

明码标价后售房透明了吗

根据国家发改委发布的《商品房销售明码标价规定》，从5月1日起，商品房销售实行一套一标价。商品房销售价格明码标价后，开发商可以自行降价、打折销售，但涨价必须重新申报备案。记者走访各地售楼处，部分商品房已经开始明码标价出售，那么“一房一价”能不能确保交易公平？开发商又是如何应对新规？

明码标价售房执行不到位

新政执行首日，虽然大部分开发商都对政策有不同程度的反应，但记者发现，与政策原文相比，部分楼盘仍有不少执行不到位的地方。

在市中心一家楼盘，记者进入售楼处后，看了半天也没发现有公示房源信息的展示牌。经工作人员指点，记者才在售楼处西边的偏僻角落发现了一个牌子，对房源信息进行公示。记者发现，公示的内容不是很全，表上只是有在售楼盘的楼号，然后就是楼层、面积和每套房子的总价，对于购房者最为关心的单价却没有公示。

记者在该售楼处随机问

了几位来看房的市民，大部分人表示没有注意到还有个公示房源的牌子。还有的看房市民表示，这个公示房源的牌子有些看不懂，“你看，这个牌子上只有几个数字，数字代表什么意思都没有说明，单价也没有，看不明白。”正在看房的市民林先生说。记者发现，类似情况不是个例，在西部一楼盘，虽然有公示牌，但只是公示了总价，对于单价也没有明显标示。按照国家发改委的规定，商品房销售明码标价实行一套一标，按照建筑面积或者套内建筑面积计价的，还应当标示单价。“难道他们的单价还得我们去算？”

一位看房者不满地说。

除了不标单价，还有的楼盘没有对已售房源的信息进行公示。在记者走访的三家楼盘，虽然标出了已售房源，但没有按规定明确标出这些房源的实际成交价格。而据记者了解，其中不少房源在实际成交时都有一定的折扣，与表上所示价格有所不同。

在经十东路附近一家楼盘，售楼人员的说法更是让记者疑惑，“我们的价格都标出来了，但有些房源的价格不一定按实际标示的卖。”这让记者担心部分楼盘的明码标价是否只是个摆设。



明码标价，是指商品房经营者在销售商品房时按照本规定的要求公开标示商品房价格、相关收费以及影响商品房价格的其他因素。已取得预售许可和销售现房的房地产经营者，要在公开房源时，按照本规定实行明码标价。

商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。按照建筑面积或者套内建筑面积计价的，还应当标示建筑面积单价或者套内建筑面积单价。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源。

已销售的房源，商品房经营者应明确标示。如同时标示价格的，应标示所有已销售房源实际成交价格。商品房经营者不得在标价外加价销售商品房，不得收取任何未标明的费用。不得使用虚假或不规范的价格标示误导购房者，不得利用虚假或使人误解的标价方式进行价格欺诈。

开发商规避新政花招多多

“都是应付政府的，把朝向差的先推出来，当然是(单价)六七千元了！”几位买家拿着价目表讨论起来。原来，这次楼盘推出6、7、9号楼，合共11栋1042套洋房，最低的确有“6”字头，不过是9号楼的毛坯价格，6、7号楼带装修的单价，达到八九千元。廖先生说，9号楼都是西北、西南朝向，最不好，26层位置比较方正，南北对流，所以才才卖上1万元，“其实也没跌”。

“价格其实差不多！我朋友之前在26层买了房，16楼东南向卖8900多元，现在同样是16楼东南向，要9900多元，还贵1000元呢。”一位买家说道。

在轮候区，并没有摆放销控表，到底卖了多少套房，轮候的买家无从知道，只能不停地询问销售顾问，“到底卖了多少了？总不能等到下午四五时，然后才说没有房了吧？”销售顾问只回答房子还有，但却说不出到底卖了多少套。到了12时多，记者从刚刚签约出来的买家刘先生口中了解到，毛坯已经卖得差不多，只剩下些大单位和带装修的。

在位于天河北路的某楼盘，只见现场有一两台客在咨询，场面较为冷清。销售人员介绍，楼盘

3月26日开盘，开盘当天推出约100套单位，当天就已经卖出超过八成，现在可以推的货量不多，均价3万元/平方米左右。“我们没有优惠，只有额外的付款折扣。”销售人员表示。

不过，记者随后在销售中心里找到了公开的“一房一价”价目表，可以看到每一个单位都公示了其建筑面积、套内面积和总价，以其140多平方米的三房两厅单位为例，总价则从450万元到480多万元不等，平均每套均价最低也要32000元/平方米，都高于其实际对外销售的报价。

而记者更发现，虽然开发商有300多套住宅拿到了预售证，但实际推出的只有100多套。

花招二：“折扣优惠”让人“雾里看花”

位于黄埔大道西的某楼盘在2月就已经开盘，但一直较为低调不显山露水，记者昨日来到楼盘现场，远远就看到开发商用大广告牌推出10套“特价单位”，均价最低的将近22000元/平方米。

