

楼市调控后的首次土拍明天举槌 南京昨修改土拍规则 开发商被“限贷” 买地须用自有资金

就在11月17日的土地拍卖前夕,南京再次修改土拍规则,要求开发商拿地的资金来源必须是自有资金。昨天上午,南京市国土局挂出补充公告,对参加土地拍卖会的开发商“限贷”。

另外,南京市物价局昨天对外公布了两起商品房销售价格违法行为。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐 徐红艳



资料图片

禁

土拍新规: 开发商买地不准用贷款

11月17日,南京将举行楼市调控后的首场土地拍卖会,江宁、江北的9幅地块将公开出让。就在拍卖开始前两天,南京再出调控狠招。补充公告明确要求:参与本批次南京市国有建设用地使用权公开出让住宅用地、商住用地的购地资金(包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款)须为竞买人的自有资金,不得为银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。竞买人在申请参加土地招拍挂活动时,须出具购地资金来源合规的自有资金的承诺及有关证明材料。

交易结束后,竞得人须在7个工作日内另行提供经会计师事务所及注册会计师鉴证的《住房和商住用地竞买保证金/成交

价款来源情况申报表》及审计报告。市国土局将联合金融监管部门,对竞得人提交的相关材料进行核查。如核查发现竞得人资金来源与申报不符或违反规定的,取消其竞得资格,已缴纳的竞买保证金不予退还;已签订出让合同的,解除土地出让合同,收回土地使用权,所缴纳的定金不予退还。同时,将竞得人列入南京市土地市场诚信系统黑名单,一年内不得参加南京市土地市场公开竞买。

对于突如其来的政策调整,公告指出,是为了进一步加强房地产开发企业购地资金来源监管,防范房地产市场金融风险,并根据国家、省、市要求而制定。现代快报记者了解到,开发商使用贷款、信托资金、股市发债、增

发等手段来支付土地款,是行业司空见惯的现象。一般来说,开发商先使用自有资金参加土地拍卖,拍卖成功后先支付首付款,接着用买地合同到市场上去“找钱”,丰富的融资手段给了开发商充足的弹药,也是开发商敢于在土地拍卖会上拿地王的底气。不过,本轮房地产调控以来,收紧房地产贷款是主旋律。房地产上市公司在股市再融资已经被禁,上海也已经禁止开发商买地使用贷款,此次南京属于跟进做法。

一家已经报名参加17日土地拍卖的开发商人士表示,新政对“子弹充足”的他们没有影响,但是会拦住一批实力不强的公司,总体来看,土地市场温度有所下降应当是趋势。

罚

涉强制交易和价格欺诈 两开发商被罚款

11月15日,南京市物价局对外公布了两起商品房销售价格违法行为。其中,南京升龙元发置业有限公司、南京本岸广告有限公司在升龙公园道项目的销售中,要求购房人先支付设计费用20万-50万元不等,才能签订购房合同,存在变相强制交易行为,被罚50万元;南京御泽投资有限公司在“水晶蓝湾”尾盘销售中,存在价格欺诈行为,被罚30万元。

●●● 变相强制交易

不顾“限价令”凭空涨价,被罚50万

网上房地产显示,今年5月中旬,江心洲楼盘升龙公园道领取了4幢楼的预售许可证。这4幢楼共有203套房,均为精装修交付,整体均价3.8万元/平方米左右。在市场供求关系严重失衡的背景下,开发商似乎觉得卖“便宜”了,于是提出加价20万元,后来更是加价50万元。

现代快报记者了解到,今年南京市物价局部门执行强力的限价令,河西中部、河西南部、江心洲的限价尤为严厉。面临限价,有的开发商遵守规则,按照销许的价格开售;有的开发商毛坯改精装加价卖或者捆绑车位卖;但是像升龙公园道这样凭空多卖的,非常罕见。

