

贷款还没办下来,总房价“缩水”7万元

房价下调,买房者要求补差价

本版文/片 本报记者 孟敏 喻雯 见习记者 李栋 实习生 冯雨乔

本报8月12日讯 同一栋楼上一墙之隔的两套房子,不到俩月,每平方米的价格就出现了近700元的下调。近日,省城南部一楼盘推出的百余套特价房让50多名已经买房的市民感到不满,他们集体到售楼中心讨说法,指责开发商价格欺诈。

“不到俩月的时间,我的贷款还没批下来,刚买的房子总价格就缩水了近7万元。”市民王雅莉(化名)说,5月7日,她在省城南部一楼盘8号楼买了套88平方米的房子,单价为9216元/平方米,在交了30多万元首付后,她与开发商签订了《商品房买卖合同》。让王雅莉想不到的是,7月5日,该楼盘推出了百余套特价房,其中就包括8号楼的部分房源。“和我仅一墙之隔的房子大幅降价,变成了8530元/平方米,这也太离谱了。”

和王雅莉有同样遭遇的,还有50多名市民。“当初买房时,置业顾问说房价只涨不跌,早买房肯定不亏。”7月5日,十几名购房者找到开发商交涉,但未达成共识。7月18日,50多名购房者再次来到售楼处讨说法,指责开发商价格欺诈。

王雅莉认为,8号楼开盘时,开发商就应公布所有房子的价格,而不是只公布一小部分,这样“捂盘惜售”会让购房者蒙在鼓里。

“房子是一种商品,有涨就有跌,推出特价房是楼市调控后的结果,是正常的市场反映。”这处楼盘的一位工作人员表示,特价的房子和原价的房子质量上没什么差别,只是价格不同。开发商没有补偿差价的责任,如果反过来,房价上涨了,购房者的房子升值了,也不会和开发商进行分红。但购房者一旦退房的话,需要交付违约金。

“我们不想退房,如果退房就要交3%的违约金。”王雅莉表示,多数购房者只想让开发商补差价,或者是补个车位,购房者可以补交剩余的车位钱,但开发商态度很强硬。经过一个半小时的协商后,双方就退房、补偿事宜仍未达成共识。



12日,在市中区物价局,一名购房者正在对比省城南部一楼盘的价目表。

记者调查

开发商分批开盘,曾三次调价

根据王雅莉反映的问题,记者详细了解了该楼盘的预售及开盘情况。《商品房预售许可证》显示,这个楼盘可预售的房源是8号楼,层数为33层,住宅共计255套。发证日期是2011年3月16日。

“虽然预售证上要求的是整个8号楼,但是4月底开盘的只是8号楼1单元的东半部分。”王雅莉拿出开盘当天她拍的照片:售楼处公示出的房源不是8号楼全部,只是其中的几十套房源,开盘均

价是9200元/平方米。

对此,楼盘置业顾问表示,4月底,8号楼整栋楼开盘,经过一段时间的销售后,房子卖得没有达到预期的效果。到了6月底,开发商推出了400多套特价房,其中就包括8号楼开盘后剩下的房源,此外还有5号、10号、13号三整栋楼,特价是7390元/平方米起。

根据市中区物价局出示的该楼盘的价格表显示,8号楼房源的价格有过三次调整。第一次是4月份开盘之前,开发商在

物价部门备案的预售价格;最后一次就是现在执行的特价后的价格。“中间也有过一次价格调整,但什么时候调的并不清楚。”市中区物价局的一位工作人员表示。

“按照相关规定,开发商开盘的时候就得把所有的房源和价格进行公示。”王雅莉表达了自己的看法,如果开发商按规定一次性公示所有的价格,就不会出现后来的“特价”一说了,购房者也可以有更多的选择。

业内观点

不要认为买了房子就能升值

8号楼两次开盘价格不同,是真的降价了吗?世联怡高物业顾问有限公司济南市场部经理梁伟称,判断一套房子是否真的降价有两个标准:一个是前期房价,一个是同区域的二手房价格。

8号楼在4月底开盘的均价约为9200元/平方米,优惠后均价约为8500元/平方米。

“经过比较可以看出,此次推出的房源的确是便宜了。”梁伟说,现在之所以出

现一些业主找开发商维权,主要原因是,在购房者看来,只要买了房子就会“保值”、“增值”,所以也出现了一些投资性购房者。

“在调控政策影响下,购房也是风险与收益并存的。”梁伟坦言,购房者也可以换位思考,如果买了房子后价格上涨,开发商也是无权要求购房者补齐差价的,“但是对于短期内出现的几万元甚至十几万元的差价,购房者有这种情绪也是能

理解的。”

省城地产评论人于清对此深表赞同。于清认为,从今年6月底开始,迫于竞争压力,济南部分楼盘出现起价、特价等价格宣传,开打价格战。随着下半年市场竞争的加剧,宏观调控仍未放松,八九月还会出现集中的打折特价潮,而一些资金链较为紧张的中小房地产企业很可能出现价格“直降”。“在这种情况下,购房者更要理性买房,不要盲目跟风。”

市建委:

分批公开是违规的

对于省城南部这处楼盘出现的房价问题,济南市城乡建设委房地产市场监管处工作人员表示,按照《商品房销售明码标价规定》,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。与此同时,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。

“以8号楼为例,《商品房预售许可证》规定的可预售房源是8号楼,按规定,该楼盘在4月底开盘的时候就应该按照要求一次性公开255套房源的价格、信息等。”该工作人员表示,这样一来,该楼盘的做法是违规的。“现在一些楼盘存在的通病是,预售房源分批开卖,购房者在买房时,一定要看清楚预售证的详细规定,注意做好维权。”

物价部门:

无权干涉房企降价

王雅莉反映的楼盘是否存在“价格欺诈”?12日,记者来到市中区物价局,投诉中心的一名工作人员拿出了该楼盘的相关证件表示,开发商没有价格欺诈。

针对王雅莉投诉开发商在开盘时没有公示所有预售房源及其价格的问题,工作人员拿出了开发商提供的房屋销售价格表,上面显示,开发商在开盘的时候公开了255套房源的价格信息。

“济南市物价部门有一个规定,商品房在取得预售许可证后的三个月内,不能对价格做出调整。”该工作人员称,取得预售证的时间是2011年3月16日,开发商推出“特价房”的时间是6月底,并没有违规。而且从价格表的对比来看,开发商6月底调整的价格没有超出预售备案的价格,这样来看,开发商的做法也没有违规。

“开发商提供的价格表有三份,价格表显示,6月底之前,开发商也做过一次调整,这个做何解释?”对此,工作人员没有回应。

对于开发商的降价行为,该工作人员说,降价是企业的自主行为。国家对房地产市场的调控政策一直发挥作用,在政策影响下,开发企业做出价格调整也是一种正常反应。“开发商降价也是市场行为,物价部门无权干涉。”



齐鲁晚报《人才招聘》

搜索 qljob114.com

山东首家、最专业的网络互动招聘平台。登报一次,发行一周!

手机登录人才频道http://www.qljob114.mobi

订报电话: 0531-85196234 85196245

每周二刊出 敬请关注

注册您的简历,给您一个舞台,成就您的梦想!