

# 谁在给“高烧”楼市火上浇油?

## ——房地产开发商“恐慌式营销”乱象调查

“这一层开盘卖8万，下一层再开盘肯定就不是这个价了。”当北京某楼盘售楼小姐甩下这句话后，看房遭遇坐地涨价、囤积捂盘折磨的唐小姐心更慌了。

记者近期在全国多个热点城市调查发现，房价“疯涨”的背景下，一些楼盘随意涨价、卖公寓捆绑销售别墅、无证卖房，“火上浇油”的营销策略不仅推高了楼市预期，而且已违规甚至违法。



### 明码标价沦为“坐地涨价”，国家相关规定遭遇无视

记者9月份在北京、上海、福建、山东等地采访10余家新楼盘售楼处，都没有找到相关价格公示，所有报价都是售楼小姐口头报价。同时，还有不少楼盘强制消费者交纳“订金”，但这笔费用并不计入房款中。

多位购房者向记者表示，总觉得哪里有些不对，但是房价一天一个价，明明心里不舒服也无力追究。

实际上，早在2011年3月国家发展改革委就发布过《商品房销售明码标价规定》，以加强房

地产市场价格监管。各地也都相继出台了相关政策细则，剑指商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈等问题。

但记者在采访中发现，这一系列商品房销售明码标价的监管政策，目前基本上被开发商无视。

在上海，记者走访了多个住宅项目发现，随意涨价现象较为普遍。如在位于上海嘉定区的“碧桂园·嘉誉”，一位购房者告诉记者，6月开盘之前，售楼人员一直坚称单价在每平方米2.3万元左

右，但开盘后直接飙到2.9万元。目前，该楼盘9月的销售单价已达到每平方米3.2万元。另一位已经认购的购房者告诉记者，由于该楼盘价格远超之前的报价，他不得不放弃认购，但碧桂园逾期仍未退还其认购金。

在济南，一些热门楼盘的定价也十分混乱。如在购房者交纳“认筹款”时，开发商并不会明确告知楼盘价格，只是有个意向区间。随着房价不断上涨，最终价格基本都高于这一区间，引发购房者不满。

### 捂盘、搭售、无证卖房乱象频频

记者调查发现，目前，“饥饿营销”已经满足不了房地产开发商的胃口，部分企业违反价格法、消费者权益保护法等法律法规，公然进行“恐慌式营销”，直接推高了楼市预期。

——捂盘。在一些热点城市，很多商品房经营者利用信息不对称进行捂盘。分单元卖房已成过去式，分层卖房的模式正在推开。“我们现在都是一层一层地卖，一口气都卖了还怎么升值呢？”北京石景山区“紫御长安”楼盘的一位销售人员对记者说。

《商品房销售明码标价规定》中明文要求，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。

除了分批卖楼，有楼盘甚至直接谎称“没房了”，人为形成房源稀缺的市场恐慌效应。《商品房销售明码标价规定》规定，“对已销售的房源，商品房经营者应当予以明确标示”，但在位于北京亦庄开发区的“国锐金顶”楼盘售楼处，销售人员向记者表示“仅剩最后两套70年产权住宅”。记者在北京市住建委房地产交易信息公示查询发现，截至9月27日，仅该项目“3B住宅楼”就有80套房源为“未签约”状态。

——搭售。同样是在北京“国锐金顶”楼盘，要想买到那两套“仅有”的房源，还要有个附加条件。销售人员称，若要购买上述公寓房，必须要同时购买同一开发商旗下位于北京密云的一套别墅，两套房总计2300万元。

消费者权益保护法中明文规定，消费者有权自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务。

对此，消费者维权律师邱宝昌表示，开发商借楼市火爆强行搭售商品房，不仅涉嫌违反价格监管法律法规，同时损害了消费者的自由选择权，是一种强买强卖的行为。

——无证卖房。如碧桂园在广西南宁天玺湾项目销售抢跑，在未能达到预售条件的情况下，伪造证明办理了预售许可证，其违规销售的房源揽金6亿元。而在北京周边“北三县”之一的河北香河“大运河孔雀城”项目，没有预售证仍然让购房者交数万元认购款。此外，下半年以来，挖个坑就卖房的现象更是在郑州等城市屡禁不绝。

