同一幢房子“劈”成两半卖 这个楼盘想干啥?

“云堇台4月底加推了52套,上周末又加推了52套,这些房子都是同一幢楼的。一幢楼居然‘劈’成两半分两次开盘,挤牙膏一样的,这算什么?”本报新闻热线接到市民报料,反映位于鄞县大道与启明南路交汇处的楼盘云堇台疑似捂盘。

5月15日,本报记者前往该楼盘售楼处,调查发现该市民反映的情况属实。

云堇台沙盘。

市民报料

同一幢楼分两次开盘,想挑的房子不销售,疑似捂盘

近日,市民王女士看中了云堇台94平方米户型的房子。但因为开发商开盘时推出的房子数量少,小户型又抢手,目前在公开销售的房子中,94平方米的房子已经所剩无几。王女士想在4号楼里挑,但销售员表示现在4号楼还没有开盘。

“我看到他们售楼处公示的备案申请表中,明明写了可售500套,销售员说他们整个楼盘是600多套房子,但现在只开了一半,这很不正常。”王女士说。

此外,王女士还向记者展示了某机构的开盘快报。快报显示:4月29日,云堇台3号楼推出52套房源;5月11日,3号楼又推出52套房源。王女士怀疑其捂盘销售。

记者暗访

确实已领出预售证,且售楼处已公示,但没有全部开售

随后,记者前往云堇台售楼处实地探访。

云堇台位于鄞州区下应街道,鄞县大道与启明南路交汇处,开发商是宁波涌韬置业有限公司,以94平方米、110平方米和132平方米户型为主。据现场销售员介绍,这个楼盘是由4家开发商联合开发的。

从售楼处的沙盘上可见,1–3号楼、6号楼模型上挂着醒目的“售罄”“热销”字样。当记者询问目前可售的94平方米户型房子时,销售经理介绍:“我们已经开盘的有1号楼、2号楼、3号楼、6号楼这4幢,1号楼、2号楼基本卖完了,只有3号楼还有1套94平方米的,总价在250万元多。”

该销售经理还向记者展示了张贴在墙上的房源表,“你看我们目前可售的房子都在这上面,被盖住的都是已经卖掉的。”表上显示,3号楼还剩13套房子可售,仅有一套是94平方米户型的。

当记者表示想要在4号楼中挑选时,销售经理称:“4号楼我们还没有备案(领取预售许可证),要等拿到后才能开盘。”

对于开盘时间,销售经理一开始没有正面回应。在记者的再三试探下,他表示,大概一两个月内能开盘。

“一两个月价格能涨多少啊,那我还是再等等好了。”记者说。

“就算开盘了,可能也不是现在的价格,因为不是跟前面几幢一起备案的,备案价格也会不一样,你还不如现在就买了。”销售经理说。

事实上,在售楼处的入口,该楼盘就公示了买卖合同样本、前期物业合同、销售价格备案申请表等文件。在销售价格备案申请表中明确写明:该楼盘高层住宅共412套,中高层住宅共264套,限(预)售套数500套,住宅均价27151元/平方米。并且,附件上已经公示了4号楼每一套房子的价格。

同时,记者从宁波市房产交易信息网上查到,该楼盘在4月9日领出预售许可证,共6幢,分别是1–4号楼、6号楼、7号楼。其中,3号楼目前已网签的房子占比不到一半。4号楼,目前还没有网签过的房子。

也就是说,销售经理称未开盘的4号楼、7号楼实际已经领取出预售许可证了。

已领取了预售许可证的房源,究竟该在多长时限内开盘呢?

市住建部门和市发改委联合在2017年发布《关于加强商品房及其机动车停车位(库)租售管理的通知》(甬建发【2017】192号),按照该通知规定,“取得预售许可证的商品住房项目,房地产开发企业应在10日内(自取得预售许可证次日算起)将准售的全部住房房源一次性公开对外预售,不得分幢、分单元、分批预售。严禁捂盘惜售和分批销售。”

而云堇台从领出预售许可证至今,已经超过1个月了。

本报记者

采访手记

尽管政策明令禁止、监管部门也一再强调不准捂盘惜售,但在楼市火爆时,总还是有那么一些开发商搞小动作、玩猫腻,不愿把领出预售证的房源按照规定一次性全部对外公开出售,非要“挤牙膏”一样一幢一幢地开多次盘,甚至极端一点的就像云堇台这样竟把一幢楼“劈”开两半来卖。

