

想买千万元楼盘,先交百万元“喝茶费”, “作妖”炒作还是供需失调 楼市“喝茶费”歪风何时止?

想买千万元楼盘,先交百万元“喝茶费”。近期开发商和中介收取“喝茶费”的说法再现深圳楼市。“喝茶费”是否属实?到底是营销炒作,还是供需失调所致?

“售罄”还有房? 千万元楼盘需百万元“喝茶费”

“总价约1150万元,‘喝茶费’70多万元。”“总价2200多万元,‘喝茶费’150万元。”……

近日,“喝茶费”(即更名费)重现深圳楼市。有网友爆料,位于深圳宝安中心区的新锦安海纳公馆、润恒都市名荟、榕江云玺锦庭等新盘对外宣称售罄,实际上转为内部消化,缴纳“喝茶费”后才可买房。

记者3月下旬走访该片区时看到,新锦安海纳公馆项目仍在建设中,施工网上印有“热销中”三个大字。有中介人员称,该项目还有少量房源,但

要另交65万元至80万元的“喝茶费”更名。“即使算上这笔费用,也低于周边一些二手房价格。”

公开信息显示,新锦安海纳公馆于2019年6月获批预售并开盘,共1889套,单价每平方米7.4万元至10.8万元,总价每套562万元至1274万元。

4月10日,记者致电新锦安海纳公馆售楼处,对方称无房源在售。然而,记者10日在深圳市房地产信息平台查询发现,该项目还有约150套房源显示“期房待售”。

目前,深圳市场上有

一种说法称,宝安区、南山区有部分楼盘收“喝茶费”,“这是因为政府对新楼盘限价,开发商备案价备不上去,就通过第三方来加价。还有一些开发商把自己的资产先以子公司名义打包购买,再对外出售,这就相当于左手倒右手”。

榕江云玺锦庭开发商4月7日发布声明称,“任何以‘帮忙打折’‘帮忙留房’为由私自向购房者索要‘喝茶费’或者资金监管等行为均属于欺诈行为。经内部调查,本公司无任何员工参与此事,也未做任何承诺。”

“喝茶费”:营销炒作还是供需失调?

面对“喝茶费”再现楼市,深圳住房主管部门快速发声,称将严格查处。

宝安区住房和建设局4月3日发布通知,联合市场监管、公安、税务等相关部门对房企和中介收取“喝茶费”等价外费用违法行为进行调查,一旦发现将暂停涉案楼盘全部房源网签权限。

南山区住房和建设局9日发布通知,表示近日该局收到相关投诉,反映个别中介从业人员涉嫌恶意炒作、哄抬房价,将联合相关执法部门依法严格查处。

记者10日从宝安区住房和建设局了解到,3日以来,该局已会同市场监管部门随机调取涉嫌收取“喝茶费”的三个项目的80余份购房合同,对购房人进行电话核查,暂无购房人表示支付过价外费用。同时,该局已约谈相关开发商,要求企业进行内部自查自纠,并派员到相应中介机构调查。截至目前,尚未掌握中介人员收取“喝茶费”等价外费用的证据。相关调查仍在推进中。

长期关注深圳楼市发展的深圳市房地产和

城市建设发展研究中心主任王锋认为,一方面深圳每年新增约50万户籍人口,但可售商品房库存仅在300万平方米以内,从住房基本面上看,存在住房供应不足问题,并且新房和二手房价格还有倒挂现象,要警惕房企和中介通过收取“喝茶费”规避限价政策;另一方面,要小心“喝茶费”可能是人为制造“一房难求”假象的营销手段。

“‘喝茶费’不论是真是假,都在扰乱房地产市场秩序,需要严厉查处。”王锋说。

歪风何时止? 供应严管“两手抓”

不少业内人士认为,无论是炒作还是真收,“喝茶费”说法频频出现,背后是较低的违法成本。

若是“作妖”炒作,“喝茶费”带来的法律后果只是“约谈”或者“自查自纠”。若确有其事,一套房收了百万元“喝茶费”,罚款仅约为1/10。

以深圳为例,此前住建部门发布的通知表示,一旦发现有变相强制服务并收取费用的,按照《深圳市房地产市场监管办法》相关规定,按违法

行为涉及商品房数量每套处10万元罚款。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,“喝茶费”若隐若现,一定程度反映了部分地区楼市供需失调的市场情绪。

