

房产商公示价“注水” 二手房没见啥动静

商品房明码标价执行有点变味

文/片 本报记者 刘洁 林丹丹 实习生 胡进进 张亚琳

“

自6月21日起,威海商品房开始实行明码标价,截至当天下午4点,到威海市物价局进行商品房明码标价备案的城区房地产企业已有27家,约占地产企业的1/4。据估计,近来几日进行备案的房企数量还会大量增加。

新政策执行当天,记者走访了城区多家房地产企业,发现部分房地产商在公示价格上存在着“注水”现象,部分房产商以及购房者对新政策存在着明显的信心不足,商品房明码标价有些变了味。



▲威海楼房一角。
▼购房者
在一家售楼处
阅读商品房标
价牌。

>> 调查1 部分房地产商“注水”公示价

按照相关要求,商品房明码标价方案要在6月20日前(包括当天)到物价部门备案。21日起,物价部门将组织人员到相关房地产企业进行督导检查。连日来,记者对部分房地产企业商品房价格进行了跟踪调查,发现部分房地产企业公示价格出现了“注水”现象。

21日上午在威海花园,记者看到商品房标价牌已经摆放到了售楼大厅的显眼位置。

记者在这份标价牌上看到,商品房价格公示的内容非常齐全,包括了楼盘的名称、位置、预售证编号、土地性质、使用年限、房屋类型、绿化率、装修状况以及房源的房号、户型、建筑面积、单价、总价等,标价牌的最后还标有车库、储藏室以及物业等相关费用。另外标价牌上还表明,威海花园共有51套商品房,已售8套,全部是一房一价。

但记者发现,新政策实施后一些商品房的公示价格出现了“注水”。比如城区一个楼盘,6月中旬时记者打电话咨询价格,对方告知,商品房基价为5280元,但21日记者在该楼盘的公示牌中看到,基价已经上涨到了5500元。记者以购房者身份指出房价较前些天上涨时,工作人员答复,如果现在购买,可以优惠。

据了解,类似的价格注水

企业有好多家。

对于商品房公示价“注水”,一位资深业内人士分析,明码标价新政策对商品房更改价格有明确的要求,特别是上涨房价,要提前15天备案。一些房地产商为了应对这一政策,故意将公示价“注水”,这样纸面上看房企可以给购房者打折优惠,另外也给房企上涨房价提供了一定的缓冲空间。

>> 调查2 二手房“明码标价”没见动静

商品房的“明码标价”,让不少市民将目光投向了二手房市场中。21日,记者来到市区4家中介公司,没有一家中介公司将房源信息“明码标价”。

高区沈阳路一家中介公司内,整个屋内并没有相关的房源信息,只是简单的列出了

几家房源信息,没有一一将所有房源都列出。记者从威海市物价部门了解到,中介服务机构销售二手房也需要“明码标价”。其中,商品房经营者应当在商品房交易场所的醒目位置,公布楼盘基本信息、房源价格信息和收费项目信息。

记者询问二手房销售人

员,对于看好的房子是否可以优惠,高区火炬路一中介公司销售人员于女士非常肯定地答复:“肯定会优惠的。”她说,近期购买二手房的会多一些,主要由于二手房价格有条件“伸缩”,不同于售楼处的商品房,不能便宜。

她介绍,二手房主要都

是个人的房源,定价也由屋主订。所以,比如着急卖掉房子的屋主,会有较大降幅。价格方面,二手房肯定是占有优势,因此不少市民将目光投向二手房市场。对于二手房市场的“明码标价”,所有中介公司都认为,难以很好地落实。

>> 房产商 部分好房源房企“藏”不住了

商品房明码标价对房地产能造成多大的影响?多数房地产商认为影响不会太大。威海太平房地产开发有限公司销售经理邵勤说,商品房价格公示并不是威海的独创,在上海等一些大城市早就有过。但

从房价的调控效果来看,实际结果表明比较有限。但新政策对购房者来说,的确增加了楼盘的透明度,有利于维护购房者的知情权。从长远看,对一些人情房价能有一定的限制。

多数受访房产商认为,

商品房明码标价后,很多房产商预留的房产必须得信息公开了。众所周知,一些房地产商在卖房子的时候,基本都要把户型较好、位置较佳的房子留在后期卖,这也算是房地产商半公开的

