问题上遭遇了重重矛盾。

“要怪就怪这两家开发商拿地之后拖着不开盘,卖房的时间太长了。”有房产业内人士表示,都好几年前的土地,现在还没动静,让买房人等得心焦了,

开发商变相“囤地囤房”的客观事实也很明确。

“如果排除开发商的自我炒作,传言可能和一些业主、炒房者甚至是房产利益群体肆意炒作有关。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,如果某个买房人或投资客买了附近的楼盘,炒作一些新盘的开盘价,不就等于提升了自己楼盘的价值吗!还有一种可能是房产中介公司的员工,因为近期二手房成交量大跌,要卖房的话,通过“托高”附近新盘的售价,也在刺激一些二手房买家提前下手。不过,也有开发商认为,在楼市火爆的时候,因为“一房难求”,开发商“内部认购”的现象会比较多,而现在楼市低迷,真正去拿内部价的买房人肯定不多,除非这个内部认购价要便宜很多。

## »声音

### 认定“内部认购” 要看是否收订金

“开发商的内部认购,一直是房产管理部门明令禁止的违规行为。”南京市房产管理局相关人士明确说,只有领取商品房预售许可证后,才能开盘售卖房源,并且须在领证后的一个月时间内开盘,否则就以“捂盘”“囤房”论处。

2006年9月8日,南京市房产、工商、物价等部门联合发布了《关于整顿规范房地产交易秩序的若干规定》,其中特别提出要“严厉打击任何形式的无证预售行为”,并明确“对开发商取得商品房预售许可证前的内部认购、认定、登记、选号、收取预订款性质费用或以展会、推介会、会员制等形式变相预售商品房的,按无证预售商品房查处”。2009年9月8日,南京市房管局又发新规,规定“未取得预售许可证的开发项目,不得发布商品房销售广告,不得以收取订金、诚意金、预付款以及办理VIP卡等任何形式收取费用”。

房产局这名人士表示,“内部认购”说到底就是一种关系户买房,很多购房者明知开发商没有取得所售楼盘的商品房预售许可证,但为了获得优惠的价格、可以优先选房而进行“内部认购”,“我们在认定时,主要是看开发商收不收取订金,收订金就属于无证销售的违规行为”。

“我们提醒买房人注意风险,万一开发商不能定期建设或交房,甚至携款逃跑,交纳的订金也就难以追回了。”

半边天们的  
新购物生活

即日起至3月8日  
东方购物网站 [ocj.com.cn](http://ocj.com.cn)  
为成功订购的女性顾客准备精彩好礼

请拨打免费电话  
800-988-8000 南京广播电视台  
南京电视台信息频道全天播不停

东方购物  
OCJ.COM.CN