背后的原因无非两个。

一是蓄客不足,怕一次性推出全部可售房源后剩下太多,最终的去化率数字太难看——这在市场火爆时候显然很丢脸,影响楼盘口碑和接下来的蓄客和销售。

二是看房子卖得好,就故意藏一些。一方面营造紧张气氛、让客户尽快下单落定,好加速回款,顺便尽早卖掉那些位置不太好的房源;另一方面是为了接下来好涨涨价,增加点收成。

不管开发商出于哪种原因、何种目的,捂盘惜售这种行为一旦泛滥,显然会让楼市的供应情况失真,进而影响购房者的判断,加剧房价的波动。

要建设一个理性的楼市,就绝不能纵容类似云堇台这样的销售行为。

只是,很多开发商捂盘惜售的手段比较刁滑。表面看,售楼处内销控表上确乎是展示了全部预售证所载的房源,但购房者真要买开发商不想卖的那些可售房源,售楼人员会告诉你,这些房源不给优惠,价格要贵很多,你自然就不可能买了……

领取预售证的同一批房源,人为设定两种实际销售价格,有捂盘惜售之实而无捂盘惜售之名,按照现行规定,监管部门似乎也拿开发商没办法。

所以,购房者能怎么办呢?

集士港南片地块 拍出13690元/平方米高价

本报讯(记者 钟婷婷) 时隔一年,集士港终于在土拍市场上重新崭露头角了。昨日,海曙区CX08–01–01C地块(集士港南片地块)在网上限时竞拍。

据业内消息称,此次共有13家开发商参与竞拍。经过211轮历时31分钟的竞拍,这块地被赤峰中天(内蒙古一家房企)拿下,以13690元/平方米成交,成为集士港板块的新“地王”。

昨天拍的这块地,呈三角形,一边靠路,另两边临水。地块位于集士港镇万众村,北边是春华路,其他方向是西洋港河沿河绿带,四周目前是农田、空地环绕。

这块地出让面积为19556平方米,可建面积约3.14万平方米。建筑容积率1.0–1.6,建筑限高45米(满足机场净空要求),建筑密度不大于35%,因此适合建多层、小高层住宅建筑,及其配套。

该地块土地用途是城镇住宅(普通商品房)及配套用地。配套方面要满足的主要条件:

1、当竞买报价达到楼面地价20750元/平方米时,转入竞报配建人才安居专用房(含对应比例的停车库或停车位,下同)程序,并按竞报面积最大者得的原则确定竞得人。

2、地块新建居民住宅应修建人防工程的比例为11%,其他民用建筑应修建人防工程的比例为8%。

另外,地块须按照相关规定执行新型建筑工业化,不实施住宅全装修,地下空间开发利用等其他建设要求按规划条件和有关文件执行。

这块地位置有一定优越性。距离地块最近的楼盘是荣安桃花源、碧桂园碧玥府,沿着春华路再一直往东,就是集士港的镇中心。另外,周边还有宁波绕城高速、杭州湾换线高速等,交通通达性很强。

春华路上还有规划轨道K2线(余姚—象山),距离地块很近,而且1公里范围左右还有规划地铁6号线春华路站。地铁带给市民的生活便利不言而喻,靠近地铁规划的地块也是众多开发商眼中的潜力板块。

目前,集士港的房价如何呢?根据宁波市房产交易信息服务网,荣安桃花源是全装修住宅,从2017年年底至今,共领过三次预售许可证,三次的备案均价都在20000元/平方米左右,涨幅不大。碧桂园碧玥府是白坯房,房价便宜一些,2017年的备案均价为16500元/平方米,预计今年交付。

一周楼市速递

鄞州区成交排名第一 量价均较平稳

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示,上周(5月6日–12日)甬城市六区共成交住宅1227套,成交总面积为150151平方米,成交总金额为331873万元,成交均价为22103元/平方米,环比上涨2%。

从成交的项目总套数上来看,位于鄞州区的龙湖坤和天境项目共成交了162套,排名第一;位于奉化区的恒大御海天下项目共成交了104套,居第二;位于鄞州区咸祥镇的荣安桂语嵩江项目共成交了56套,排名第三。

从成交的区域上来看,上周鄞州区共成交了413套排名第一,成交均价为26676元/平方米;奉化区则以308套的成交排名第二,成交均价为12071元/平方米;海曙区以231套排名第三,成交均价为27747元/平方米。

另据南天房产数据平台显示,上周市中心城区存量住宅量价保持平稳,成交量环比下降2%,成交总面积环比下降8%,成交总金额环比下降8%,套均成交总价环比下降8%。

上周市中心城区存量住宅成交均价约为21970元/平方米,环比持平。市中心城区存量住宅周成交均价变化:上周海曙区的成交均价为19283元/平方米,环比持平;江北区成交均价18567元/平方米,环比下降16%;鄞州区的成交均价为24728元/平方米,环比上升5%。 见习记者 马娟娣 通讯员 庄艳

南天房产 NANTIAN REAL ESTATE