

花钱买房都“没资格” 开发商为何这么牛？



图为正在建设中的海口“八里银海”小区 (资料图片)

核心提示

海南省海口市,一杜姓市民对某楼盘销售情况进行咨询。售楼小姐说:“现在还不卖,要想买就先登记内部认购!”“什么时候开盘?”“还不知道,到时候再通知。”

海南省三亚市,记者在某楼盘暗访。售楼小姐说:“我们小区的房子都差不多卖光了,我忙得连上厕所的时间都没有,像你这种买小户型还要贷款的顾客我们都没时间理睬!”

房地产商有房不卖,老百姓为买房“抢破头”,房地产业“一沾即富”……种种怪象之下,谁能拉住楼市疯狂火车头?

“捂盘”、放号、内部认购……抬价是目的

12月9日,新华社报道了海南省海口市“八里银海”小区在未获得预售许可时就向意向购房者收“诚意金”的情况:交50万元者可以当场“选房”,交8万元的只能等小区开盘后按顺序选房。该小区凭借“放号”的手段,两天售出200多个购房号卡,总计收到近4000万元。

不仅如此,“八里银海”在11月30日取得了预售许可证后10天仍不开盘,违反了“房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房”的规定,存在“捂盘”行为。该事件引发了媒体一系列相关调查,结果令人震惊:

海口市秀英区宝安滨海豪庭楼盘,2009年

10月15日取得了证号为20090085的预售许可证,售楼代表却表示要等到2010年元旦开盘;海口市金盘路三青家苑的1、3号楼在2009年9月30日取得了证号为20090082的预售许可证,却直至2009年12月仍未开盘;海口市滨海湖开发区水云天三期楼盘预售许可证证号为20090088,发证日期为2009年11月10日,售楼代表表示楼盘已经公开认购,并开盘意思差不多,现在正在考虑是否要开盘。

除了楼盘已拿到预售证却不开盘,打着“内部认购”的旗号蓄客外,开发商捂盘的方式还有以下几种:一是楼盘已达到领取预售证条件,开发商却不去拿;二是抬高售价保护房源;三是假借声称房子已经售罄,等到“时机合适”时再集中销售。

“捂盘”不卖,内部认购,公开放号,这些手段对开发商来说到底有什么好处?中国指数研究院指数研究中心副总经理张化学说,开发商通过放号等形式,来摸清购房者心理,以便定出更高的价格。

搞内部认购,公开放号或收取诚意金、办VIP卡,不仅能圈取大量资金,还能借机摸底市场,控制销售节奏,制造假象哄抬价格。

经济向好、物价上涨、心理预期……买房抢破头?

一边向银行贷着高额的款项,一边却不急着卖房套现,房地产商如此之“牛”,他们的底气何在?

国家统计局最新公布的数据显示,11月中国70个大中城市房价同比上涨5.7%,创2007

年10月以来的新高。中国社会科学院12月7日发布的《经济蓝皮书》指出,2010年我国经济有望全面复苏,房地产业特别是住宅业的发展是新一轮周期中重要的动力源之一。

而同时,我国经济也存在通货膨胀的隐忧。中央电视台近日对百名经济学家企业家展开问卷调查,有42%的经济学家和企业家认为通货膨胀将于明年下半年来临,有22%的被调查者认为通胀现在已经来临。

经济学家成思危认为,中国通货膨胀的危险是存在的,只是资金被楼市、股市吸收,现在尚未暴露,一旦股市、楼市发生变化,通胀将是非常显著的。

经济向好使房价上涨有了“基础”,而同时存在的通货膨胀的隐忧又让人们担心所持有的货币会“越来越不值钱”,使老百姓不得产生“房价肯定还会猛涨”的心理预期,认为“再不买就更亏了”。曾有媒体记者就房价问题在海口市散发了100份调查问卷,47%的人认为未来3年房价仍将持续快速上涨。

就是在这种氛围中,一套几十万上百万的房子竟然成了“紧俏商品”。12月中旬,海口市民林女士为了结婚想在偏僻一点的地段购买一套房子,结果一到现场,发现来买房的人太多,售楼处竟然都架架不住了。林女士一咬牙从人堆里挤到前台,高叫着:“你们剩下什么户型我就要什么户型!”这样才终于抢到了一套房子。而这套房子的总价,比两个月前已经高出了六七万。

