

理财沙龙

读者热线:84783545

首届理财沙龙报名结束,第二届名额也所剩不多 快报地产信托理财季6月继续

明天,由《现代快报》主办的“首届地产信托理财沙龙”将如期举行。自5月中旬至今,短短两周时间,主办方已征集到50多位对地产信托有兴趣的读者,而考虑到地产信托的高资金门槛和报名先后顺序,也为了保证每一位报名读者能够与参会嘉宾深入交流

咨询,主办方只筛选了20多名读者参与首届理财沙龙。

在此次报名的读者中,尽管个人资金量均极为可观,但仍有不少读者是初涉地产信托投资,因此,主办方在邀请信托机构的嘉宾时尤为强调,高收益并不是首届地产信托理财沙龙的主题,介绍地产信

托知识、传播稳健理财理念才是首届地产信托理财的主旨。而受邀的两大信托机构嘉宾也欣然应允,中信信托从公司总部派出了高管,中铁信托华东区域的总经理也将到场,在两大高管出席沙龙的同时,两大信托机构也带来了一些政府基建和保障房的地产信托项目。

错过首届地产信托理财沙龙的报名读者也不必遗憾,主办方已在积极筹备第二届地产信托理财沙龙,时间也已初定于6月中旬。与首届地产信托理财沙龙不同的是,第二届地产信托理财将带来一些知名房企发行的地产信托产品,预期收益率也会有适当提高。

【特别提醒】

因此前积累的读者较多,第二届地产信托理财沙龙的读者名额已所剩不多,而由于预期收益率和投资风险的同步提升,第二届地产信托理财沙龙将对报名读者的资金量提高门槛。

开发商虚报面积? 抬高房价? 多卖车位? 澳丽嘉园四业主状告主管部门不作为

本周一,快报报道了“江苏省物价局将要求小区车位也须明码标价”的消息,再次触及了商品房销售中的车位售价内幕,引发了南京众多小区业主的关注。

车位销售真的只是“不进房价就可单独销售”这么简单? 澳丽嘉园的业主们找到快报,大揭开发商在申请物价核价中少报销售面积、重复销售车位等猫腻。在交流中,记者获悉,他们上周二已经将他们认为没有明确回复调查结果的南京市物价局告上了法庭。

业主投诉 开发商违反核价多卖2千多万

上周二,一起特殊的官司在玄武区法院开庭。原告是澳丽嘉园的四位业主,他们本为追究开发商在楼盘销售中抬高房价卖房、车位重复销售而来,最终却把南京市物价局告了。因为他们认为,业主多次投诉开发商违反核价卖房、卖车位,市物价局始终未予查处,而且一直没有说明不查处的详情和理由,“这是行政不作为”。

法庭上,业主代表钟世麟列

举了楼盘销售的三大价格问题:

一是开发商向物价局申报的可销售面积是55238.76平方米,但经过业委会委托物管进行业主统计,该楼盘一共销售了56465.36平方米,多卖了1226.6平方米商品房。“少申报可销售面积,每平方米核出来的单价就高了,这是开发商核价中的常用做假手法,仅此一项就多获利580多万元。”

二是楼盘当年的核价是

4750元/平方米,但是业主们发现,大部分业主家是5000元/平方米以上购买的,连一楼的房价都达到4800元/平方米以上,不知道楼盘怎样“综合平衡”后把均价维持在4750元/平方米。根据业主们不完全统计,此项开发商的获利在1000多万元以上。

三是楼盘的地下车库一共有6000多平方米,其中4000多平方米进了楼盘成本,产权

应全体购房人共有;1900平方米未进楼盘成本,为开发商所有。6000多平方米的面积一共做出了138个车位,按道理应该购房人拿68.4%,拥有94个车位;开发商拥有31.6%,共计44个车位。可事实是,开发商卖掉了124个车位,有80个已经进入房价公摊的车位“重复销售”,每个10万-14万元,又非法获利1000万元左右。

物价回复 查过了,但案卷不能公开

发现这些问题后,业主代表同时也是小区业主委员会主任的钟世麟从2007年11月起就向南京市物价局进行了举报,要求查处开发商,将多收房款及车位退还给全体业主。

一个月后,南京市物价局给出了回复,大意是:①就开发商少报面积一事,面积是开发商向物价部门申报的,该销售面积也通过了物价部门的“确认”,但此后物价部门发现开发商更改规划,做了挑高层,一层改两层,确有多卖的

面积,已经进行了处罚。后经明确,一共处罚70万元。②就销售价格,物价部门实行的是总水平控制,业主们不能通过几家人家房价一平均来得出开发商超核价卖房的结论。③车位也没问题。1900平方米的面积归开发商,开发商销售的124个车位净面积(不含公摊)加起来没有超过1900平方米,不构成价格违法行为。

对此回复,业主们显然不满意。“一、少报面积的问题,请问是开发商报多少物价

局就认多少? 物价局是根据什么确认开发商申报的面积的呢? 二、楼盘实际均价有没有超过4750元/m², 核查出来究竟是多少? 三、车位怎么能把净面积全给开发商? 把车道等分摊面积全给业主? 物价局凭什么这样亏待业主?”钟世麟说,如果说前两项问题物价局解释不清楚的话,最后的车位认定就是明显有猫腻了。随后的4年里,业主反复地要求市物价部门查处开发商或说明开发商不违规的事实与理由,乃

至给出详细的书面材料,“可市物价局的答复一直是反反复复几句话,认为已经罚过70万,其余没问题。”

在上周二的法庭上,南京市物价局的代表辩称,后期物价局就业主所做的答复不是行政行为,“不可诉”,因此不做任何回答;而早期的物价批文等已经过了2年时效。该代表还当庭拿出了当年对楼盘查处70万的卷宗,但又随即表明,不方便给业主看其中内容,也不作为证据向法院提供。

