

房价高开低走 一房一价效果打折

本报记者 李莉

今年5月1日,郑州开始执行国家发改委颁布的《商品房销售明码标价规定》。时隔一个多月,“一房一价”在市场上执行情况如何?

记者近日走访郑州市多个楼盘后发现,在实际执行过程中,部分开发商将“一房一价”演变成了“两个价”,公示的价格高于实际销售价格。

据悉,我省发改委日前已公布了《河南省商品房销售明码标价实施细则》,对于商品房销售不透明标价行为,达到一个处罚一个。

市民购买商品住房时,遇到没有明码标价情况,可拨打12358向物价部门进行举报和投诉。

资料图片

新闻背景

《商品房销售明码标价规定》相关内容

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,并严格按照申报价格明码标价对外销售。

应当标明优惠折扣及享受优惠折扣的条件。

对已销售的房源,商品房经营者应当予以明确标示。如果同时标示价格的,应当标示所有已销售房源的实际成交价格。

《河南省商品房销售明码标价实施细则》规定,商品房经营者应明确标示以下与商品房价格密切相关的因素:开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率;楼盘的建筑物结构、装修状况以及水、电、燃气、供暖、通讯等基础设施配套情况;当期销售的房源情况以及每套商品房的销售状态、房号、楼层、户型、层高、建筑面积和分摊的共有建筑面积。

A

一房一价执行被打折

5月1日起实施的《商品房销售明码标价规定》要求,商品房经营者在取得预售许可证的房源后,对每套商品房(包括二手房)进行明码标价。明码标价后,开发商就不能轻易变动价格。同时,所有涉及房价的收费项目全部列出后,也不得任意添加收费项目。

近日,记者走访了我市多家房地产公司,大多数楼盘对每套商品房的单价、总价、税额等收费明细都进行了明确标示,但对于容积率、绿化率、车位配比率、公摊面积等专业信息,仍有相当多的楼盘未按照要求进行公示。

采访中记者了解到,相对于容积率、绿化率等专业

信息,购房者最关心的还是房价。而且大部分购房者只知道要求开发商进行价格公示,对公布优惠情况、一次性公布全部房源等其他要求并不清楚。

“我原本对这个政策颇为看好,但现在看来效果不大。”在桐柏路某楼盘看房的张女士告诉记者,“本来感觉‘一房一价’能使买卖双方交易过程中信息透明,开发商不能再以均价、起价等噱头吸引顾客,更不能捂盘惜售。对购房者而言,买房也不必像以前一样瞎子摸象。但从我近期看的楼盘来看,大部分开发商的公示价格与实际销售价格相差甚远,价格控制权依然牢牢握在他们手中。”

B

定价「高开」销售「低走」

走访中记者发现,部分楼盘虽有价格公示,但在未按相关要求一次性公开所有预售房源,未如实标示优惠折扣等问题,同时,公示价格“高开”,实际销售“低走”的现象非常普遍。

在嵩山路某楼盘销售中心,记者询问:“买房是否就按照公示表上的价格来算?”销售人员马上表示:“你不用看那个价格,那是我们公示给物价局看的‘一房一价’,肯定比实际交易价格高。”

在航海路某大型楼盘销售中心,记者以购房者的身份选了一套公示价格每平方米近万元的房子,销售人员在计算房

价时却拿出了另外一份价格表,按照该价格表,记者看中的房子每平方米单价不足8000元,且在此基础上另有5%的优惠。当记者询问为何公示价格比销售价格高得多的时候,销售人员表示:“过几天我们就准备涨价了。”

“‘一房一价’,执行起来肯定有难度。”采访中,某房地产公司营销总监坦言:“我们可以做到‘一房一价’,但问题是这个价是备案价还是实际成交价。大部分看房子关心的是房子的实际销售价格以及优惠情况,不管怎么说,公示标价是要标的,但折扣还得继续给。”

C 规范市场 控制坐地起价

“一房一价”出台的目的在于规范房地产市场,防止开发商乱提价,避免价格在短期内大幅度波动,但从记者调查的现实执行情况来看,开发商报高价已经成了“上有政策,下有对策的一种做法”。

“应对‘一房一价’,开发商会采取先高价申报再打折的做法,这种游戏在任何打折店早已不是什么新鲜事。”华远地产董事长任志强在谈及开发商规避“一房一价”的歪招时就曾毫不避讳地指出,由于政策并没有定价环节的监管,只监督定价之后的涨价,开发商完全可以在备案的时候报高价来规避政策。

针对消费者期待的“用‘一房一价’抑制房价过快上涨”这一情况,接受采访的大部分开发商表示,“一房一价”会使销售价格明晰化,从而使购房者获得更大的知情权,促使销售方式更规范。另外,公示销售房源可以避免开发商以房源紧张为借口在售楼时随意涨价。但是,如果“一房一价”不是和限价配套进行的话,对房价是没有影响的。

“开发商现在报高价为后期的涨价预留了空间。同时,这种报高价的行为会给买家造成一种错觉,认为开发商在打折优惠,现实的降价加上之前虚高的报价,会让人觉得两个价格相差很多。”对于“一房一价”变成高报低卖的现象,资深房地产专家上官君认为,这里面有两个因素存在:一方面是开发商故意报高价,为打折优惠留下空间;另一方面是现在销售情况并不乐观,开发商的确在降价。他表示,“一房一价”的目的在于还老百姓一个知情权,同时通过“一房一价”的控制使得开发商涨价不那么方便。



资料图片

(2011)郑经房售预字第110055号

ZHENXING 中国房地产诚信企业

新火车站商圈·地铁5号线站口·中心广场旁·经开区地标性写字楼



富田·财富广场

股市低迷存款负利率，如何投资才能使财富升值？

投资选现房 升值靠品质

富田财富广场47平方米至1370平方米精奢商务空间，不限购不限贷 投资不用等，收益看得见，好房源不等人，火热销售中

股市持续低迷,银行存款负利率/如何投资才能使财富升值/投资办公就选富田财富广场,投资不用等,收益看得见
富田财富广场,郑州经开区地标性写字楼/毗邻新郑州火车站商圈,雄踞地铁5号线站口,独享200亩中心广场大景观
与富士康、百事可乐等世界500强企业为邻,共赢财富
富田财富广场47平方米至1370平方米精奢商务空间/不限购不限贷,是您财富增值的理想避险工具
品质现房火爆发售,好房源炙手可热,抢到即赚

购房即享超值优惠 **不限购不限贷**

富田财富广场2万平米旗舰商业隆重招商 招商范围:金融机构、电信、证券、保险等
招商热线: 69112077 69112266



贵宾专线: 0371-61993333*66866772*66866776

+ 物业坐落/航海东路与经开区第八大街交汇处 + 开发商/河南振兴房地产(集团)有限公司 +

本广告为要约邀请,一切图文资料以政府最终批文及双方签定的商品房买卖合同为准。