新华社记者12月在海南省三亚市某楼盘进行暗访,进入售楼处时竟然无人搭理。在记者的强烈要求下才有一名售楼小姐前来接待,她态度非常傲慢地说:“这儿的房子都已经卖得差不多了,我们每天忙得连上厕所都没有时间,你这种买小户型还要贷款才能买的顾客,



尽管在房价上是二线城市的成都,购房的火爆程度丝毫不亚于北京和上海。(资料图片)

我们都没时间理睬!”

罚款1000元,一个平方米5000元……遏制房价疯涨工夫是否到家?

国家统计局海口调查队建议,作为城市的经营者,政府应当从最近发生的迪拜楼市崩盘中汲取教训,避免过分依赖单一产业的发展。

社科院研究员易宪容表示,高房价对居民消费已形成严重“挤出效应”,事关我国长远发展的经济结构调整也会因此受到影响。抑制房价过快上涨,让房价尽快步入理性轨道是当务之急。

国家统计局海口调查队相关人士认为,在房价上涨、房地产行业一片繁荣背景下,作为利益既得者之一的地方政府,在规范市场(打击违法违规行为、抑制炒作、哄抬房价等)上要下足工夫。

可是,目前工夫又是否到家?还是以“八里银海”为例。据悉,12月14日,海口市住房和城乡建设局发出《关于责令“八里银海”商品房项目开盘销售的通知》。通知指出,已于2009年11月30日取得《商品房预售许可证》的“八里银海”项目,违反了《关于进一步整顿规范房地产市场秩序的通知》有关“房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房”的规定,责令其在接到该通知后,一周内必须开盘销售。同时,该局还责令开发商作出书面检讨。但是,12月15日,海口市住房和城乡建设局一负责人称,局里还没有商定对“八里银海”捂盘行为的处理方案。

另外一个例子,海口市秀英旺居在没有取得《商品房预售许可证》的情况下,就收取“诚意金”预售房屋,一名购房者交纳了1万元“诚意金”后,发现房子又涨价了,于是向媒体反映。12月18日,海口市住房和城乡建设局市场管理处的工作人员表示,该公司此举已严重违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》条款,一经查实,该局将依法严肃处理。

依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条规定:未取得《商品房预售许可证》而擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门,责令其停止违法行为,没收违法所得,可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。算一算,罚款最多也就1000元。而今年10月,海南省海口市新房均价达5037元/平方米,二手房均价4533元/平方米。

1000元罚款对比5000元/平方米,罚款的力度有多大?有业内人士表示,目前,随着海南建设国际旅游岛步伐的加快,一些开发商认为海南房地产市场很可能迎来又一春,于是大家不约而同地拖延开盘时间,又或对外报出屡破新高的房价,等待如期而至的重大利好消息。这其中,所谓“内部认购”“诚意金”“摇号”等手段层出不穷。

业内人士指出,作为购房的“弱势群体”,普通购房者希望房地产业能更透明,而这仅凭开发商的自律是靠不住的。一部分房地产开发商之所以对广大消费者“搞手段、耍心眼”,最重要的一点就是,在相应的法律法规上,缺乏一个统一、规范、严格、透明、立体的监管体系。

海南方圆律师事务所律师李君说,开发商售楼作为自主经济行为,在政府监管方面的确存在一定的难度,但是可以出台一些具体的措施和管理条例,对一些违规的操作予以具体定性,并可以让消费者投诉有门。 据新华社



一名等候的购房者担心买不到房指责销售人员排号不公平。北京某楼盘发售现场人满为患。(资料图片)

