



杭州:楼盘“晒”成本 市场不买账

市场观察

6月份 70个大中城市 房价“涨多跌少”

18日,国家统计局公布6月份房地产销售和价格情况。70个大中城市中只有3个房价同比下降,其中一线城市调控效果明显,二、三线城市房价涨幅较大。

根据最新数据,北京、上海、广州、深圳等一线城市新房价格涨幅明显放缓。北京几乎和上月(5月)持平,大户型中高档住房走平或走低,90平方米两居室、刚性需求的自住型住房出现一定上升。

中原地产市场研究部总监张大伟分析,执行限购的一线城市房价涨幅明显放缓,调控效果已经显现。与此相关联,房地产投资、投机者将目标转移到二、三线城市。6月份,新建商品住宅价格同比超过5%的29个城市全都是二、三线城市,像乌鲁木齐涨幅9.3%,秦皇岛达到8.6%,南昌及兰州则达到8.4%。张大伟认为,二、三线城市将很快实行限购令,可对症下药促使房价迅速降温。

但对于这一观点,很多市场人士并不认同。在记者采访中,一位姓张的销售经理直言不讳地说,近期房价下跌不太可能。他说,因为商品房价格包括地价、建筑成本还有配套费用,其中地价是大头。现在开盘的房子都是前一段时间拿的地。如果地价降不下来,让商品房价格下降,这不太可能。

(中新网)



成本展板第二天就消失

7月17日杭州透明售房网的最新数据显示,公开成本并未给该楼盘带来热销。数据显示:截至17日,该楼盘264套可售房源中售出16套。尽管7月14日当天售楼处公布的数据显示6号楼拟售均价为27500元/平方米,但杭州透明售房网显示的该楼盘近7日内成交均价走势图表明:该楼盘成交均价已经从开盘的27250

元/平方米先降到26500元/平方米左右,到7月16日成交均价又降为26495元/平方米。

17日,记者多次联系该楼盘开发商海墅房地产开发(杭州)有限公司相关人士,均得到“不想再就此事谈论”的回答。有杭州媒体同行告诉记者:“第二天,我们再去采访的时候,售楼处已经不见成本展板。”

业内质疑楼盘虚报成本

17日,一位在杭州和北京都有楼盘正在销售的浙江某知名房地产公司负责人告诉记者,除了土地费用和期间费用外,另外三项成本根据经验来看,该楼盘有明显“高报”嫌疑。他介绍,在杭州,一般通过公开市场拿地,不可能虚报;而调控背景下,包括管理费、财务费和销售费在内的期间费用,因为融资成本加大,财务费上涨,该楼盘所报2232元/平方米并不高。“但一般高层中高档楼盘建安成本即‘住宅开发成本’在4000元左右/平方米,考虑到该楼盘为超高层,再加500元/平方米足够,也就是说,如果它的建材在中上档次,工程管理水平过得去,建安成本在

4500元/平方米足可打住,而根本不用5665元/平方米。”他说。

一些业内人士认为,该楼盘自曝成本“纯粹是为了营销”,可能想通过成本告诉购房者“我就是卖成本价了”,以此吸引购房者,聚集人气。事实上,购房者对上述自曝成本的楼盘并不认账。杭州购房者程女士告诉记者:“且不说它公开的成本值不值得信任,即便是开发商公开成本告诉我‘赔本卖房’了,也和我没有关系,因为在我看来,房价还是高啊!”中原地产华北区总经理李文杰17日表示:“事实上,除非政府实行房价‘核算制’,否则即便是所有开发商都公开房价成本,也与购房者无关。”(据《北京青年报》)

高房价下,楼盘成本到底该不该公开是多年来开发商一直忌讳、买房人一直期盼、业内人士一直争议不休的话题。7月14日,向来有“楼市风向标之称”的杭州出现了一个开盘当天在售楼处自“晒”开发成本的楼盘,而值得关注的是,该楼盘虽然因此举“一夜”蹿红,但此举并没有获得购房者认可。杭州官方房地产交易网——杭州透明售房网显示,截至17日,该楼盘销售套数仅为16套,而每平方米过2万元的成本却引发了购房者对所“晒”成本真实性的质疑。据了解,这是本轮楼市调控以来,杭州乃至全国一线城市首个宣称公布成本的楼盘。

预期成本每平方米超2万元

网上一则名为“钱塘帝景在自己的售楼处公开了项目的成本清单,大家一起围观”的帖子显示,该楼盘在开盘当天,在售楼处将“开发成本及销售价格组成”公布。随后,该帖引发了全国性“围观”。杭州透明售房网的公开信息显示,该推广名为“钱塘帝景”的楼盘位于杭州市滨江区钱塘江沿岸,楼盘名为“御江苑”,此次开盘销售的为2幢和6幢,均为7月2日拿到的预售许可证。

