

销量持续井喷,房价任性蹿升,南京楼市最近半年多来的狂热表现,引来了“分类调控”的猜想。近日,江苏省物价局出台了《关于加强和改进商品住房价格监管 促进房地产市场健康发展的意见》(以下简称《意见》),意见要求对原来实行价格备案的,统一实行明码标价及价格申报制度,明确各地要实现差别化的价格管理政策。

现代快报记者 马乐乐 张瑜

江苏出台意见改进商品住房价格管理方式,分类调控重出江湖

# 推行差别化房价管理政策 对短期涨幅过大楼盘,将开展成本调查



制图 李荣荣

## 焦点

### 改进管理方式 房价备案制改为明码标价及价格申报制度

今年7月份,江苏省物价局公布了最新的政府定价目录,商品房定价从目录中被拿掉,但江苏部分城市执行的房价备案制度依然继续。当时有6个城市不执行房价备案制度,而南京等7个市则继续执行房价备案或申报制度。

在近期省物价局出台的意見中,明确提到要改进和完善商品住房价格管理方式,对原来实行价格备案的,统一实行明码标

价及价格申报制度。有知情人士表示,其实此前大家常说的备案制,具体执行的也就是明码标价和价格申报制度,如今提到改革管理方式,主要是考虑到此前大家对备案制存在一些误解。

“价格备案并不是价格审批,而是一种价格管理形式,是便于政府对价格行为进行监管,商品房的定价权限在企业,政府只是对明码标价进行监管。”省物价局的一位相关人士告诉现

代快报记者,这个意见其实是政府对商品住房价格管理职能的进一步明确。

那么,如何落实明码标价和价格申报制度呢?意见中指出,要以明码标价为重点,健全完善商品住房明码标价及价格申报制度,适时调整商品住房价格申报方式,把握好调控的力度和节奏,通过宽严适度、动态调整的价格申报方式,指导房地产开发企业科学合理定价。

### 进行分类指导 根据市场情况实现差别化价格管理政策

现代快报记者注意到,意见中,明确提到要结合国家房地产调控政策要求和本地房地产市场变化实际,实现差别化的价格管理政策。如何差别对待呢?首先,对实行明码标价及价格申报指导的地区,要科学合理确定申报价格的水平,把握好价格调整的节奏和力度,引导企业合理申报销售价格。其次,对不再实行价格申报的地区,要运用价格行政指导的方式,引导企业合理制定价格水平。

据悉,随着房地产市场情况的变化,早在去年,盐城等地取消申报制,今年泰州也取消了,这样一来,江苏不执行房价备案制度的城市从6个变为7个,包括镇江、南通、无锡、盐城、徐州、淮安、泰州。而剩余的6个城市还是继续执行申报制,包括南京、苏州、常州、扬州、连云港、宿迁。

意见还明确指出,不再实施价格申报的地区,要积极推行商品住房销售价格行政指导工作。对房地产开发企业拟定的销售

价格及促销方案,价格主管部门可以采取政策辅导、走访约见、规劝提示、示范推荐、信用公示、行政建议等方式开展行政指导,提醒告诫房地产开发企业应当履行的价格义务和可能承担的法律責任。

据了解,约谈等行政指导方式,在执行申报制度的城市常出现,比如南京就经常对申报房价明显过高的开发商进行约谈,而这次意见明确了不实施价格申报的地区,也要推进这项工作。

## 追问

### 1 为什么要出台这个意见? 南京房价涨幅持续抢眼,苏州也来势汹汹

很久没有人提及的房价分类指导重出江湖,恰在江苏个别城市房价涨幅“冒尖”的当下。有知情人士透露,江苏省物价局在这个时间点发文重提分类指导,与南京、苏州房价持续大涨密切相关。现代快报记者了解到,南京今年房价涨幅大幅度领跑全省,而苏州房价也出现了明显的上涨。

11月18日国家统计局公布的10月份70个大中城市房价变动数据显示,南京新房价格环比涨1.3%,这个涨幅不但是南京今年最高,也是连续第8个月上涨,且10月份涨幅仅次于上海,高居70城第二名。事实上南京的房价涨幅今年以来一直比较抢眼,已经接近了一线城市的行列。

南京房价今年到底涨了多少?如果从全市所有楼盘的报价看,涨幅还算温和。百城房价数据显示,南京新房样本均价,今年10月份为14514元/平方米,今年1月份是13807元/平方米——只涨了5%。

而成交价格则有些“不忍直视”。瑞达思机构的数据显示,今年11月1日—20日,南京新房成交均价17032元/平方米,而今年1月份的新房成交均价则是13290元/平方米,涨幅达到28%。

苏州是江苏另一个房价明显上涨的城市,来自克尔瑞机构的数据显示,苏州工业园区的楼盘价格今年已经普涨30%以上。

### 2 分类指导能控住房价吗? 业内人士称,通过行政手段控制房价不现实

有知情人士透露,“物价部门可能会对一些价格虚高的楼盘采取约谈等手段。”何为价格虚高?

这位人士表示,有的楼盘在物价部门备案的价格较高,但实际开盘的成交价格却明显低了一截,这当中的价格落差会对买房人心理带来冲击,某种程度上会误导买房人对房价的预期。“比方说开发商申报价格38000元/平方米,但实际成交价是35000元/平方米,这种差距过大的情况,给人感觉当初申报的价格就虚高了。”

也有开发商对此“吐槽”。城东一家楼盘相关负责人表示,现行的房价申报备案制度,实际售价只能比备案价低,不能比备案价高,那么房企在申报时自然是要往高里报。至于申报价与实际成交价之间的落差,他表示,一方面实际成交价是要在开盘前对买房人反复摸底后才能制定出来,另一方面现在市场行情好,万一备案价报低了,后面涨不上去岂不倒霉。

“分类指导”的重提,让人联想起几年前的楼市调控。2011年的楼市调控中,南京物价部门虽然划出过年度10%、单次5%的涨价红线,房价事实上并没有被控住。南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华对物价部门出手的效果表示怀疑:“目前南京的房价上涨关键在于货币政策下的买房人预期,不解决这个预期,过去通过行政手段没有控住,现在恐怕还是一样。”他还认为,此次《意见》由省物价局一个部门发文,并无税务、住建等部门的呼应,因此可能象征意义远大于实质。

### 3 南京将会怎么调控房价? 对短期涨幅过大楼盘,将开展成本调查

对于这个《意见》,南京市物价局相关处室负责人表示,他们已经收到了省局下发的文件,也会严格执行。对于意见中提到的改革价格管理方式,这位相关负责人表示,南京一直执行的是明码标价和价格申报制度,“跟之前说的商品住房价格备案只是说法不一样,其实南京一直是这样执行的。”

在对商品住房销售价格的行政指导方面,省物价局明确要求,对房地产开发企业拟定的销售价格及促销方案,可以采取政策辅导、走访约见等方式开展行政指导。而据现代快报记者了解,对于南京江北地区涨价过快的楼盘,南京市物价局也多次进行过约谈。“省里政策主要是对那些没有备案地区,我们南京一直是这样做的,像是江北新区一些想虚报价格、透支报价的,我们也在约谈。”南京市物价局这位相关人士说,尤其是那些首次申报价格,更是不能虚报瞒报,对于这些行为物价部门一直严格监管。

而意见中提到,对短期内价格涨幅过大、社会反映强烈的楼盘,应当及时开展商品住房成本调查,南京市物价局相关人士也表示,这些措施将在后面开展,一旦遇到这类楼盘,肯定会展开调查,也是给老百姓一个交代。