

房价回暖倒逼 8 月出新政?

据国际金融报消息 日前,有媒体报道称,重庆房价一个月内下跌千元,与此同时,上海也有媒体报道称,上海嘉定地区“地王”楼盘破发,跌破楼面价,“卖一套亏一套”。不过,上述房价的下跌,却体现不出最近房价整体“回暖”的趋势。有数据显示,全国楼市连续两月环比上涨,而受到肯定的上海,在国务院督查组走后 12 天内,楼盘价格较前期均出现不同程度上涨。广州一手房地产市场更是创近两年新高。

这种调而不下的房价趋势,或将逼出新一轮房地产调控政策的出台。

涨价“凶猛”

6 月以来,全国房价环比两月上涨。8 月本是房地产淡季,如今却“淡季不淡”。

据广州市国土房管局 8 月 14 日发布的《2012 年 7 月广州市 10 区房地产市场运行情况的通报》数据显示,7 月广州全市 10 区新建商品住宅网上签约面积 79.67 万平方米,同比增加 104.5%,环比增加 22.9%,而一手房网上签约均价 14305 元/平方米,同比上涨

8.2%,环比上涨 4.2%,创下了近两年广州一手房价新高。

上海情况同样不容乐观。8 月 2 日,国务院督查组完成督查,给予了上海房地产调控充分肯定,并希望上海能够继续严格执行楼市调控,确保实现全年新建住房价格稳中有降的目标。然而,表扬声刚落,日前就有媒体报道称,上海一些新开楼盘价格出现一定程度的上涨。同时,在各个区域,部分典型楼盘报价较前期出现不同程度上涨。

“我们现在业务不错,一两个月的上涨,就把此前所有的跌幅,都涨回来了,甚至比此前价格更高。”在上海,做中介的陈先生告诉《国际金融报》记者,现在买房子有点不划算。

逼出新政?

“7 月份房地产成交量、成交价格提升明显,才会引来相关部门对其督查。”中国房地产研究会副会长陈国强接受记者采访时表示。也有部分业内人士认为,在此涨价压力下,调控力度可能会加强,8 月可能出台新一轮政策措施。

对此,上海易居房地产研究院副院长杨红旭向媒体表示,当前房价面临重新上涨的动力,不出新的调控政策下半年必涨无疑。调控的内容可能以强化限购、限贷、限价等旧政的执行为主,同时推出少量更有针对性的新政策,增加抑制投资投机性购房需求的砝码。

值得注意的是,重庆市房价的下跌, A 股房地产板块的集体暴跌或许在一定程度上反映新政策出台的可能性。

杨红旭在微博表示,大跌的主因应是调控面临升级。宏观层面来看,7 月经济数据差。房地产层面而言,有两个负面消息:一是国务院楼市督查组定调从严;二是房地产税将向存量房开征。房产税 2003 年开始在 6-10 个省市空转了 7 年,去年才在上海、重庆试点开转。

“明年,调控房价的压力,可能比今年还要大。”杨红旭认为,“土地供应垄断、集体建设用地不能入市、房产税改革滞后、土地财政健在、民众投资无门、货币发行量偏大、住房保障乱相丛生……这些深层次的矛盾不解决,房价调控还将持续 15 年~20 年。直至中国城镇化、人口增长等接近尾声,购房需求萎缩。”

华府天下: 新房交付超半年 电梯迟迟不能用

晨报记者 陈海寅

近日,多名读者向本报反映,他们在新区华府天下小区买的房子,原来约定 2011 年 9 月 30 日交房,但业主今年初才接到领房屋钥匙的通知。业主们拿到了新房钥匙,却发现楼内的电梯还不能使用,催促多次也无结果。而住在高楼层的业主,因为不便搬运装修材料而影响家庭装修。

■业主:

电梯不能用影响装修新房

“我在 2010 年 3 月买了华府天下小区 12 号楼的房子,购房合同上明确约定 2011 年 9 月 30 日交房,逾期 60 天后要赔偿违约金。今年 1 月 5 日,我才接到开发商的通知去领钥匙。我拿到新房钥匙去看房,却发现楼里的电梯根本不能使用。我向小区物业处的工作人员,他们说电梯要到月底才能使用。”8 月 13 日,华府天下小区业主余先生对记者说,到了当月底,电梯还不让用,他又去问物业处的工作人员。“他们这次说‘快了’,让我再耐心等等。此后我又催问过多次,每次得到的回答都是‘快了’,但电梯至今还不能使用。”

余先生说,电梯不能使用,也就达不到交房的标准。开发商之所以着急把房子交给他们,可能是怕逾期时间过长赔偿违约金。

8 月 14 日,华府天下小区业主徐先生也向记者反映了此事。“我是今年 2 月份接到开发商交房通知的,领到钥匙后到新房那里发现电梯不能使用。物业处工作人员解释说,电梯原本装好了,但后来消防验收时出现了问题,到 3 月份就能修好了。可是等到 3 月份,电梯仍旧不能使用。”徐先生说,他又找到了售楼部的工作人员,工作人员说这事要向开发商反映,让他回家等回信。可是等来等去,他什么回信也没等到。

