

重点

5月1日起商品房一套一标价

发改委:一经申报公示不得擅自涨价

新华社北京3月22日电(记者江国成)国家发展和改革委员会22日宣布,发改委日前发布《商品房销售明码标价规定》,明文规定从5月1日起商品房销售实行一套一标价,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对外后,可以自行降价,打折销售,但涨价必须重新申报备案。发改委表示,按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》文件要求,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,要在规定时间内一次性公开全部销售房源,严格按照申报价格明码标价对外销售。国家发展和改革委员会价格监督检查司有关负责人在接受新华社记者采访时表示,出台上述规

定目的是规范房地产市场秩序,着力解决当前商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈等问题,保护消费者的合法权益。“我们全国有3万人的价格监督检查队伍,今后将组织专项商品房价格检查,确保上述政策的落实。”

政策解析

物价部门正式介入

购房者多了投诉渠道

据新华社3月22日电 对于发改委“明码标价”的商品房销售要求,业内人士认为,这正式将物价部门纳入了房地产调控监管机构的阵营当中,对规范房地产销售,打击“捂盘惜售”将起到积极的作用,不过具体效果如何仍要看政策的执行力度及相关配套措施的出台和执行情况。

热销假象或避免

对普通购房者而言,购买商品时重要的价格参考多是楼盘成交均价。不过开发商公布的“均价”或是开盘时的“起价”往往与实际签约时不同——通过“捂盘”等方式,开发商可以人为制造销售紧张的气氛,借机涨价,从而使得购房人的实际购买价格大大超过宣传时的“均价”和“起价”。

北京中原三级市场研究部总监张大伟说,“一套一标价可避免部分开发商利用‘均价’或者‘起价’等数据吸引客户,制造楼盘热销的假象。”

多增一个部门

上海易居房地产综合研究部部长杨红旭表示,由于规定明确要求各级价格主管部门要抓好规定的贯彻落实工作,这意味着除了住建部门、土地部门、房管部门之外,地方物价管理部门将正式介入到房地产调控当中。

在杨红旭看来,物价部门参与房屋价格的监管,从管理机制上讲扩大了管理的纵深和条线,是房屋销售综合管理的重要组成部分。“对于普通购房者而言,在与开发企业发生价格上的纠纷时,又多了一条投诉的渠道。”杨红旭说。

物价监管难度大

“物价部门对于什么是商品房交易的‘合理价位’并不专业,需要房管部门在审核项目预售许可证及网上备案售价时对项目报告进行核准。”杨红旭表示,新的政策能否取得预期的效果需要物价和房管部门的配合,也需要物价部门探索加大检查和监管力度的方式和方法,因为“全国的售楼处实在是太多了,监管难度本身就很大。”

记者调查

透明售房路有多远?

本报记者 喻雯 实习生 王倩 王斐然

国家发改委日前发布《商品房销售明码标价规定》,5月1日起正式施行,解决商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈等问题。那么济南的房地产市场情况如何?22日,记者进行了探访。

价格表销控表不让看

按照《规定》要求,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。

22日,记者走访省城东部、西部几个楼盘了解到,商品房价格并未对购房者公开。

上午,记者以购房者身份来

到济南经四纬十二路附近的一处楼盘,在销售大厅,记者并没有在醒目位置看到房源的标价。由于该楼盘已经开盘一段时间,记者要求看看所剩房源时,置业顾问以“房源还有,我们可以帮你介绍”为由拒绝。当记者再次要求看价格表和销控表时,置业顾问说:“这都是公司内部资料,

不能拿给客户看。”

下午,记者来到济南旅游路与二环东路交叉口附近的一处楼盘,记者要求查看销控表,详细了解房源和价格时,置业顾问以“现在还没有详细统计出来”为由拒绝。

开发商为何不明确公开每一套商品房价格?对此,一楼盘销售部相关负责人向记者透露:

明码标价,一般是检查才摆出来,平时早就挪走了。一般情况下,开发商在对每一项目开盘后开始定出房价,并具体到每一楼层每一单元的每套房子都有详细的价格表。但价格表只是由开发商内部掌握,至于每套房子价格是多少,给客户便宜了多少等,也是开发商自己说了算。

房源公开上容易做手脚

《规定》要求,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,要在规定时间内一次性公开全部销售房源。济南开发商目前的情况如何?