以这批房源中138平方米的户型为例,假设总价为524.4万元,加价50万元相当于一口气涨价9.5%。据网上房地产的数据显示,这203套房已经售罄。

■处罚

开发商和广告公司 领罚单

11月15日,这起商品房销售

价格违法行为被南京市物价局通报查处。通报显示,南京升龙元发置业有限公司、南京本岸广告有限公司在升龙公园道项目的销售中,要求购房人先签署《设计协议》并缴纳20万-50万元的设计费用,再签订《商品房预售合同》和《装修补充协议》,该行为违反了《江苏省价格条例》相关规定,南京升龙元发置业有限公司、南京本岸广告有限公司被罚款50万元。

买房人想追偿 可以通过民事途径

11月15日,南京市物价局相关工作人员表示,目前该房地产企业的房源已经售罄,物价局处罚的是整个销售违规行为。该工作人员表示,买房人想追偿,可以通过民事途径解决。另外,市民今后一旦发现此类行为,建议拨打12345、12358价格举报热线反映。

此外,现代快报记者了解到,该案件是《江苏省价格条例》自今年5月1日正式实施以来,南京市物价局查处的第一起商品房销售价格违法案例。

●●● 价格欺诈

标价与申报价格不符,被罚30万

11月15日,南京市物价局还公布了一起房地产企业在商品房销售中存在价格违法的案例。据通报,南京御泽投资有限公司在“水晶蓝湾”尾盘销售中,在明知超过申报价格不能通过网签实现销售的情况下,将现场可售房源标价表在申报价格的基础上上调2%-3%,然后在签订认购协议时再给予购房人优惠2%-3%,实际成交价

格仍为申报价格。

■处罚

调查结果显示,该行为违反了《价格法》第十四条第四款“经营者不得有下列不正当价格行为:(四)利用虚假的或者使人误解的价格手段,诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易”的规定,南京御泽投资有限公司被罚款30万元。

冷

二手房市场: 成交趋冷,不少小中介关门

9月底到10月初出台的一揽子楼市调控重拳,直接重创了整个楼市的成交量。现代快报记者发现,与开发商不同,从“盛夏”到“寒冬”的骤变,给抗风险能力低的二手房行业带来的影响更大。员工离职、店面关闭,已经在南京多个地区的中介出现。

家住仙林的杨先生前几天出差,到家后发现自家楼下的中介门店关门了,门上还张贴着“对外出租”的条子。“这市场真是说冷就冷,出差前还开得好好的,出了个短差就关门了。”他感叹说,最近经过家附近的中介门店,发现里面都没有客户,有的中介工作人员在发呆,还有的干脆在门口聊天。

每逢楼市冷清,中介关门就是伴随而来的现象,不过今年的关门似乎来得特别早。现代快报记者发现,南京多个区域最近都有小中介关门。城东的大光路、河西的福园路、桥北的柳洲东路等地,最近都不止一家小中介关门大吉。

与中介关门同时出现的,是中介员工的离职。“前几天还联

系的中介小伙子,我看他今天个人微信说自己离职了。”市民高先生昨天说,前阵子奥体融侨中央花园附近一家中介公司的工作人员还在向他推荐房源,他也一直关注对方微信上发布的最新房源。前几天偶尔交流时,对方告诉他,10月份至今没开一笔单,只能靠底薪生活,加上不看好后市,干脆就辞职另谋出路。

“大量年轻中介的离职是必然会出现的。”林升不动产中海塞纳丽舍店店长张庆山说,目前市场上绝大多数中介职员都是2011年以后入行的,都没有经历过如此严厉的调控时刻。“开不了单只能拿底薪,很多年轻人都会坚持不下去。”他表示,近期河西的二手房市场也非常惨淡,中海塞纳丽舍等多个小区自10月以来没有成交一单。这样的市场下,小中介很快就撑不住,而大中介也只是在咬牙煎熬。

网上房地产显示,10月南京二手房成交量高达12307套。不过现代快报记者了解到,因二手房市场的成交有滞后性,这当中绝大多数是新政前的交易,新政后的市场实际成交相当冷清。



资料图片