### 价格监管不能“一限了之”

记者调查发现，地方政府预售定价政策被钻“空子”，是商品房明码标价规定沦为“一纸空文”的重要原因。

在2011年中央和各地出台价格监管措施剑指房地产销售领域中价格乱象之后，不少地方不仅要求开发商在销售时“明码标价”“一房一价”，还要求开发商在取得预售或现房销售资格的同时备案最高销售价，在实际销售中房价不得超过此价格。

而据调查，在实际销售过程中，各地的政策很难约束房地产开发商乱涨价的猫腻。济南思源房地产经纪有限公司咨询顾问中

心总监单俊忠总结了开发商应对的政策手段：一是申报价格远高于实际定价，为后期推盘频繁跳价留有余地；二是实际价格可以高出“认筹”期间的意向区间，实现“隐性”涨价。

此外，各地价格部门对房地产营销环节监管执法缺位，纵容了开发商的违规行为。

记者近期拨打北京市价格举报电话，反映上述商品房销售违规行为。在举报整个过程中，相关人员显得对业务并不“熟悉”。记者按要求列举违法违规行为后，接听举报的人员在记者的提示下，才知道北京市发

展改革委2011年印发过《北京市〈商品房销售明码标价规定〉实施细则》，有关行为涉嫌违反其中规定。

业内人士认为，有关部门不能对预售价格“一限了之”，应尽快出台更加合理、严格的房价定价机制。福州大学房地产研究中心主任王阿忠认为，房屋预售价必须“一房一价”“明码标价”，让房价公开、透明是房屋预售价格制度的作用之一。此外，要加强监管执法，防止开发商“浑水摸鱼”推动房价非理性过快上涨。

据新华社

## 河北

### 环京18个县(市、区)将成为“禁煤区”

新华社电 河北省廊坊市和保定市环绕北京的18个县(市、区)将成为“禁煤区”：除煤电、集中供热和原料用煤企业外，2017年11月起，禁止使用燃料煤炭，严禁新建以石油焦为燃料的发电项目。

根据河北省大气污染防治工作领导小组办公室印发的《河北省大气污染防治强化措施实施方案(2016-2017年)》，河北将加快推进重点区域无煤化和燃煤清洁利用。其中，将京昆高速以东、荣乌高速以北，至廊坊、保定与北京接壤的县(市、区)之间的区域划定为禁煤区，共涉及廊坊、保

定18个县(市、区)，区域面积7148平方公里。

《方案》提出，河北将加快区域散煤替代工作：到2017年底，廊坊、保定禁煤区18个县(市、区)县城建成区全部实现集中供热或清洁能源供热，农村地区全部完成居民生活及采暖“电代煤”“气代煤”。同时，支持鼓励其他地区通过改气、改电、改地热等方式替代散煤使用。

同时，河北将全面完成行政区域内10蒸吨及以下燃煤锅炉淘汰任务，所有城市建成区淘汰35蒸吨及以下燃煤锅炉，保留的燃煤锅炉全部达到特别排放限值，并向社会公开清单。



### 祭孔大典

9月28日，是孔子诞辰2567周年纪念日，各地举行祭孔大典，纪念先贤。图为乐生在山东曲阜孔庙举行的丙申年祭孔大典上演奏。

新华社发

## 交通运输部

### 出租车改革配套操作细则有望近期发布

新华社电 交通运输部新闻发言人徐成光28日在例行新闻发布会上表示，根据国家出台的出租车改革方案，交通运输部正在研究制定配套操作细则，拟于近期发布。

徐成光介绍，配套操作细则内容涵盖网约车线上能力认定、全过程监管、计程计时设备、车辆登记和驾驶员背景审查等有关事项。各地方交通运输主管部门

正在研究制定符合本地实际情况的改革实施方案和细则，一城一策，做好政策落地实施工作。

此外，交通运输部对行业标准《网络预约出租汽车运营服务规范》向社会公开征求意见后进行了修改，近期将发布实施。目前，交通主管部门正在组织建设网络预约出租汽车监管信息交互平台，用信息化手段创新监管模式，提高行业监管能力。



### 台风“鲇鱼”登陆福建

9月28日，今年第17号台风“鲇鱼”4时40分在福建省惠安沿海登陆。中央气象台6时发布台风橙色预警和暴雨橙色预警，提醒相关地区和部门做好防台风抢险应急工作。图为福州交警支队屏山大队民警叶明海帮助转移一位涉水头晕的妇女。

新华社发