“我买的是 10 楼的房子,电梯不能使用,我搬运装修材料就成了问题。”徐先生说,因为电梯的事情,他找了物业处又找开发商,前后奔波了很多次,事情至今也没解决,他的新房装修也就耽误了。“按照合同上的约定,开发商须赔付我 3700 多元的违约金。但开发商鹤壁鼎盛房地产开发有限公司的一名工作人员却说,要以物业管理费来冲抵违约金。”

■小区物业处:

电梯还没通过验收

8 月 14 日下午,记者采访了华府天下小区物业处的李经理。李经理说,小区内高层建筑电梯其实已经可以使用,但因为还没有经相关部门验收,就暂时不让业主使用。

既然电梯还没有通过验收,为什么要急着交房呢?对此,李经理说这要向小区售楼部,他不太清楚。他表示,市质量监督站这几天就会到小区对电梯进行安全验收,如果合格通过,就马上让业主使用。

■开发商:

下周三进行安全验收

8 月 16 日上午,记者采访了鹤壁鼎盛房地产开发有限公司工程指挥部的董经理。董经理说,电梯确实还没有通过安全验收,也就是还没达到交房标准。“我们原想等到达到交房标准后再交房,可是部分业主着急用房子,一直到售楼部催,我们就先把钥匙给他们了。我们安装的是载人电梯,严格来说不允许载货的。”董经理说。

记者提到合同上的交房日期是“2011 年 9 月 30 日”时,董经理说,施工过程中因为一些原因耽误了工程进度,才导致延期交房,但他们会按一定标准赔偿业主违约金。“我们已经向相关部门申请电梯验收,验收时间暂定在下周三,请业主们再耐心等待一下,等电梯通过安全验收后再使用。”董经理表示。

淇县大河朝晖一期选房启幕

首批房源一天销售近半

晨报讯(记者 陈海寅)由淇县朝泰置业有限公司开发的大河朝晖项目,地处淇县县城中心,自推出后就备受各界关注。8 月 12 日上午,大河朝晖一期选房活动在淇县金百汇宾馆举行。一期推出的 96 套房源当日即被选走 47 套,成交率近 50%。

●细节服务温暖客户

8 月 12 日上午 8 时,虽然距选房活动正式启动还有一段时间,选房现场的休息厅内已经座无虚席,百余位购房者坐在这里翘首等待。“前几天我就在家坐不住了,就等着来这里选房。我们一家都看上了这儿的房子,这次选房我们准备很充分,是志在必得。”淇县的张先生说,大河朝晖小区在淇县城区中心,与摘星台公园仅一路之隔,周边配套齐全,入住后生活非常便利。“小区的规划也很好,谁不愿意把家安在‘花园’里呢?”

为缓解购房者在等待时的紧张情绪,选房现场还安排有精彩的文艺演出。流行歌曲、小提琴演奏、魔术表演等轮番上演,博得了客户们的阵阵掌声。因为不少客户都是早早赶到开盘现场的,工作人员还特别为大家准备了水果、酸奶、糕点等,这让不少没来得及在家吃早餐的客户非常感动,纷纷感叹开发商考虑周到。“还没成为这里的业主,就已经提前感受到了这个小区的人性化服务和体贴入微的关怀。”现场一位客户表示。



▲ 选房现场,在工作人员的帮助下,一名成功选房的业主兴高采烈地抽奖。晨报记者 王磊 摄

●优惠活动回馈业主

大河朝晖销售经理李闯向记者介绍,本次推出的一期房源包括住宅、大商铺和小商铺。只要在选房当日购房的业主,都可享受一定的价格优惠,这也是他们对关注大河朝晖项目的业主推出的回馈措施。

“此次推出的住宅是面积为 103㎡、111㎡、127㎡的三室户型,南北通透,全明设计,很适合居住。小区内还规划有面积约 2000㎡的水系景观。”李闯向记者介绍,除了住宅,这次推出的还有小商铺和大商铺,临街的商铺外部全部采用时尚大气的石材干挂装饰,简约美观。商铺全部是独立产权,业主购买后可以自营、可以出租、可以转手,收益有保证。“这次选房启动仪式当天到场的业主,我们事先都已经有多次沟通,都是购房意向比较强烈的准业主。我们发现,今天来的不少客户都是全家出动,可见他们对买房的重视。客户们的认可和信赖让我们感动,相信

大河朝晖未来也会给他们带来更多惊喜。”

●选房 8 分钟产生一等奖

在选房仪式现场,还摆放有崭新的液晶电视、电动自行车和自行车等。工作人员介绍,这是为业主准备的奖品。业主成功选房后可参与抽奖,中奖率 100%。

选房活动在当天上午 9 时正式启动。在工作人员的引导下,客户按顺序进入选房区选房。9:08,抽奖区迎来了首位成功选房的业主,令人惊喜的是,这名业主伸手就抽中了一台 42 英寸的液晶电视。这让这名业主喜出望外,在众人羡慕的目光中,他连打响两个礼花庆祝。

随着一组组客户选房成功,各种大奖相继产生,摆放在会场的一大排奖品也相继被业主兴高采烈地领走,选房活动圆满结束。