相关部门采取摇号、限价等措施对楼市进行调控,部分开发商有利益考虑,一些有支付能力的购房者需求强烈,种种因素催生了“喝茶费”的生存空间。

专家建议,在严厉打

击“喝茶费”等违法行为之外,要在供给侧方面采取措施,加强供应、建立更为健康的房地产市场。

为了缓解房价过高导致的住房焦虑,增加住房供应,深圳2018年提出系统构建面向2035年的住房供应与保障体系,将新增建设筹集各类住房170万套,其中政府限价的公共住房总量不少于100万套。近年来,深圳推出了多宗限价地块,推进公共住房建设。

(据新华社)

3月份CPI涨幅回落 未来物价走势如何?

国家统计局10日发布数据,3月份,全国居民消费价格指数(CPI)同比上涨4.3%,涨幅比上月回落0.9个百分点。一季度,CPI同比上涨4.9%。专家分析,未来随着疫情影响和翘尾因素影响的减弱,稳定物价总水平的有利因素将明显增多,下半年CPI同比涨幅有望逐步回落。

CPI同比上涨,食品价格是主要推动因素

3月份CPI同比上涨,食品价格是主要推动因素。数据显示,食品价格同比上涨18.3%,影响CPI上涨约3.7个百分点。

食品中,猪肉价格同比上涨116.4%,涨幅回落18.8个百分点;牛肉、羊肉、鸡肉和鸭肉价格涨幅在10.7%至21.7%之间。此外,鲜菜价格由上月上涨转为下降0.1%;鲜果价格下降6.1%,降幅扩大0.5个百分点。

值得关注的是,CPI同比

涨幅已开始回落,从更能反映短期变动的环比数据看,CPI环比由上月上涨0.8%转为下降1.2%,其中食品价格由上月上涨4.3%转为下降3.8%。

国家统计局城市司高级统计师董莉娟介绍,食品中,春季时令菜上市量增加,物流运输成本下降,鲜菜价格环比下降12.2%;随着生猪调运逐步畅通、屠宰企业复工复产、各地陆续加大储备肉投放力度,猪肉价格环比下降6.9%。

整体来看,CPI运行中枢保持稳定

记者在上海的超市和市场走访了解到,3月份,精瘦肉等猪肉商品以及鸡蛋、鸡肉均价较2月份回落。不少商户告诉记者,3月以来货品运输更加通畅、供应增多。

“3月以来蔬菜价格明显比之前便宜,特别是现在去超市,即便在下午还能挑到较新鲜的叶菜,可见城市又活跃起来了。”上海市民齐菲说。

“3月份以来,随着疫情在全国范围内得到有效控制,主要农副产品生产主体复工复产进度加快,鲜活农副产品运输通道逐步畅通,储备冻肉精准有序投放,农副食品有效供应明显增加,市场运行秩序良好。”中国宏观经济研究院市场与价格研究所研究员郭丽岩说。

非食品价格保持了相对稳定,3月份环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.2个百分点。董莉娟介绍,非食品中,受国际原油价格波动影响,汽油、柴油和液化石油气价格环比分别下降9.7%、10.5%和4.3%;疫情期间出行大幅减少,飞机票价格下降28.5%。

“整体来看,CPI运行中枢保持稳定,一季度扣除食品和能源之外的核心CPI同比增速为1.2%,反映出当前经济总供给与总需求动态平衡的基本态势未变。”郭丽岩说。

与此同时,困难群众生活需要持续关注。近期出台的3月至6月阶段性提高每月价格临时补贴标准1倍等措施,有助于进一步缓解物价上涨对困难群众生活的影响。

专家:CPI将呈现“前高后低”的运行态势

展望未来物价走势,专家认为,CPI同比涨幅在二季度仍可能有所波动,但后续总体趋于回落。

交通银行金融研究中心首席研究员唐建伟认为,整体而言疫情导致需求走弱成为主导物价走势的主要因素,预计CPI涨幅将趋于回落,也为宏观政策逆周期调

节提供空间。

郭丽岩分析,综合考虑翘尾和预期新涨价因素,CPI将呈现“前高后低”的运行态势,二季度以后,随着疫情影响逐步褪去,稳定物价总水平的有利因素将明显增多,下半年CPI同比涨幅有望出现持续回落。

(据新华社)