

“一房一价”满月 开发商玩“躲猫猫”

□据 新华社

针对开发商坐地起价这一顽疾,发改委要求从5月1日起,所有楼盘必须一次性公开全部销售房源,并做到明码标价、一套一标,不得擅自涨价。一个月过去了,“一房一价”政策执行得如何?曾经扑朔迷离的房价能否摊在阳光下?记者在深圳、广州等房地产热点城市进行了追踪采访。

正在建设中的位于深圳龙华的“中央原著”楼盘。



有关部门只作格式审查管不住坐地起价

记者采访了解到,“一房一价”政策没能完全达到预期效果,一方面在于政府执法部门未对那些有法不依的开发商进行严肃查处,使那些“遮遮掩掩”和“阳奉阴违”的现象还有生存空间;另一方面,开发商之所以使用“高报低开”这些把戏,还在于价格备案这一环节存在监管漏洞。为何明显高于实际售价的申报价格能够获得有关部门的许可?

深圳市市场监督管理局价格监督检查分局工作人员表示,商品房销售明码标价制度已在深圳执行多年,而“高报低开”的问题由来已久。“早在2009年,深圳市规划国土委就曾就此问题致函物价局,要求对这种行为进行查处。”

“但由于商品房价格实行的是市场调节价,地方价格主管部门没有任何法律依据可以查处和干预‘高报低开’的行为。根据目前的规定,我局仅是‘一房一价’价目表的监制机关,只具有格式审查权力,即审查开发商是否按照固定格式公布相应内容,而对于标示的具体价格则无权干涉。”该工作人员说。

广东省物价局也证实了这种说法。该局负责人表示,在广东省,除保障性住房价格实行政府定价或政府指导价外,其余商品房价格实行市场调节价,由经营者依法自主制定。对市场调节价管理的商品房价格,依据现行法律规定,政府一般不直接干预具体价格水平,而主要是规范商品房销售中的价格行为。

“如果大米卖出一斤100元的天价,政府该不该管?”深圳市民周明质疑说,商品固然要由市场定价,但住房问题不仅仅具备商品属性,还具备社会属性,实现“居者有其屋”是政府的重要职责。何况,国家已经要求各地出台房价控制目标。如果任由开发商制订备案价格,那么房价控制目标还有可能实现吗?

据悉,今年1月,国务院颁布“新国八条”明确要求:地方政府要“合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布”。房价控制目标“要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力”来制定。

“有形之手”果断出击才能管好楼市调控

出台“一房一价”政策的初衷是要构建一个公开透明、健康有序的市场环境,从而让房价逐渐回归理性。但从深圳、广州等城市的落实情况来看,这一政策已出现了被架空的风险,政府“有形之手”没有果断出击是重要原因。

中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为,当“一房一价”遭遇无人能管的“高报低开”,沦为“走过场”的形式时,管理房地产市场的行政之手应积极介入商品房定价环节。

北京大学经济管理研究中心研究员韩世同说,在1998年到2003年,楼盘销售其实已经是明

码标价。随着房地产市场不断升温,开发商才耍起了滑头,玩起“躲猫猫”的游戏。对此,政府应当干预,让消费者以知情权。财税部门掌握开发商的成本利润情况,应该与房管部门合作,监控行业动态,维护房价的合理定价。

专家们指出,“一房一价”是落实国家楼市调控的重要举措,各地应当尽快出台“一房一价”实施细则,将备案价格与房价控制目标挂钩,比如将房价控制目标分解到各个片区,每个楼盘的价格都不得高于该片区房价控制目标。同时赋予执法部门更多的监督检查手段,对于屡教不改的开发商实施重罚。

开发商三招应对“一房一价”规定

国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》,要求从5月1日起商品房销售实行一套一标价格,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。商品房销售价格明码标价后,可以自行降价,打折销售,但涨价必须重新申报备案。

然而“上有政策下有对策”。记者走访调查发现,针对发改委的明文规定,开发商通常采取三个“招数”应对:

一是“遮遮掩掩”。记者走访多个楼盘销售中心后发现,只有少数楼盘严格按照规定在显著位置放置标价牌。深圳宝安区一在售楼盘的营销中心就没有明显的标价牌,但销售人员表示他们已执行“一房一价”规定,每套房子都有价格。但购

房者只能通过销售人员口头得知自己看中的房子的价格。

二是“阳奉阴违”。最近记者以购房者身份走访了位于深圳龙华的“中央原著”楼盘,在销售现场看到,3栋6CD的公示价格为每平方米33583元。记者在深圳市规划和国土资源委员会网站上查询发现,该房备案价格为每平方米26400元。两个价格的差距非常大。记者在位于该片区其他楼盘也发现了此问题。

更有甚者,还有楼盘的售价超过备案价格。以面积为63.19平方米的深圳“金地上塘道”10栋1单元16B为例,销售人员告知的最终售价为152万元,而深圳市规划国土委网站的数据显示,这套房子备案价格为每平方米23817元,据此计算总价应为150万元。

三是“高报低开”。面对明码标价的要求,很多开发商玩起了价格游戏,把商品房备案价格定得远高于销售价,而两者的价差就是开发商坐地起价的空间。这样,他们就可以在不超过备案价格的情况下,隔三差五地给房子涨涨价。以广州市番禺区的诺德中心城楼盘为例,6梯1402房的标价为166万元,实际售价为107万元,两者足足相差近60万元。

“要买房就赶紧出手,以后还得涨。”“中央原著”楼盘销售人员对一名正在犹豫的购房者说:“龙华是深圳新近崛起的楼市板块,新盘很多,备案价格一般都在每平方米3万元左右,但实际成交价大多在每平方米2.3万元至2.5万元,你说这里有多大的涨价空间?”

洛阳网
www.lyd.com.cn

洛阳人,看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

■ 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

■ 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了60%以上

■ 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

■ 联通用户发送短信712到10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

