

“开发商拿到预售证10天内要售房”政策 被发展商打擦边球——

广州仍有发展商 大肆囤货储客

时报讯 (记者 罗莎琳) 不久前,“三部委”联合发出通知:房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房。但日前记者从广州房地产市场了解到,目前仍然有不少楼盘拿到预售证后迟迟不对外销售。专家表示:该政策有明显漏洞可钻,加上广州暂未出台实施细则,令此政策在广州软着陆。

卖房限期新政 针对“惜售”

前不久,建设部、发改委、工商总局联合发出通知,要求加大房地产交易环节违法违规行为的整治力度。具体包括:加强商品房预售许可管理。房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房。未取得商品房预售许可证的项目,房地产开发企业不得非法预售商品房,也不得以认购、收取预定款等各种形式变相预售商品房。对房地产开发企业未取得预售许可证而非法预售或变相预售的,责令其限期整改;对拒不整改的,要从严查处,直至取消开发企业资质。

据悉,房地产市场一直存在一种发展商惯用的手法,发展商严格把握推货量及推货速度,借这种“惜售”的营销手法来打破供求关系的平衡,从而造成产品热销的状况。

政策在广州 仍未得到彻底执行

不过,最近,记者从市场上了解到,不少楼盘无视该政策的存在,在取得预售证超过10天后,仍没有正式公开发售,而是继续进行“内部登记”,以达到储客的目的。

广州大道南某新盘早在7月底就已取得了商品房预售证,目前整个外立面也即将呈现于市。但记者从该楼盘售楼部了解到,该楼盘将公开发售的时间定为9月底,目前还处于登记阶段。无独有偶,江燕路某楼盘新一期目前取得了预售证,报纸广告也颇频繁,但有关负责人表示将在9月中旬公开发售。此外,番禺某楼盘8月3日也取得了商品房预售证,但目前仍没有开盘的打算。

据了解,目前广州不少楼盘都以种种理由推迟开盘:样板房没有做好、售楼部还在装修、



有无房卖,发展商自己心里最清楚。新华社发

阴历七月不适宜开盘……某专业人士分析,受新政的影响,相当部分的新建楼盘报建受到滞后,今年国庆市场货量总体不多。因此,不少楼盘看准时间,将开盘时间定在国庆前后,因此,尽管取得了预售证,但仍然继续“内部登记”。

政策有空可钻 呼吁细则出台

“除了发展商想选择在黄金周期开盘外,该政策也有空可钻。”有发展商私底下表示,“房地产开发企业取得预售许可证后,应当在10日内开始销售商品房”的政策执行起来难度颇大。滨江东某楼盘营销总监表示,什么是商品房开始销售,政策没有明确的规定,发展商如果拿出一套房来销售是否也可以算“开始销售”?另外,广州某地产集团董事长也认为,发展商完全可以把房子价格定高,从而以“卖不出去”的假象来掩盖“囤积货源”的真实目的,也可以钻到政策的空子。

广州地产专家韩世同表示,尽管建设部等三部委出台了该政策,但到地方政府方面,还需要一个落实过程,因此,要想真正控制发展商囤货储客,广州应尽快出台政策细则。他认为,尽管该政策执行后短时间内有一定效果,但从长远来看,政府还应增加市场的有效供应量,以满足市场需求。

广州7月写字楼 成交量跌均价升

一手成交面积环比降 14%均价升 11%;二手成交面积降 37%均价大涨 74%

时报讯 (记者 苏华俊) 日前,广州市国土资源和房屋管理局公布了7月份商业用房的交易情况。数据显示,广州写字楼成交量出现下降,但成交均价则上升。据广州市国土资源和房屋管理局统计显示,7月份广州写字楼市场,无论一手还是二手成交面积都出现下降。其中,一手成交面积环比下降14.40%,一手写字楼成交均价则上升10.69%;二手成交面积降36.68%,成交均价大涨74.10%。

华南理工大学建设经济管理与房地产研究所所长王幼松博士认为,虽然最近房产新政并未涉及到写字楼,但投资客的观望状态导致整体成交量下降是正常的。而六部委颁布的外资买房准入新政对广州的写字楼也没有明显的影响。广州中原地产写字楼部营业总监朱辉表示,这可能与成交统计有滞后性有关。不过,文件的颁布确实对写字楼投资者心理上有一定的冲击,尤其是外资客。但现时总体影响并不大。

广州中立地产写字楼代理有限公司二手部总监文龙也认为,文件颁布的时间是7月24日,因时间太短数据尚未反映出来。而且,综合这2年的数据显示,外资购买写字楼的比例只占成交总值的10%左右,对广州写字楼影响力有限。虽然许多大宗写字楼买卖洽谈中都出现了外

