

南京一开发商涉嫌捂盘被查 物价局责令按原价销售,否则封盘

全市新房库存跌破3万套,主城房源紧张,物价部门此举有望带动一波新房上市



开发商领取商品房销售许可证后,在10日内就要公开房源信息对外销售,但有开发商因为看涨后市房价,在领销许后迟迟不开盘,就属于物价部门严查的捂盘惜售行为。今年3月份,南京市物价局价监局在商品房销售价格行为专项检查中发现,富力南京地产开发有限公司开发的富力尚悦居第11栋涉嫌捂盘惜售,领销许5个多月后没卖出一套房子,目前物价局已责令其按备案公示价格对外销售。物价部门表示,如果开发商依然继续捂盘的话,下一步将提请房产部门对其进行封盘。

现代快报记者 马乐乐 张瑜

业内声音

这起案例的通报有“杀鸡儆猴”的味道,即房管部门希望开发商合规售房,促进南京房地产市场的健康发展

物价部门已经释放出督促开发商尽快上市的信号,预计接下来就会出现一波新房上市潮

▲富力尚悦居第11栋涉嫌捂盘惜售,物价局责令按备案公示价格对外销售 制图 俞晓翔

领销许5个多月了,一套房也没卖

在昨天南京市物价局的新闻发布会上,南京市物价局价监局局长徐军通报了商品房销售价格行为专项检查的情况,其中提到富力南京地产涉嫌捂盘惜售的情况。

徐军介绍说,这家公司在2015年10月10日来物价局进行价格备案,并于2015年10月23日领取了商品房预售许可证,而预售许可证所列预售项目中,富力尚悦居第11栋的销售信息虽然进行了公示,但是目前尚未进

行销售。

“领销许5个多月了,一套房也没有成交,尤其是在如今南京商品房成交火爆的情况下,这种极端情况是不正常的,所以我们认为这家地产商涉嫌捂盘惜售。”徐军说,按照物价部门的规定,在领销许后要在10日内一次性公布所有房源和价格等信息。据悉,目前南京市物价局已责令富力地产按备案公示价格对外销售。

现代快报记者从网上房地

产了解到,位于板桥新城的富力尚悦居第11栋是在去年10月领到预售许可证的,至今已近半年时间,这栋楼总共175套没有卖出一套,全部处于“被限制”状态。如果这家开发商在被责令对外销售的情况下,依然没有公开销售的话,物价部门是否对之处罚呢?徐军表示,暂时还没有相应的处罚条款,但如果他们再不公开销售,物价部门会提请房产局进行封盘。

楼市

1个多月少了1万套! 南京新房库存跌破3万套

本报讯(记者 马乐乐)房子卖得好,新房源又跟不上,南京楼市库存量一跌再跌。网上房地产显示,到昨天傍晚,南京新房库存量仅剩29780套,时隔几年再次跌破3万套大关。

去年年底南京新房库存量还在5万套之上,今年2月28日跌破4万套。但是仅仅过了1个多月,库存量又少了1万套。此前,南京楼市新房库存量已经多年没有跌破3万套,如今的新房库存也是多年不见的新低。

虽然表面看还有2.9万多套可售新房,但是仔细观察却发现,有接近1.2万套的可售新房在溧水和高淳两区;而在主城区里,很多楼盘的“可售”房源也因种种原因,属于无效库存,真正能卖的新房源数量确实非常少。

买房人多,新房上市量少,这是库存一再下滑的原因。按照常理,每年的“金三银四”上市量都会很大,但今年为何少了?现代快报记者了解到,主要有两个原因,一是主管部门为了打击开发商每次开盘“挤牙膏”,规定单次上市量不得少于3万平方米,这让一些楼盘推迟了上市的节奏;但更重要的原因是,一波开发商正在与物价局“讨价还价”,由于物价局正在暗中执行限价措施,不少楼盘希望大幅度涨价的步伐被拦下,因此一些楼盘干脆暂时不卖了。

不过,物价部门对富力尚悦居捂盘惜售行为的通报,已经释放出督促开发商尽快上市的信号,预计接下来就会出现一波新房上市潮,南京楼市的库存量也不会再在3万套之下呆太久。

为何捂盘? 业内:想毛坯改精装再涨价

房产部门相关人士表示,开发商在楼盘建设过程中,常常会用房屋抵押融资,因此常会出现“被限制”的情况,而开发商只要准备销售,随时可以向主管部门申请解除抵押,因此“被限制”并不是不能上市销售的理由,只要取得了预售许可证,就具备了上市销售的条件。