新闻时评

为早餐工程叫好

早餐工程在郑州二七区试点以后,在全市乃至全省都产生了很大的影响,许多媒体对“命运多舛”的早餐工程从不同角度给予了点评和报道,肯定多于否定。

作为一项民生工程,早餐工程在两年前就被国家商务部正式下文推广,但由于传统饮食习惯和各地风俗不一,这一项利民工程推广起来却步履维艰。

之所以好事难以办好的原因,不外乎来自三个方面。首先是地方政府,中国的早餐历来难登“大雅之堂”,现在要让政府出面管起来,一时还真难。其次是人们习惯难改。据有关部门的统计,目前城市仅有30%家庭吃自己做早餐,40%家庭在街头吃流动早餐,还有10%~20%家庭不吃早餐。这种在街头巷尾吃早餐的习惯改变,不仅需要过程,更需要环境和引导。其三是早餐工程生产企业的胸怀和战略。正像有媒体报道中提到的那样,早餐工程并不是什么“新鲜事物”,几年前郑州街头出现过。但最后都是“无疾而终”,为什么?原因也不复杂,企业要想在早餐食品上一下子赚很多钱,绝对不现实。企业家心胸有多大,企业才能走多远。早餐工程绝非急功近利之举,而是一项长远的事业,小早餐背后可有着大学问。

早餐工程是劳动密集型行业,随着店铺增多,会给社会提供数量可观的就业岗位,对促进就业稳定社会有重大影响。从这个层面上讲,早餐工程又属于利民的福利事业。早餐工程还需要文化的强力支撑。早餐看似不起眼的饮食习惯,却关系到千家万户,又与一个民族的身体素质密切相关。饮食文化、餐饮文化背后说到底还是民族文化。

一家媒体曾报道,北京春节期间,市民们几乎吃不到早餐,因为做早餐的都是外地人,春节都回家过年去了。早餐多是出自农村进城务工人员之手,其卫生习惯、制作工具、使用食品的卫生状况,包括从业者的健康情况,很少有人关心和注意。早餐的品种、花样、口感又同一个小地域气候和风俗习惯密切相关,包括早餐的运送工具、保温加热容器、包装材料等等无不具有文化的内涵。早餐工程推广的过程,实际也是国人观念、卫生习惯的转变过程,更是健康知识普及的过程,摒弃不良习惯往往是从最不起眼的小处开始的。

虽然是早餐工程生产企业最关心的问题,也是全社会文明程度的重要标志。目前,正在郑州二七区试点的街头巷尾早餐车,仅仅是一种街头户外广告式过渡经营形式,属于原始的起步阶段,早餐工程要走的是“麦当劳”和“必胜客”式的大型连锁店经营,而首选目标是车站、机场、医院、学校、商厦、影院、社区等人员密集场所。通过文化引导宣传最后像速冻“水饺”、“汤圆”一样,在大型超市、副食品商场设立专柜,为所有家庭或单位提供必备的“营养快餐”。

早餐和快餐虽然只有一字之差,但内涵和外延却大不相同,早餐如果能够做成市民的快餐,这才是生产企业的终极目标,才能挣到大钱。相信有政府的重视和各地政府扶持力度的加大,通过早餐生产企业自身的不懈努力,也经过必要的市场“洗牌”和市场历练,早餐工程一定会大放异彩。 阚安生

“裸婚”与不“裸”者的社会学差异

不买婚,不买车,不买房,不买钻戒……除了花9元钱去登记处办理结婚登记,其他都可以不要。近来,网络上的一篇题为“一个裸婚者的自白”的帖子,引发网友关注。“裸婚”,这个在2008年全球金融危机下诞生的新词汇,在2009年不断上扬的房价“助推”下迅速流行。新浪网友“同道”称,“裸婚”是高价彩礼给白领的“新时尚”。(12月24日《中国青年报》)

男大当婚,女大当嫁。在当下本土两性关系的语境中,除了少数更具独立意志的人,不管是几零后,都免不了这个“俗”。虽然同是结婚,但对新人都有每对婚人的结儿,这是由人们对婚姻的态度所决定的。社会学家波普诺说,在西方工业社会中,人们对个人权利和自由有着强烈的信仰,偏好于“在个人努力的基础上选择自己的伴侣”,浪漫的爱情因而显得比传统社会中重要得多。也可以说,有了对个人权利和自由的信