资的身影,其实大部分都还处于参与及观望,并未真正成交。市场上纯投资的买家有部分也持观望心态,这部分客户占的比例不到15%,担心市场购买力减弱楼价会回落,自用的买家则基本上没有太大的心理变化。

另据了解,广州目前成交标的集中的热点区域为珠江新城、天河北,这也说明了广州的商务中心转移速度在加快,而传统的商务区则越来越受到挑战。合富辉煌房地产写字楼部研究人士表示,“从我们的成交个案来看确实如此。这些区域里的超甲级写字楼,是首次进入广州外资、大型企业的必选。”

广州7月份商业用房交易情况

类型	成交面积(万平方米)	环比(%)	成交均价(元/平方米)	环比(%)	
商业	一手	9.67	↑64.18%	8444	↓29.34%
	二手	3.72	↑69.09%	4154	↓24.04%
写字楼	一手	4.34	↓14.40%	10641	↑10.69%
	二手	1.26	↓36.68%	4067	↑74.10%
停车场	一手	3.53	↑42.34%	6726	↑27.56%
	二手	0.14	↓39.13%	8371	↑138.63%
工业	一手	0.25	↓28.57%	3975	↑2.79%
	二手	4.05	↓60.72%	1372	↓1.93%

(数据来源:广州市国土资源和房屋管理局,未含南沙和萝岗数据)

■简讯

邮政储蓄代销 证券基金昨开闸

时报讯 (记者 袁峰) 从昨天起,酝酿了两年之久的邮政储蓄加入代销基金全面开闸,将与传统银行抢生意,大成财富管理2020生命周期基金成为邮政储蓄的首只代销产品。业内人士指出,拥有3万个营业网点的邮储系统,此番加入基金销售渠道,不仅对传统的银行代销业务形成挑战,也将是邮储银行正式挂牌之前大举开展中间业务的提前“预演”。

据了解,此次参与基金代销业务的邮储网点主要是集中在省会城市及其周边地区的近3000家,均属经济发达地区,人均储蓄额也在6000元以上。无论是经济实力还是投资意识,邮政储蓄的客户资源都非常符合基金产品发售的目标人群。不过,对于邮储渠道的实力,市场上存在不同看法。某国有银行有关人士认为,邮储网点多集中在县以下地区,邮储的人均储蓄额太低,同时其员工在基金代销方面的专业水平是否能满足代销需求,这还是未知数。

广东省邮储部门有关人士表示,邮储代销基金才刚开始,邮储网点优势是可以数据说话的,以后必然会成为各家基金公司竞相争取的对象。

广东钢材 出口猛增价格略降

时报讯 (记者 凌慧珊 通讯员 汪沛洋) 昨天,来自拱北海关的最新统计显示,今年上半年广东省钢材出口达到99.9万吨,价值6.3亿美元,分别比去年同期增长45.6%和39.3%。然而,在出口高速增长的同时,平均出口价格却有所下降。海关人士分析,企业对国家下调出口退税率预期等促使企业加快出口步伐,导致近期钢材出口量增价跌。

据分析,产能结构性过剩、房地产调控新措施、钢铁业治理整顿措施、企业对国家下调出口退税率预期等促使企业加快出口步伐,导致近期钢材出口量增价跌。尽管高附加值产品快速增长,但国内产量中仍以低附加值的粗钢产品居多。目前我国每吨钢材价格低于国际钢价180美元到300美元,加之上半年受国家对房地产业政策调控影响,建筑用材等低端钢材的国内消费需求大减,国内建筑钢价快速回落,仅6月底至7月初短短2周内,跌幅接近10%。过剩的产能和较低价格促使企业寻求出口。

中国银联 设反欺诈服务中心

时报讯 (记者 袁峰 见习记者 曾祥萍 通讯员 卢钰林) 记者昨日从中国银联获悉,中国银联设立了银联卡反欺诈服务中心。据统计,2005年~2006年上半年间,中国银联协助公安机关办理各类银行卡相关案件770余起,其中成功破案337余起;同时,查获风险报告突破6万份,为发卡银行避免潜在的可能损失达6000万元。

据悉,银联卡反欺诈服务中心利用95516*1银联反欺诈服务中心和专门的反欺诈中心电子邮箱作出快速反应。除为持卡人提供安全用卡知识咨询及欺诈投诉或举报、指导持卡人采取紧急补救措施等服务,更进一步协助境内外司法机关做好银行卡案件调查取证工作。