“虽然有限购还有限贷，但是我们300多套货量，还是卖了几十套。我们现在主要是以特价单位

作为促销手段。”销售人员告诉记者，楼盘目前的销售均价约为2.5万元/平方米，优惠方式就主要是以特价单位促销为主，而且强调是阶段性促销。

记者在楼盘的一房一价价目表上看到，楼盘同样没有标示单位单价，也没有对折扣优惠进行解释，其公示的均价有的单位更是达到近3万元/平方米，与销售人员报出的实际均价相差甚远。当记者询问具体折扣时，销售人员就表示可以根据不同方式有9.8折到9.9折不等。至于“一口价”单位，也让人困惑，当记者询问最低价的特价单位是否卖出时，销售人员就表示前天已经被人买走，记者可以挑选其他差不多户型面积的单位。而对于实际的签约量和成交均价，更是要记者自己上阳光家缘网站查询。

而记者通过阳光家缘网站查询发现，该楼盘目前的签约均价仅为23537元/平方米，不但低于其公示的报价，也低于其对外的口头报价。在增城新塘镇中心区的某楼盘二期同样在昨日正式开盘，现场的价格公示表上，只是公布了总价和面积，并没有标示各种折扣。(据《广州日报》)



一直以来，购房者很多时候扮演着“只见树木，不见森林”的迷失者。由于购房者与开发商之间的信息失衡，给了那些不法开发商私下操作的空间：分批次推货、捂盘惜售、制造抢购假象……开发商借助各种手段拉高公众期望值，牟取暴利。

旨在抑制房价的《商品房销售明码标价规定》将执行。记者近日兵分两路走访广州市区和郊区楼盘发现，开发商为了规避这一新政可谓花招多多，有的通过明

码高价再调整“折扣”，有的则是开卖毛坯“裸房”以退为进，让新政大打折扣。

花招一：“毛坯”“装修”混卖故弄玄虚

近日，广州市广园东快速路上某大盘新组团正式发售，场面火爆。据在销售现场的廖先生介绍，他是在23日缴纳了诚意金，销售顾问让他早上10时到酒店签到，“8时的时候进去一批，是22日认筹的。”

专家观点

联达四方房地产经纪公司董事长杨少锋透露：针对这个政策，同样是，上有政策下有对策。

杨少锋：北京执行这个政策后，绝大部分项目就是采取的我把价格报的比较高一点，然后我再降，都采取这种策略，所以看到市场上折扣的空间都比较大。

财经评论员李一戈对于商品房明码标价的执行前景很担忧，在他看来，监管部门的人力限制，特别是二三线城市落实的难度都直接影响了政策执行的效果。

李一戈：我个人觉得难度确实比较大，在大的城市，你执行起来，监督起来，包括媒体监督可能还行，到二三线城市落实的难度比较大，一个是主管部门的决心有多大，另一个监督起来也比较难。开发的项目几十个上百个，这些主管部门人手有限，哪怕你成立专门的队伍去检查都检查不过来。

济南：五一起商品房须明码标价 可拨打12345投诉

自2011年5月1日起，凡在济南市辖区内的房地产开发企业和中介服务机构(以下统称商品房经营者)销售新建商品房，必须明码标价。消费者如发现开发商没有执行，可拨打12345市民服务热线或12358价格举报电话予以举报。

《商品房销售明码标价规定》要求，商品房经营者应当在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册，有条件的可同时采取电子信息屏、多媒体终端或电脑查询等方式。商品房销售明码标价应当做到价目齐全，标价内容真实明确、字迹清晰、标示醒目，并标示价格主管部门投诉举报电话。

商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。按照建筑面积或者套内建筑面积计价的，还应当标示建筑面积单价或者套内建筑面积单价。商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。不得使用虚假或者不规范的价格标示误导购房者，不得利用虚假或者使人误解的标价方式进行价格欺诈。

此外，根据规定，商品房经营者应当明确标示预售许可证、当期销售的房源情况等与商品房价格密切相关的因素；还应公示商品房交易及产权转移以及前期物业服务等涉及

的收费。

济南市物价局表示，将严格按照《商品房销售明码标价规定》，实施拉网式的检查，对重点地区、重点企业销售商品房的明码标价情况进行专项检查。消费者对开发商不严格执行明码标价的行为，可拨打12345市民服务热线或12358价格举报电话予以举报。

对不明码标价和公示收费，或者利用标价形式和价格手段进行价格欺诈的，价格主管部门将依据《中华人民共和国价格法》等法律、法规和规章实施行政处罚。对影响较大、社会反响大的典型违法案件，要依法从重处罚，并予以公开曝光。

【相关链接】

北京出台商品房明码标价实施细则

4月26日，北京市发布了《北京市〈商品房销售明码标价规定〉实施细则》。

该《细则》有三个创新和完善之处。一是明确了销售新建商品房、存量房(含二手房)的具体标价要求。其中新建商品房项目应公布开发企业名称、坐落位置、土地性质、房屋性质、容积率、绿化率、车位配比率；每套在售商品房销售情况以及销售状态、楼号、楼层、房号、套内建筑面积，套内建筑面积每平方米单价，每套销售总

价等。存量房销售单位应标示房源具体区域位置、土地使用起止年限、结构、户型、建筑面积、销售价格、代理服务项目及收费标准。二是区分了标价牌和价格手册两种方式应标示的各项内容，要求经营者按照重点内容张贴上墙，应告知内容印刷成册的要求履行标价义务。三是增补存量房销售标价项目，在售地下停车位面积和销售总价、前期物业管理企业名称和收费标准等内容。(本报综合)