近半年没有卖出1套,难道这个楼盘真的不好卖?有知情人士表示,其实是开发商计划毛坯改精装修后重新上市。据了解,富力尚悦居最初的定位是精装修,这个楼盘2014年第

一次开盘时就是卖精装修房源。但是之后由于销量不理想,开发商将精装修改为毛坯对外销售。谁知到了去年下半年,楼市的暖风也吹到了板桥新城,富力尚悦居又打算再从毛坯改回精装修。

被物价部门认定涉嫌捂盘的第11栋,申报的价格是毛坯交付的,但开发商将这幢楼捂盘,一直没有对外卖,并希望在3个月后重新申报价格。按照南京的规定,如果一幢楼3个月一直没卖掉的,可以重新申报价格。但或许是在精装修和毛坯之

间的切换过于随意,富力尚悦居这次没有过关,申报的改精装修也一直未获批。

“主管部门没有同意富力改精装修,但是开发商一直在较劲,拖着不肯上市,这就有捂盘惜售的嫌疑了。”知情人士说,这次物价部门要求富力尚悦居必须马上开售,并且按照去年10月份制定的价格开售。网上房地产显示,富力尚悦居11栋的均价是15100元/平方米。开发商不但要老老实实按照原价卖,还因为拖延半年而白白损失了现金流。

楼盘

90套千万豪宅开售 1500名土豪疯抢

本报讯(记者 马乐乐)总价千万的豪宅,买的人反而趋之若鹜。昨天,河西的豪宅仁恒江湾城针对一幢楼认筹结束,总共收筹1500个,而今天将开盘的这幢楼总共只有90套房,这意味着平均约17个人抢1套房。

据了解,仁恒江湾城总共还剩下3幢楼,由于相对稀缺且想买的人较多,开发商也愿意提高售价,但此次定价最终被物价部门限制在4.5万元/平方米之下。这批房源面积为251平方米起,只有4套房源的总价低于1000万元,大多数房源的总价在1100万元左右。

即使有钱,买房依然得靠运气。此次开盘将集中摇号,开发商规定50万元认筹金可以获得1

个号,并且买房人实名制领到号之后,只能增加名字,不能更改名字,以防“炒房号”。现代快报记者了解到,到昨天傍晚收筹结束,总共收取了约1500个号,这意味着尚未开盘,开发商已经揽下7.5亿元的认筹金。另外1500个号要去抢90套房,平均约17个人抢1套房,不过也有买房人为了增加概率,去领了不止1个号的情况,尽管如此,能买到的概率也是很小的。

“这样的房子,总价究竟是1000万还是1200万,与普通人家关系已经不大。”有业内人士分析认为,江湾城所在的豪宅市场,与普通楼盘的情况差别较大,并不能作为南京楼市的参照,也不能作为其他普通楼盘乱涨价的理由。

检查30多家,部分楼盘明码标价不规范

“富力尚悦居的涉嫌捂盘只是典型案例。”知情人士透露说,随着南京房价的上涨,不少开发商希望通过捂盘、毛坯改精装、强行搭售车位等违规方式,来达到利润最大化,为此市民的投诉数量有所增加,这起案例的通报也有“杀鸡儆猴”的味道,即房管部门希望开发商合规售房,促进南京房地产市场的健康发展。

早在今年2月底,南京市政府公布的《市政府关于进一步促进我市房地产市场健康发展的意见》,也就是“宁十七条”中,

就明确提到如果开发商捂盘惜售将难领销许。同时,为扩大形成有效供应量,适度调整单次上市量,供应偏紧区域普通商品住宅单次申领规模宜为3万平方米左右。如果具备5万平方米的上市规模,开发商只申报几千平方米,开发商将无法完成价格备案,销售许可申请也不予受理。

徐军介绍说,为规范商品房销售价格行为,促进房地产市场健康发展,从今年3月8日起,南京市物价局联合市房产局,对全市30多家楼盘进行了商品房销

售价格行为专项检查。“去年的商品房专项检查中,曾经对12家开发商进行了处罚,这样开发商也有了明码标价意识。”徐军说,从这次检查情况的来看,多数开发商能执行明码标价的相关规定,但也有少数开发商存在明码标价政策执行不规范现象,比如在售楼现场没有标示层高、公摊面积、第三方精装修评估价格等与价格密切相关的要素信息。“一般被查到存在这些问题的,物价部门现场就要求开发商整改了。”