营销策略。新政策实行后,所有拿到预售证的房产的信息必须全部公开,在房产信息上很大程度上实现了购房者的知情权。这样一来,部分房地产商想留下好房子以后卖也“藏”不住了。

>> 市民 对价格公示信心不足

对于商品房的“明码标价”,威海市民们对此持有不同看法。

市民庄女士说,当商品房明码标价规定出台的时候,她就开始关注了。“规定下来了,到底落实不落实还不知道。”她认为,虽然房企要将房子信息全部公布,可是真正定价的也是房企,可能也会有些“作弊”。

和庄女士持有不同看法的姜先生,他正在市区一家售楼中心询问房子的具体情况。他认为,政府出台《商品房销售实行明码标价的通知》,查看价格后可以一目了然,不需要浪费唇舌,对于户型大小差不多、地理位置也相差无几的商品房,相互比较便可以做到心中有数,不会过多的花冤枉钱。他说:“‘明码标价’实施

后,看盘时会先找公示牌来看,甄选之后再接洽销售人员。”他认为,这样一来节约了不少程序,购房过程更加简单,价格形式更易于掌握,便于在预算内有针对性地挑选满意户型。

刚刚买了房子的冯女士称,出台这一细则,对于降低房价并未有太多实际的影响。因为房企不会因为商品房的

“明码标价”而降房价。所以,冯女士更多的是观望。

采访中,记者发现,对于公示价格的房源,多数市民并不知道应该公示什么内容,市民更多关心的是房源的建筑面积、房款、车位售价、物业费用等细则,对于现行市场不同程度的漏标情况,市民多认为对购房影响不大,并不会过多的在意。

>> 物价部门 房产明码标价 可能还将网上公示

“其实商品房明码标价的要求实行前,威海部分房地产企业已经进行了这方面的探索,只是明码标价的范围多围绕商品房展开,至于车库、物业费等相关企业的反应来看,城区多数房企对这项政策的实施态度还是比较积极的。6月10日,物价部门针对城区百余家房地产企业召开了商品房明码标价政策说明会。会议召开后,多数企业积极准备,尽可能完善明码标价政策。

记者了解到,目前在房产交易过程中存在一个现象,即购房者如果认识房企的高层,有时可以通过人情关系拿到比较优惠的价格;如果没有这种人情关系,很难拿到优惠价格。“同样是购房者,应当享受同等的购房待遇,商品房明码标价政策的实施尽管不能100%地杜绝这种人情房价,但是可以有效地缓解这种现象。”物价局负责人认为。

“商品房明码标价政策全面铺开,物价部门还希望房地产企业能够把价格进行网上公示,这样市民如有购房意愿,在网上轻松点击一下,就能看到符合要求的所有房源,然后进行比对、选择,充分尊重购房者的知情权。”这位负责人还介绍,21日上午,物价部门对部分房地产企业进行了督导走访,发现了一些问题,提出了整改意见。今后,威海市物价部门还将长期继续开展这种督导走访工作,发现问题及时解决。对告诫仍不整改的商品房经营者,也将根据相关规定要求,进行严肃处理。

根据相关要求,房地产企业如违反“一套一标”的明码标价政策,将处每套商品房5000元以下罚款。构成价格欺诈的,物价部门将责令改正,没收违法所得,并处罚款;情节严重的,将责令停业整顿。

●相关链接

明码标价后 购房交税没变

据了解,名下没有二套住房的购买者,主要交纳契税和公共维修基金。自办理房产证起,房子面积在90平方米以下的,需要交纳房子市场价1%的契税;房子面积在90-144平方米的,需要交纳市场价格1.5%的契税;房子面积超过144平方米的需要交纳4%的契税。如果名下有二套住房的购房者,则需要交纳市场价3%的契税。

对于公共维修基金的交纳,7层以下(含7层),每平方米需要交纳70元,8层以上(含8层),每平方米需要交纳110元,所有房屋面积均按照建筑面积计算。另外,购房者也需要交纳工本费、测绘费等。

因此,商品房明码标价前后,购房者交税没有变化。