业主疑问 投诉材料咋到了开发商手中

据钟世麟反映,最为明显的车位问题,物价局最后一次给的答复是,他们无法认定一个车位应该由多少净面积和多少公摊面积组成,也就无法认定开发商卖掉的124个车位是否超过1900平方米,这有待进一步核查。可两年过去了,这个核查结果也没出来。让业主们想不通的是:“如果物价

部门真的无法核查车位面积,请问现在的物价部门正在进行的一房一价核价中车位成本是如何剔除的? 对楼盘实行一房一价核价管理还有什么意义呢? 反正最终结果是没有办法追究开发商。”

最令投诉业主钟世麟愤懑的是,他的姓名甚至投诉开发商的文字材料都被开发商拿到

手了。为此,他还被开发商“报复”了:开发商到白下区法院起诉钟世麟出租了开发商的车位,提交的证据竟然是市物价部门给业主的答复函。

因一直无法从南京市物价局得到满意的调查与处理结果,澳丽嘉园的业主代表们一气之下,就把南京市物价局告上了法庭。“选择告

物价局,而不直接告开发商,是因为后者是以侵权金额来定诉讼费的,费用高;而且不在物价局把问题搞清楚,直接告开发商,开发商也会推说物价局说他们没问题。”钟世麟说。上周二的开庭并未当庭宣判,快报将继续关注此案。

快报记者 孙洁

财经视点

叶檀:房地产结构性投资机会仍在

“请记住,房地产结构性投资机会仍存在。”这是著名财经评论员叶檀女士5月20日出席“赢在2011,南京商业地产财富论坛暨东城汇‘产品说明会’”时,就商业地产发展现状、发展机遇给出的专业建议,她认为房地产投资的黄金时代已经过去,但三四线城市机遇空前,商业地产前景可观。

叶檀认为,目前房地产市

场在区域上呈现冷热不均的状况,一二线城市热度消减,三四线城市如日中天,而根据中国城市化进程加深的总趋势,长三角几大城市之间的价格洼地,包括南京周边的一些县级市,是较具有投资潜力的选择。

这一点,从国家统计局不久前发布的4月份全国70个大中城市住宅销售价格指数就可窥出端倪。据该统计显示,新建

商品住宅价格指数上涨趋势明显的是湖南岳阳,定基数(价格趋势指数,2010年为100,数值越高房价上涨越快)为109.9,其次为丹东,定基数109.5,上涨幅度较快的前十个城市还包括石家庄、乌鲁木齐、秦皇岛、长沙、南昌、兰州、牡丹江、郑州,基本上以三四线城市为主。

叶檀表示,中国城市化的总趋势不会变,继一二线城市

市之后,大型城市周边的三四线城市继续城市化,最后将构成大型城市群落。如今,高铁的建设已经构建出三四线城市发展所需的人流物流血脉,点缀在城市群中的小洼地将是未来的关键增长点。不过,叶檀也同时指出,消费者亦应警惕三四线城市房价过快上涨,避免价格已经提前透支的区域。

见习记者 肖文武

(上接B25版)

土地年限可以改 但南京无先例

一位业内人士告诉记者,在南京,商业性质用地更改为住宅性质是可以的,只需补缴相应的土地出让金即可,但是住宅性质改为商业性质似乎行不通。

记者查询了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,其中第十八条规定:“土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准,依照本章的有关规定重新签订土地使用权出让合同,调整土地使用权出让金,并办理登记。”按照该条例规定,土地年限更改有章可循。

记者又联系了南京市国土局相关工作人员,该人士表示,土地招拍时会有土地性质的规划,如果确定了规划的性质,一般来说是不能随意更改的。另据该工作人员透露,到目前为止南京江南八区还没有碰到过更改土地性质的案例。

记者还咨询了南京市浦口区国土分局的工作人员,他并未否认之前这家楼盘的开发商确有过对地块性质调整的申请。当记者想要深入了解调整详情时,该人士表示不便透露。

众说

40年比70年 更有钱途吗?

土地年限最终确定为40年的这家楼盘前景如何?对投资人来说是否还有空间?记者采访了不少业内人士,他们对此褒贬不一。

南京新浪乐居主编王小军明显看空,“江北住宅不好卖,价格也上不去,也许变商业性质不限购,但究竟是不是真的如开发商所愿很难讲。”他认为,江北楼盘空置率本来就高,投资人再去江北投资一套小公寓完全没必要。建邺万达广场的40年产权小公寓拥有主城海量的上班族,而江北仍然受到交通问题的制约,主城区的上班族不会过江租房,江北本地企业多是大型化工企业一般都有员工宿舍,所以他不好看。

中原地产研究总监张君观点完全相反,“投资这样的小公寓自然有人接手,从南京其他区域来看,单身小公寓一般要比住宅更好租。在南京,尤其是限购之后,低总价的房子很紧俏,精装小公寓拿房后就能出租,另外在区域内工作的人也会买了做过渡用。”她认为,对于开发商来说,销售才是硬道理。对于消费者来说,投资成功就行,何为投资成功,那就是房价能涨,顺利出租。

记者在江北一些中介机构也做了调研,因为地铁三号线几年后开通,同时很多商家入驻,中介一致认为是40年产权的小公寓是限购后不错的投资产品。按照满堂红以及我爱我家家的中介顾问给出的数字,目前租金行情大约在1200元/月,而且两房的租金与单身公寓的租金都是这个价钱,所以满堂红的中介顾问推荐购买小户型而非普通住宅,理由是:首先,两房的投资回报率不如单身公寓,第二,目前整个江北二手房市场上住宅性质的房源多过商业性质房源,明显稀缺的市场前景更大。

快报记者 费婕 实习生 偶晓敏