

捆绑销售 买房强制搭售车位 任意调价 楼盘备案价远超市场水平 看看火热行情下杭州楼市几种乱象

今年以来杭州楼市的火热行情,正在催生各种楼市乱象。部分开发商利用购房者的急切心理,采取“捂盘惜售”、捆绑销售以及随意调价等行为,扰乱了楼市正常秩序,也进一步加剧了市场“恐慌”气氛。今天,我们就来为大家盘点一下目前楼市的几种乱象。

文/张康康

任意调价： 楼盘备案价高出市场水平

本周一(9月19日),杭州市价格网上集中出现了19个楼盘的商品住房销售价格公示,清一色的房价调整公示。对比各自项目此前同类房源,价格均出现较大幅度的上涨。

按照市场基本供求关系,房子好卖,涨价本无可厚非。但有些楼盘的大幅度调价,却超过了市场水平。例如,萧山某楼盘最新成交均价为16000元/平方米,但某幢未开盘房源重新调整后的备案价格为28800元/平方米。

按照现行政策,开发商可根据建设成本、供求关系,自行申报或调整价格。价格管理部门要做的是确保一房一价明码公示,并没有审核、监管价格的职能。换句话说,在遵循基本成本和市场的前提下,开发商拥有自主调价的权利。

但大幅的价格调整,有可能会扰乱市场秩序。譬如,备案价格调得非常高,远超市场水平,就不会有购房者购买。对于开发商来说,房子留下来了,等行情变得更好,再把价格适当调整,就可以获得更大的受益。

当然,在过去几年市场行情差的时候,申请调低备案价格的楼盘也不在少数。

相关部门已经关注到了过热的楼市行情。针对价格上涨过快的区域,在一定时间内,相关部门会限制调整的次数和调整的幅度。

虚假价格： 一天涨几千是怎么做到的？

除了大幅调价,还有一个现象挺难让人理解的——那就是经常有楼盘宣称:一天时间涨价数千元每平方米。

从技术层面来看,这很难做到。因为每个楼盘开盘前,都会有一个备案价格,一房一价。这个价格虽然并非实际成交价格,但也具有很大的限制作用——开发商实际销售价格不得高于备案价,或低于备案价的15%。

一旦超过这个区间,就要进行调整。先要向物价部门申报调整后的价格,进行价格公示,然后房管局网签系统内价格也要进行相应调整,这样才能真正进行网签。这个过程再怎么快,也要几天时间。

这样问题就来了!举个例子,一个备案价格1万元的楼盘,售价上下限为8500-10000元/平方米。它是如何做到第二天涨价2000元/平方米,接着再涨1000元/平方米的呢?

即使按照8500元/平方米的下限计算,加上2000元/平方米,也超过了10000元/平方米的备案价格。是开发商调整价格的效率奇高么?

这个可能性应该很小,毕竟时间摆在那里。最大的可能是,开发商先以一个非实际备案的价格,先行和购房者签订意向合同,待价格调整公示后,再行签订合同。

按照《价格法》第十四条第四项规定,经营者不得利用虚假或者使人误解的价格手段,诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易。标价签、价目表等所标示商品的价格,不能与实际不符。

从严格意义上讲,经过价格部门正常

公示的价格,才是实际价格区间。而开发商在没有备案的情况下,以另一个价格与购房者达成协议,可以算是虚假价格。所以,购房者在签订定金合同的时候,可以依照这个标准,上透明售房网查对应房源的价格,如果超出区间,是可以投诉的。

捂盘惜售： 已有楼盘被勒令强制开盘

在行情看涨的楼市,捂盘现象不在少数。随便浏览下新闻或者朋友圈,就可以找到很多声称“封盘”的楼盘。

事实上,大多数的封盘属于违规行为。

根据住房城乡建设部发布的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》,取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照申报价格,明码标价对外销售。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。

