

■限购升级·政策落实

有的难执行,有的不公开

限购有效果,这四个问题得解决

12月26日,济南楼市调控再度加码,史上最严限购令出台。此轮调控力度较大,如何落实备受关注。目前来看,对于开发成本如何核算仍没有明确规定,炒号等行为也未完全杜绝,办假社保等非法行为有露头迹象。由于济南房地产市场权威数据没有完全公布,购房者缺少可供参考的依据,导致非理性售房、购房出现。只有切实解决这些问题,才能发挥限购令的最大作用,巩固调控成果,促进市场健康发展。

本报记者 唐园园

成本难核
管理费用不公开
建安成本没标准

“12·26限购”政策提到,“对销售均价高于开发成本(土地、建安等相关成本)20%以上的住宅项目严格审查,涉嫌暴力的,限制办理商品房预售许可。”一开发商内部人士解读道,这条其实就是对“限价”做出了规定,但是目前并不能从政策中看出这项措施的落实严格程度。

该内部人士分析,政府对于“销售均价高于开发成本20%”的项目进行限定,目的就是为了让房价不再疯涨。但限购政策出台后,不少人疑惑,开发成本如何核定?如果无法核定,那么这条政策还能有实效吗?

“这个政策肯定是个临时性的措施,但在短期内会有效果。”该人士认为,至少在近两三个月内,济南再难出现价格大涨的楼盘,但这样的措施恐怕不能长久。

该人士认为,这一政策实施起来有困难,“开发成本如何控制和核对很难执行。如果开发企业想要把成本报高,尽可以往上报。在开发成本中,土地成本是公开的,确定的,但是建安费用难以一刀切。有的项目有装修,有的没有,即使都有装修,品质也不一样,所以很难控制。”

最核心的是,开发成本中的企业管理费用是不公开的。“企业不会把管理费用公开,这其中涉及企业的商业秘密。”因此,该人士分析,“这条政策宜粗不宜细,想要把政策细节化是不现实的。”他推测,这项措施的执行主要还是靠政府相关部门的“人为把控”,房产企业的开发项目价格只要“大差不差”,在一个范围内就可以。随着市场的变化,这项措施很有可能从严格变为不太严格。



市民在售楼处了解销售情况。 本报记者 孟燕 摄

炒号难禁
热门楼盘一号难求
炒房现象并未杜绝

这一轮限购进一步加强了对投机炒房的监管。政策明确提出,依法严厉打击开盘中炒号倒号等损害房地产市场健康发展的行为,严格规范商品房(预售)合同网签撤销程序,切实制止预售商品房转让等炒房行为。

虽然政府严打炒房,但仍有人继续钻空子。一位参与过炒房的知情人士透露,目前的政策可以严控非法撤网签、更改合同等行为,但是对于炒号倒号,监管力度有限。“只要不网签,还是有操作空间的,限制不住。”该人士透露,在选房的过程中,订购书是跟开发商签订的,如果有开发商的内部人士利用职权或者关系,更改购房协议,倒卖选房号,是不在政府监管范围内的。“这主要靠开发商自查。”他说。

限购当天,济南西部一家楼盘开盘。当天推出1300套房子,却有4000多人前来选房,现场一号难求,很多人看中这个

楼盘的升值潜力,炒号现象仍然存在。“有不少人通过关系拿到多个号。”知情人士透露,这种多号在手的,也有人来找他买号,开价四万。

而在该楼盘选房结束后,群里依然有人在问有没有退房的。在该楼盘购房的王先生说,当天有人找到自己,问是否要将选中的房子倒手。“你转不了,除非有关系。我是投资用,找了关系,可以转手。”

造假难绝
外地人因社保被卡
造假中介重出江湖

本轮限购政策要求,本市户籍家庭最多只能有2套住房,非济南户籍家庭限购一套住房并且需要有24个月以上的社保或个税,这就卡住了不少外地刚需买房客和买改善性住房的部分济南人。

外地人小郭在济工作近两年,想着将来会在济南成家立业,她想先买套过渡房,结婚之前自己居住,结婚之后可以将外地的父母接过来。“现在外地户口的父母肯定买不了,但

是我自己的社保又不够两年。”

已经看中房子就等着办网签的小郭很着急,但她之前看房时加入的看房群里,有人替她支了招。“没有两年社保在济南买不了房子的朋友,不用担心,为您提供专业的社保代缴托管服务。”而在这一购房群里,不时有人发布“落集体户、补社保”的广告。

小郭询问了其中一位中介,该中介表示,“这次限购跟2011年时的政策非常像,我们只负责落户和补社保,不过现在风声比较紧,可以稍微等待一段时间。”

而一热门楼盘的置业顾问则表示,虽然此次限购卡住了很多人,但据目前的统计,退房的人并不多。“或者离婚,或者补社保,大多数人还是想办法争取购房资格。”该置业顾问说。

钻政策的空子,办假社保、假个税和假离婚并不新鲜。2011年济南限购令同样明确对三类对象暂停售房,不少人想走“捷径”。据报道,在2013年上半年,济南晒出房产交易中的诸多造假行为,假社保、假离婚最常见。济南市公安局查处假房产证14件,各类虚假证明110

