

楼盘一开盘,就对外说“逆市热销”,可是网上的数据却没卖几套,在楼市低迷的情况之下,这些热销到底是真是假?昨天南京一家楼盘在开盘7天以后,网上只显示认购了3套房源,明显与售楼处对外宣称70%的销售率不符,有买房人质疑说:这是不是开发商玩的虚假热销呢?

称卖70套,网上显示才3套 楼盘如此“热销”遭质疑

有关部门表示:现场销售必须与网上数据一致,否则违规

报称热销六七成,网上只卖了3套?

7月11日,南京江宁喊出“我开盘你抄底”的文鼎雅苑楼盘正式开盘,当天推出的120套(104套住宅),尽管当天上午只卖了二三十套,但开发商当晚表示开盘当天“共计成交了约60套房源”。不过,截至昨天,南京网上房地产(官方网站)显示的数据是,总共只认购了3套,而按照南京市房产部门的规定,开发商在楼盘开盘后的7天之内必须上传认购数据。

有买房人说,开发商明明对外报称卖了六七成,现在超过了7天,怎么没有看到六七成的数据呢?这是不是在制造虚假热销呢?就此,文鼎雅苑楼盘的工作人员解释说,这是因为前几天上不了网,导致数据没有及时上传,这几天房子继续在卖,已经卖了70套左右了,本周就会上传更新数据。

同样,7月2日开盘的下关区天正桃源楼盘,当天推出的44套房源,对外称认购了13套。结果呢?昨天网上房地产的数据是:认购4套成交5套。总共9套的销售量,也与当天报称的13套房源不符。另外,河西的一家楼盘在推出166套房源之后,上传的总认购数据竟然超过了300套,被

指是“虚假认购”,但随后开发商作出解释是操作不当引起的,目前网上数据显示卖出了149套。

现场销售必须和网上保持一致

南京市住房保障和房产管理局相关人士表示,在网上房地产上公示的销售进度信息,必须和售楼处公布的销售进度信息保持一致,否则就属违规行为。“正常如果是集中签订认购协议的楼盘,7天之内就必须上传数据,如果不是集中签订认购协议的,当天就得上传,这主要是保障买房人对房地产市场的知情权,不然你明明网上有房源可卖,买房人到了售楼处又说没有,这就是虚假认购的行为。”

该人士说,现在很有可能是某楼盘开盘卖得不好,但对外说卖得很好,但又不上网数据,这也是一种谎报热销的违规行为,“如果确实有虚假认购的现象,将坚决予以查处!”

新政后,10家楼盘 退换房614套

“网上认购数据的不足,也有可能是买房人退换房的原因导致的。”有业内人士分析说。那

么,退换房多不多呢?

在今年4月17日“国十条”新政之后,官方公布的“退换房换手套次排行榜”(90天以内)刚好是在新政实施后的三个月时间之内,排名在前10位的10个楼盘,退换房套次高达614套,其中榜首的一家楼盘竟然有226套!不过,这家楼盘解释说是“因为合同更换的原因,之前销售的房子重新进行了网上备案,不存在买房人退房”的说法。

有楼市分析人士表示,这个“退换房榜”仅仅是排了换手率在前10家的楼盘,如果算上所有在售楼盘的排行,退换房套次肯定不止这个数,估计在3倍左右,也就是说,在新政之后,退换房不下2000套。

南京房产部门人士表示,造成楼盘“退换房”的原因主要为:购房合同本身打错了,比如因为条款原因,统一更换合同,开发商撤销后重新再打印;买房人想在合同上加直系亲属名字;还有就是买房后因为种种个人原因,要求退换房。

而昨天记者随机抽问的两家上榜楼盘,对于退换房原因,均解释为“是合同需要重新更改”,这主要是因为房贷政策的变化,一些人购买了二套房,首付比例提高,迫不得已需要修改合同,重新打印所致。

快报记者 尹晓波

》焦点

换手率超15% 将被监控检查

有楼市专家说,现在楼市持续低迷,成交锐减,楼盘也很有可能通过内部人员虚假认购来制造出旺销假象来。一般操作是:先用内部人员的名字来认购房子,再以“退还认购定金”的方式退换房,因为此时最多签了一份认购协议,购房合同还没签订,就不要在网上备案,这时退换房后对外重新销售,这就逃避了进入退房摇号再销售的程序,以达到虚假热销的目的。

南京市住房保障和房产管理局人士表示,他们一致盯着“退换房”的换手率,只要有超过楼盘项目总销售套数15%的退换房套次,“我们就会进行监控,并进行检查,看到底是什么原因,如果是虚假认购的退换房,也会坚决予以查处!”

另据相关数据显示,7月份上半月的楼市成交量也不咋的,新商品住房成交了近900套,二手住房成交了710多套,这样的半月战绩,基本延续了6月份的低迷。

》关注汛情

长江南京、镇江段 仍维持高潮位

前几日长江南京下关水位达到11年最高值9.32米,昨天记者获悉,长江南京、镇江段仍维持高潮位,但长江下关水位有所回落,已降到9米。而目前降雨带移至江苏淮河流域,省防指已部署淮河入江水道沿线市(县、区)及有关部门提前做好行洪准备工作。

[南京]