中秋节前夕,杭州申花某楼盘因为捂盘惜售,遭市民举报,被杭州市住房保障和房产管理局勒令在收到通知书之日起7个工作日内,一次性公开已许可预售房源并进行销售。

捆绑销售： 买房强制搭售车位

最近杭州西湖区某楼盘,在销售房产时非常“霸道”——买房必须同时买车位。

在火热的市场行情下,即使很多购房者不愿意购买,也只能“委曲求全”。

业内人士认为,这可以算是开发商变相涨价的一种行为。打个比方,开发商来不及调整房价或者车位不易销售,通过强制搭售一个加价的车位,可以达到涨价和去化车位的双重目的。

从法律法规角度看,这种捆绑强制销售行为,属于违规行为。

浙江省实施的《中华人民共和国消费者权益保护法》第十条规定,经营者不得强迫消费者购买商品或者接受服务,不得以任何形式搭售商品、服务或者附加其他不合理的条件。

对经营者的强制交易行为或者搭售行为,消费者有权拒绝。经营者无正当理由,不得拒绝或者延误向消费者提供其所经营的商品或者服务。

所以,购房者如果遇到上述情况,可以向相关部门进行投诉。



都市旅游

都市快报广告部主办

接稿电话: 85051502

活到一百岁 游遍全世界 同程旅游全国中老年旅游服务品牌“百旅会”正式成立

9月19日,“活到一百岁 游遍全世界”全国中老年旅游服务品牌“百旅会”启动揭牌仪式在苏州同程大厦举行,会议宣布成立“百旅会”中老年旅游会员俱乐部,并向来自大住宿、国内游、景区、邮轮、出境等领域的数十家供应商授牌。

中国老龄产业协会副会长兼秘书长曾琦在启动仪式上表示,当前,中国国内旅游、出境旅游人次和国内旅游消费、境外旅游消费均列世界首位。在旅游发展一片大好的情况下,针对银发族的旅游产品呈现出的“量少同质化、中低端价位产品偏多、行程含有自费项目或购物、没有充分考虑老年人需求”等痛点

还是没有得到解决,更无法满足老年人不断变化的需求。

于此,同程旅游以“让1000万中老年会员活到一百岁,游遍全世界”为使命,面向全行业汇集各方力量助力全国中老年游客出游,全方位拓展中老年旅游业务。作为中老年旅游服务品牌和中老年会员俱乐部的“百旅会”,将以创新、多样化的服务,满足中老年用户在旅游休闲、社交等方面的需求。

据了解,“百旅会”的对象主要是在同程旅游注册的中老年会员,一般年龄在50岁以上,男女不限。加入百旅会后,会员可享受到同程旅游为会员提供的一系列个性化的服务,并优

先享受会员专属权益和福利,包括每月一次周边放松游、每季度一次国内游主题出游以及每年一次的出境游主题出游等,并不定期举办会员联谊、节目表演和分享交流等活动。

“根据会员在活动中的活跃程度和需求,同程将不断升级会员权益,提供更多个性化服务。”同程旅游创始人、同程旅行社(集团)总裁吴剑表示,“目前我国60岁及以上的老年人已达2.22亿,相当于每6个中国人中就有1个是老年人。如何让老年人的生活更有意义是全社会都关心和重视的问题,对银发族的关爱和重视,不仅是因为老年群体已成为旅游活动和消费的重要组成部分,也是同程旅游所应具备的

社会责任和情怀。”

为了践行“百旅会”倡导的“活到一百岁,游遍全世界”的理念,同程旅游还与101岁的出入境证件申请人、老寿星刘成心老人达成合作协议,由她担任“百旅会”的形象代言人。

据悉,继成立“百旅会”后,同程旅游还会针对亲子游、丽人游等细分市场做出布局,通过社群化运营的思路来服务用户,打造在线旅游企业的独特价值与品牌标签。而近日,率先揭牌的“百旅会”也已进入浙江市场,杭州的中老年朋友前往同程旅游各大门店即可报名加入,与全国的银发族们一起“活到一百岁,游遍全世界”!

喜迎国庆特价购

浙江光大明悦旅行社
精心烹制国内旅游大餐

地址: 杭州天目山路238号华鸿大厦A座401-2 电话: 0571-56885681 56885649 56887325



欢乐自由行套餐

(9月24日起天天发团, 2人起发)

含合肥万达城四星酒店住宿1晚, 合肥万达城主题乐园+电影乐园

门票1张+杭州东-合肥南往返动车二等座

合肥万达城+三河古镇2日

980元

发班日期: 9月24日/10月1/2日, 20人起发

938元起

无锡荡口古镇一日游

直通车每周二发车 (10月4.11.18.25日)

★参观无锡超大, 超完整的4A级明清建筑群《荡口古镇》★参观明朝翰林院大学士华太师的《华府》

喀纳斯湖 禾木 乌尔禾魔鬼城 吐鲁番 天山天池双飞8日

9月29日/30日 10月1/2日 8180元起

青岛 威海 烟台 蓬莱 连云港大巴5日

10月17日 第2人报名立减200元 555元

北京双高国际五星纯玩4日

10月1/2日 3280元

桂林南溪山 漓江 榕杉湖 十里画廊 少数民族风光村 阳朔双飞4日

9月30日 10月3/5日 2860元起

张家界 金鞭溪 袁家界 黄龙洞+田园牧歌 天门山玻璃栈道 土司王宫双飞4日

10月1日 3980元

★东航杭州直飞张家界