件,假证件包括离婚证、单身证明、户籍证明、户籍卡、涉税证明等。

要杜绝这一系列钻空子行为,就迫切需要出台限购的政策界定和配套细则,做出相应的监管。

数据谜团
房产权威数据缺乏
“恐慌性”购房难除

济南市民小田原本没有强烈的买房打算,但六七月份以来,济南房价噌噌上涨,他也变得有些慌了。“看着房价一月涨一千,再不买可就真买不起了。”更令小田着急的是,10月以来他看了不少楼盘,都被告知已经没有房子可售了。

“房地产市场数据没有完全公开,让消费者摸不着房市的脉搏,信息都来源于开发商的一面之词,很容易造成‘恐慌性’买房,进而进入房价不断上涨的恶性循环。”业内人士分析。

济南市建委是新建商品房网签的统计单位,每月都会公布住宅网签量。济南市房屋产权登记中心是二手房网签备案的统计单位,每月也会公布成交量。目前市民能够掌握的信息只有成交量,并没有房价。关于房价,只能从国家统计局的网站上,了解每月房价的涨幅。

许多关于房地产市场预判的信息对消费者来说都是不公开的。比如说,库存压力就是判断济南房价走势的一个重要维度,也直接影响购房者的市场预期。“济南可以卖的房源到底充不充足,需不需要着急买房?”济南市民小周就很疑惑。

业内人士称,政府完全有能力掌握房产信息数据,但是目前不完全公开,不仅让部分购房者难辨开发商说辞真假,也让许多决策者产生误判,或者出现一些数据不详实的扰乱性分析。业内人士呼吁,“政府不仅要公开,还要主动地通过一个畅通的途径来告知消费者,让购房行为更加理性。”

大连海参元旦来电申购

海参同人参、燕窝、鱼翅齐名,是世界八大珍品之一。海参不仅是珍贵的食品,也是名贵的药材。为了让广大顾客亲身感受野生海参对广大顾客朋友身体健康带来的效果,海参公司特举行健康公益进万家活动,只要您拨打电话400-0625-660均可来电申购野生海参一斤。

我们向社会公开承诺:

1、保真:每根海参均符合国家检验标准,绝非糖干海参破坏营养成分。

2、保证野生刺参,非养殖,肉厚刺多,口感软糯。

3、每根海参均采用烘干技术,保证营养不流失,一斤海参大约(80-100)头。

保品质吃一大堆,不如海参吃一根

老人吃海参,保护心脑血管,增强身体免疫功能。
学生吃海参,促进发育,提高智力,增强免疫力,少生病。
男人吃海参,缓解疲劳,滋阴补肾,养肝强身健体,提高生活质量。
女人吃海参,调节内分泌,护肝保血管,滋阴补血,美容养颜。

本次活动属于惠民活动,
绝对真实,绝对可靠!

打进电话400-0625-660即可来电申购野生淡干刺参一斤,原价3960元/斤,现价690元/斤,每人限量申购两份。还望广大朋友抓紧时间报名,限量2000斤,购完为止。

如与承诺不符愿承担法律责任,市内免费送货,外地免费邮寄。

门槛设得够高
热门地块“平静”拍出

本报青岛12月28日讯(记者 吕璐) 28日,青岛市区两优质地块进行网拍,拍卖采用熔断机制,而且竞拍入门条件严苛。

底价出让的地块位于市北区,原为长沙路建材市场。该地块土地面积99877.8平方米,出让部分土地面积92516.8平方米,起始楼面地价5605元/平方米,起拍总价约17.5亿元。

该地块采用熔断机制,设最高限价。此外,政府还对该地块竞买人设置了准入门槛:“竞买该地块的,另需提供青岛市相关部门按照《青岛市引进总

部企业认定标准及实施细则》核发的世界500强企业山东区域总部书面认定的文件,并提交与市北区政府签订的战略合作框架协议。”

这一地块紧邻地铁3号线,地段价值极高。邻近的多个楼盘都是今年涨幅最快、销量最高的楼盘之一。由于竞买条件要求严苛,最终只有保利一家报名,以底价17.5亿元收入囊中。

另一热门地块位于崂山区,土地面积227047.5平方米,起始楼面地价6500元/平方米,起拍总价约41亿元,是近期出让的单宗面

积最大、起拍总价最高的地块。

这块地也有竞买条件,竞买人(或联合体之一)必须具有轨道交通工程建设、运营与管理的经营资质。

该地块共有2家竞买人报名参与,进行了6轮竞价,最终由华润置地以楼面地价6550元/平方米竞得,成交总价41.3亿元,溢价率0.77%。

28日,除上述两个热门地块,青岛市区内还有14宗商住用地进行拍卖,除1宗触发“熔断”流拍外,其余全部成交,总金额超过73亿元。