五法系不穿一条裤带

近日,网友爆料:一家在华外企,下班时居然要求女工在众目睽睽下解开裤腰带接受安检。(12月23日《南方日报》)

《宪法》第37条、《刑法》第245条、《治安管理处罚法》第40条、《民法通则》第101条,加上一周后就要施行的《保安服务管理条例》,算起来,至少有5部法律法规都对公民的人身自由作出了相关规定。问题到底出在哪里?有法不依,执法不严,此乃中国社会的执法通病。照此下去,哪怕再颁布5部、10部禁止搜身法令,情形也难以得到根本改变。 王学进 文华商漫画

我们不该让好医生独守清贫

日前,55岁的武汉市医生王争艳被评为30名“江城好医生”中的一名。这位从医25年头发花白的医生,平均单张处方不超过80元,至今还常开两毛钱的处方。(《武汉晚报》12月23日)

在这个医患矛盾坚冰难融的冬天,闻罢王争艳这位“好医生”的感人事迹,令人唏嘘不已。敬佩之余,笔者更想说的是:我们不该让“好医生”独守“清贫”。王争艳时刻为病人着想、干干净净,坚持不乱开“大处方”,她毕业于著名的同济医科大学,原本可过上一种

醉驾肇事 是否都能领到免死牌

造成5死4伤的南京“6·30”特大醉酒驾车肇事案,12月23日上午在南京市中级人民法院一审宣判,被告人张明宝一审被判无期徒刑。

其实,这一判决并没有什么悬念。只要稍稍留意前不久广东省高院和四川省高院对黎景全和孙伟铭作出的无期徒刑的判决,大体就知道法院将对张明宝作出怎样的判决。因为前两起案件与本案情形基本相同,而前两个案件得到了最高法院的认可,这个案件的判决当然也会遵循同样的原则。

法院之所以不判张黎景全和孙伟铭死刑,而判处无期徒刑,是因为,法院认为,“二人均系间接故意犯罪,与直接故意犯罪相比,主观恶性不是很深,人身危险性不是很大;犯罪时被告人驾驶机动车的控制能力有所减弱;归案后认罪、悔罪态度较好,积极赔偿被害方的经济损失,一定程度上获得被害方的谅解,依法可从轻处罚”。那么,张明宝案也具有以上从轻或减轻的理由,并且事后认罪态度好,积极赔偿了被害方的经济损失。从维护法治统一的角度看,南京法院作出这样的判决也是在情理之中。

不过,许多网民并不这么看,一部分网民认为因为他是富人所以领到了一张免死牌,这当然没有事实根据。但相当多网民则担心,对产生了如此严重后果的醉驾案不判处死刑,会不会让更多人产生侥幸心理,从而带来更大的交通隐患。显然,我们不能单从行为产生的后果来追究被告人的刑事责任,否则,大量的过失犯罪,死亡的人数远远超过5人,那么是不是都该判处死刑?对于醉驾引发的严重事件,是否都应当领到免死牌,值得斟酌。

醉驾中的“以危险方法危害公共安全罪”虽然属于间接故意,而间接故意在主观恶性上比直接故意更弱。比如孙伟铭、张明宝等人的“以危险方法危害公共安全”的行为,与1982年姚锦富驾车在天安门广场故意撞死5人、撞伤19人的“以危险方法危害公共安全”的行为相比,主观恶性就更弱。但是,对于间接故意,刑法上并没有规定不能判处死刑,比如那些在平时多次违章、无证驾车,事后认罪态度不好,赔偿不到位,没有取得被害人家属谅解,等等,是否也可以考虑从重处罚?

再一个,即使是同样属于醉驾引发的“以危险方法危害公共安全”的行为,在主观恶性上其实还是有些不同。比如,驾驶人的醉酒程度是不同的,有些人深度醉酒,在意识尚比较清楚的情况下,为了逃避责任而连环撞人,后者主观恶性就更强。再有,有的驾驶人在醉酒驾车撞人后被拦下来,继续驾车又被拦下来,但他仍然不听从劝阻,再次驾车撞人,这种一而再的行为,主观恶性就比较大。对于那些主观恶性比较大的醉驾事件,是否可以考虑从重处罚? 志强