世联怡高房地产顾问机构济南市场部经理梁伟表示,有些开发商做不到“全部公开房源”,

一般的情况是,在取得预售证后,有一个推盘的计划,一般是先推出低价位楼盘,再逐渐推出高价位楼盘,根据市场反响,一部分一部分地推出。“购房者一般只关心自己能不能买到房子,至于开发商推出的是不是全部房源,他们并不是很关心。”梁伟

称,这样一来,开发商更容易在房源上做手脚。

开发商为何不愿一次性全部推出房源?一位不愿透露姓名的开发商销售部相关负责人称,楼盘开盘前,一般都有前期认筹,会员卡办理等活动,这也是开发商前期蓄客的一种方式。开

发商会根据会员卡办理的数量来测算开盘的数量,如果前期认筹情况不好,开发商自然会调整开盘计划,调整推出房源的数量。“在这种情况下,有的开发商也会一栋楼或是几个单元慢慢推。”该负责人表示,也有的开发商会以此形式对部分房源提价。

“已销售”标示不明确

今年3月中旬,济南明湖西路附近一楼盘开盘时,遭到了不少购房者“砸盘”。据了解,开盘之前,开发商一共对外出售了500多个认筹卡,但是12日当天只有200多套房子。

“据内部人士介绍,房源之所以仅有200多套,主要原因就

是开发商自己‘圈定’了部分房源,导致开盘当天,提前办卡的会员买不到房子。”梁伟称,这是开发商自己毁了自己的信誉。这种现象在开发商中间,也是较为普遍的问题。梁伟表示,这种做法的实质就是开发商捂盘惜售。

据了解,前段时间,济南二环东路与北园大街附近的一楼盘在开盘时,就先自己圈定了部分房源,以“内部职工销售”的名义把房源捂起来,过一段时间后,等到房源价格上涨,再以“加推”的名义推出。

《规定》指出,对已销售的房



Table with multiple columns containing stock market data, including stock codes and prices.

山东华凌 诚邀合作伙伴

山东华凌科技工程集团是国家建筑智能化工程甲级资质、建筑智能化设计甲级资质、消防设施工程施工乙级资质、消防设计乙级资质、信息产业部计算机系统集成三级资质、机电设备安装工程乙级资质、建筑装饰装修乙级资质企业,是山东省认定的软件企业、山东省高新技术企业、山东省守合同重信用企业以及信用等级AAA企业;2001年已通过ISO9001质量管理体系认证;2004年通过了ISO14000环境管理体系认证及GB/T28001职业健康安全管理体系认证,连续多年被评为省级、市级先进集体、质量管理先进单位。

公司主要从事建筑智能化设计与施工、消防设施工程设计与施工、计算机系统集成交互设计、软件开发及应用、机电设备安装工程、安全防范工程、网络监控系统、智能化小区、视频会议系统、指挥平台系统、显示屏显示系统、建筑装饰装修工程等,自公司成立以来,在全国各地设计及施工过的千余个工程项目,得到了社会各界的好评;多个工程荣获省优秀工程奖。

因公司业务拓展,经公司研究决定,将在全省部分城市诚招项目合作伙伴,设立分支机构或办事处,有意者请与公司

联系(有办公地点者优先考虑合作);欢迎各界有志之士加盟华凌,共创美好未来。
另:公司诚聘一级建造师(机电类)、弱电设计师、电气工程师、项目管理人员数名。

联系电话: 0546-7368999
地址: 山东省东营市北一路722号
联系人: 李女士 张经理
邮编: 257062
网址: http://www.hlzn.com.cn
邮箱: hlj8999@126.com

Advertisement for Shandong Hualing vehicles, featuring images of cars and a list of dealerships across various cities in Shandong province.

得到卡品质轻奢 超值价: 6.78万

高品质新微客 购车即送大礼包

黑熊狂飙 4.98万起

- 青岛飞豹汽车有限公司
- 烟台分公司
- 德州分公司
- 滨州分公司
- 东营分公司
- 菏泽分公司
- 济宁分公司
- 聊城分公司
- 临沂分公司
- 日照分公司
- 威海分公司
- 潍坊分公司
- 烟台分公司
- 德州分公司
- 滨州分公司
- 东营分公司
- 菏泽分公司
- 济宁分公司
- 聊城分公司
- 临沂分公司
- 日照分公司
- 威海分公司
- 潍坊分公司
- 烟台分公司