

开发商应对调控搞“阴阳合同”

房地产统计数据“假跌真涨”

因为房价上涨速度过快,北京、广州等特大型城市相继出台了政府指导房地产销售定价措施。统计数据显示,政府限价后,两地房价上涨幅度收窄,政策取得初步效果。

但记者近期实地走访发现,开发商为了应对调控,也采取了捂盘惜售、拆分合同等花招,造成房地产统计数据“假跌真涨”的失真假象,建议政府加强监管,防止调控政策被架空。“假跌真涨”?

在国五条北京细则落地后,北京市住建委表示,北京市新建商品房在新盘取得预售资格时,政府将对价格进行管理和引导,广州市国土房管局也在4月出台政策,对开发商预售价格进行指导。

中原地产广东项目经理黄韬等业内人士表示,从去年下半年以来,房价上涨幅度远超预期,尤其一线城市调控压力加剧,政府执行价格指导,如果一些楼盘价格涨幅过快、或者定价过高,难以通过申报,也就难以入市销售。这将对调节市场预期和市场价格带来直接影响。

按照北京、广州两地政府主管部门的操作办法,新楼盘取得预售资格的时候要报价,报价不能明显高于该楼盘此前的成交价,也不能明显高于周边同类品质商品房的价格。如果房地产开发商不接受指导,就不发放预售许可证。

但实行几个月,这一控制房价、调控市场的重拳却打在“棉花”上。记者走访发现,开发商面对调控限制,用出了种种花招。

拆分合同、“精装房裸卖”。有业内人士向记者介绍,位于广州南沙的某楼盘,为应对政府限价,把原本规划出售的精装房合同分拆成“毛坯房”和装修合同,毛坯房的合同单价控制在政府指导定价线内。记者查阅数据发现,通过这种方式,去年底网签均价还在12000元左右



右的楼盘,今年6月底就“逆市”下降到不足1万元。而楼盘工作人员也表示,可以通过分别签订房屋和装修合同的方式,实现网签。

捂盘惜售。黄韬介绍,预备售价2.6万元,指导定价2.1万元,位于海珠区的凤乐雅轩因为申报价格过高、拿不到预售证,至今尚未开盘。

“量价齐跌”隐现统计失真

5月,广州十区新建商品住宅网上签约均价15405元/平方米,同比上升11.7%,环比下降5.9%。按照政府指导部门的说法,在采取了政府指导价等针对性措施后,新建商品住宅交易价格回落,市场开始出现一些积极变化。

但商业机构统计的变化趋势却并不一致。网易房产统计,在其抽查的100个楼盘网签均价中,价格环比上涨的楼盘为44个,占据

44%,而降价楼盘仅为19%,价格基本不变的楼盘的比例占据37%。调查结果显示,房价涨势仍然明显。

而记者近期走访发现,位于广州市荔湾区的龙津华府,销售人员报给记者的价格从年初1月的3万元上调到3.5万元;在位于海珠区的罗马家园,去年10月的价格是2.5万元,而在附近5月拍出一块楼面地价3.5万元/平方米地王之后,近期报价已经上涨到3.3万元;位于天河区的瑞安创逸,去年底的价格是3.3万元,目前价格涨到4万元。

“从统计看,环比上涨的楼盘多、下降的楼盘少,涨价的幅度大,下跌的幅度小。”一位房地产销售经理对记者如是说。

暨南大学管理学院教授胡刚分析,“房价被回落”,一方面是调控限制高房价项目入市,郊区中小户型比例增加,从成交结构上拉低了

房价。需要注意的是,目前高价楼盘并未有降价的趋势,只是暂时被限制入市,还有更多的开发商选择了拆分合同销售、“精装房裸卖”等办法,“统计数据的变化并没有真实反应市场变化,看似房价数据下降了,但开发商钱也没少赚,最后就只有老百姓被忽悠了”。

一位不愿透露姓名的专家表示,某大型城市,国家统计局统计房价上涨居首,地方政府统计房价首次环比下跌。就其所知,国家统计局和地方使用的都是同一数据,来源都是地方国土房管部门,即便使用的计算方法和日期可能有少许偏差,“但怎么可能连涨跌趋势这样的大方向都不一样?”

监管不严 调控或被架空

一些专家认为,房价数据统计失真危害巨大,如果市场数据出现了严重偏差,由此可能导致中央决策出现误差,建议地方政府对于当前出现的“阴阳合同”、拆分合同抬头之势要加强监管。

记者从政府内部人士了解到,政府在审批预售价格时已经要求开发商注明“毛坯或精装修房”,因此如果发现申报注明毛坯房而又要购房者签订装修合同,就属于违规。熟悉房地产领域法律问题的盈科律师事务所律师周玉忠表示,开发商拆分合同逃避限价违反了一房一价的明码标价,也涉嫌虚假价格,政府有关部门对此应依法予以纠正和查处。

一位开发商对记者表示,在实行限价的北京和广州,这样操作的开发商“绝不只是一两个。如果政府不能严格加强市场监管,再严格的调控措施也只会变成‘空调’”。

专家建议,年中已过,中央有关部门应该对地方执行调控完成情况和进度进行一次“半年考”,发现问题,排查漏洞,对执行不力的部门和责任人加强问责监督。

(据《中国青年报》)

广告