长江下关水位有所回落

昨天记者从南京防汛防旱指挥部获悉,南京长江下关水位降到9米,比最高点时降了0.32米。

到昨天16:45,秦淮河东山水位9.29米,较前几天有所回落,而滁河晓桥水位降到了8.94米,已降到9.5米警戒水位以下。

相关人员表示,最近江湖河水位在回落中,但是未来是否还会升高,主要是看上游客水压力如何,如果上游地区继续降雨,客水压力重,水位还会有所反复。另外,最近江湖河外水位高,内水位低,产生压差,很可能造成堤防渗漏的小险情,各处要加强巡查,遇到问题及时处理。



长江南京段超警戒水位,南京港一号码头加固了挡水堤。新华社

[全省]

淮河入江水道沿线提前做好行洪准备

受副热带高压北抬影响,目前降雨带移至江苏淮河流域,前天江苏淮北地区出现中到大雨,局部大暴雨,而长江南京、镇江段仍维持高潮位。

长江宁镇段仍维持在警戒水位以上,江阴站、天生港站已低于警戒水位。昨天8时,大通站水位14.53米,超警戒水位0.13米,流量61600立方米每秒。长江南京站、镇江站高潮位分别为9.00米、7.54米,超过警戒水位0.50米、0.54米。太湖平均水位为3.72米,比前天上涨0.03米,超警戒水位0.22米。

淮河干流蚌埠闸当日8时流量2800立方米每秒,洪泽湖水位12.25米;骆马湖水位21.71米,水情正常。预计洪泽湖上游将有30多亿立方米洪水入湖,形成一般洪水过程。

据悉,为确保洪泽湖及淮河流域下游地区防洪安全,省防指已部署淮河入江水道沿线市(县、区)及有关部门提前做好行洪准备工作。同时,江苏各地要加强防汛责任制,加强巡查值守,一旦发生险情,要调集精干力量,全力以赴抢险。

通讯员 杨军 王慧梅
快报记者 赵丹丹

[全国]

长江上游大洪水,洪峰 流量将超1998年

7月18日长江水文局局长王俊说,受强降雨影响,长江上游干支流流量大幅增长,岷沱江、嘉陵江等河流来水持续快速增加,加上降雨仍将持续,预计长江上游洪峰流量将接近7万立方米/秒,将超过1998年大洪水时长江上游5万多立方米/秒的洪峰流量。

综合

》楼市怪相

南京惊现雷人“火车盘” 花几百万元买来旧火车做售楼处

楼市调控政策的不松口,让开发商心有不甘:到底这个房价降到什么价位才合适呢?但是,有的开发商似乎没感觉到楼市的“结冰”,近日传出消息说,南京江宁一家新楼盘拉来旧火车头和几节车厢,要将其装扮成售楼处,并声称是花了几百万元买来的。这是瞎折腾还是吸引眼球呢?

几百万买来旧火车, 房价喊到1万多

“是的,我们火车这几天刚拉来,近几天要重新装修一下,搞成售楼处。”在江宁区方山附近的义乌小商品城南侧,这家名为融侨世家的楼盘正在紧张地施工,施工现场一列旧火车头已经摆在了工地上,开发商的一名现场负责人说,还有几列车厢,将一起装扮成售楼处。

这么破旧的火车,搞成售楼处?“没错!”这名人士说,别看这几件“古董”,因为不好找,好不容易找到后,到手花了几百万元呢,接下来还要刷刷弄弄,一些旧座椅也要更换,今后售楼处要的就是这种古朴的感觉,今后房子卖完之后,火车售楼处也将作为小区一个永久的装饰,不会

拖走的。

“你们房价定多少?”“肯定超过1万元!”“可是周边房价才卖8000多啊?”“我们的品质好啊!”融侨世家楼盘市区售楼接待处的一名置业顾问明确地说,他们楼盘将于8月底9月初开盘,目前是毛坯房还是做精装修房没有确定,如果是毛坯房的话,售价将在9000~11000元/平方米,精装修的话,售价会更高。

“开发商就折腾吧!”陈先生说,花几百万元买列旧火车做售楼处,再加上装修费,又得掏不少钱,开发商要是把这个钱让利给买房人,不是更好吗?有网友说,现在开发商真是雷死人

不偿命,几百万元搞个废铜烂铁,实际上还是羊毛出在羊身上,业主买房子的话,这个钱还不是自己承担吗?

当然,也有网友认为,这属于“废物利用,再生环保资源,让废弃物重新焕发青春,提高低碳环保意识”,否则售楼处建了还得拆掉,以后作为小区景观之一,怀旧感挺好的。

有网友称,前段时间,网上调侃了南京城南一家靠宁芜铁路的楼盘,因为开盘拿出的几幢楼基本上都是靠铁路的,一些交了诚意金的买房人觉得环境不好,在要求退诚意金的时候,开发商的“退款效率”太慢,被买房人戏谑成“火车盘”,其实江

宁的这个楼盘将火车直接搬过来了,这才是真正的“火车盘”!

楼盘称谓娱乐化,折 射房价高不可及

早在这家“火车盘”之前,南京有“西瓜盘”(碧瑶花园)、“摸黑盘”(五矿御江金城)、“闪电盘”(天正桃源)、“抄底盘”(文鼎雅苑)等就名声在外,或褒或贬,但很多都是被网络被动赋予的称呼,并不是开发商主动要求的。楼市专家认为,“xx盘”的称谓,听起来就很八卦很雷人,但在网络语言发达、言论敞开的时代背景下,对某个楼盘冠以一个带有特征性的指定称谓,让楼市更加娱乐化了。而在楼盘称谓被调侃的背后,其实更多折射出一种无奈:买房人对高房价的可望而不可及。

快报记者 尹晓波 文/摄



这家楼盘刚买来的旧火车