从帖子的内容看,7月14日开盘当天,该楼盘公布的“成本清单”为6号楼的成本和价格,并将销售均价27500元/平方米在表格中分为五大块。第一项土地使用权取得费为5674元/平方米,第二项住宅开发成本为5665元/平方米,第三项是期间费用(由管理费、财务费和销售费组成)为2232元/平方米,第四项是预期利润为6525元/平方米,第五项是税金7404元/平方米。也就是说,除了6525元/平方米的预期利润,其成本高达20975元/平方米。

洛阳市经济适用住房购房资格公示(一)			
经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市纱厂南路房地产大厦三楼申请购买。			
下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期限为2011年7月21日—2011年7月27日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64812624,如情况属实,将取消申请人购房资格。			
序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18329	王建民 陈秀峰	洛阳金戈工业设备有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18330	马朝真 周光珊	无固定工作 洛阳市新世界实业发展公司	富阳佳苑二期
18331	孙亚超 杜娜	洛阳书元液压力技术有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18332	杨静	郑州市金水区五谷真粥木桶饭店	富阳佳苑二期
18333	孟晓燕 马永革	洛阳市舒雅快捷酒店有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18334	韩天水 王春晓	第一拖拉机股份有限公司 洛阳白马集团有限公司	富阳佳苑二期
18335	高淑芝	洛阳市西工区玉丰装饰材料商行	富阳佳苑二期
18336	庄莉萍	洛阳恒泰实业总公司	富阳佳苑二期
18337	杨志章 赵金玲	河南省建华玻璃厂 无固定工作	富阳佳苑二期
18338	王俊峰 王争慧	洛阳风动工具有限公司 洛阳金鑫投资集团有限公司	富阳佳苑二期
18339	叶薇	洛阳福成汽车销售有限公司	富阳佳苑二期
18340	张方 王军喜	洛阳神韵装饰工程有限公司 洛阳神韵装饰工程有限公司	富阳佳苑二期
18341	李强 杨宇飞	洛阳新奥液化气有限公司 洛阳新奥液化气有限公司	富阳佳苑二期
18342	丁桂梅 牛莹	洛阳铁路工程公司 中铁七局集团第一工程有限公司	富阳佳苑二期
18343	张志园	洛阳春都投资股份有限公司	富阳佳苑二期
18344	王丹	洛阳新欣税务师事务所有限公司	富阳佳苑二期
18345	焦利军 张春兰	河南华润万家生活超市有限公司洛阳分公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18346	王欢欢	洛阳永嘉工程咨询有限责任公司	富阳佳苑二期
18347	汪鑫 张韬	无固定工作 郑州铁路局洛阳职工培训基地	富阳佳苑二期
18348	华熙山 吕飞飞	洛阳市政府法制服务中心 无固定工作	富阳佳苑二期
18349	王东辉 崔敏	洛阳市老城区民康大药房 洛阳市瀍河回族区陇海大药房	富阳佳苑二期
18350	张世勇 马小鸽	无固定工作 偃师市百货公司	富阳佳苑二期
18351	王玲利 唐继洛	无固定工作 洛阳市第五人民医院	富阳佳苑二期
18352	梁玉莲	洛阳市黄河水泥集团有限责任公司	富阳佳苑二期
18353	李楠	洛阳宝鑫投资管理有限公司	富阳佳苑二期
18354	陈红军	洛阳物产集团股份有限公司	富阳佳苑二期
18355	李九红 蔺丽丽	洛阳倍加莱自动化设备有限公司 洛阳普莱德电气有限公司	富阳佳苑二期
18356	董丽丽	洛阳市江泰肉类联合加工有限公司	富阳佳苑二期
18357	李卫军 黄珂飞	洛阳市锦梦铜业有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18358	孙惠祥 张爱琴	洛阳恒卓包装材料有限公司 洛阳恒卓包装材料有限公司	富阳佳苑二期
18359	张红己 郑洛红	洛阳市洛龙区张氏烤漆厂 洛阳市双利星商贸有限公司	富阳佳苑二期
18360	牛华龙 李丹丹	洛阳市聚元置业有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18361	刘志勇 曹莉	无固定工作 洛阳市森龙农业发展有限公司	富阳佳苑二期
18362	李晓艳	洛阳理工学院后勤服务集团	富阳佳苑二期
18363	李娜	河南省安装公司第四分公司	富阳佳苑二期
18364	刘侠 李忠	洛阳靖浩商贸有限公司 洛阳靖浩商贸有限公司	富阳佳苑二期
18365	杨德伍 邓文云	洛阳昌信门窗有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18366	王晨啸 庞志勇	中铝洛阳铜业有限公司电子铜带厂 洛阳市西工区工农乡卫生院	富阳佳苑二期
18367	石建生 楚梦玲	江油洛轴轴承有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18368	曹延伟 郭丽民	河南强大特钢有限公司 无固定工作	富阳佳苑二期
18369	卫桃霞 周志银	洛阳天娇商贸有限公司 洛阳市桑鸿服饰有限公司	富阳佳苑二期