

# 推1套特价房 收3000万诚意金 南京一楼盘开发商被质疑“圈钱”

抽签者:中奖者身份是真是假? 只有一套房为何要收637份诚意金?

昨天上午10点左右,20多名南京市民涌进位于雨花台区小行路的名城世家项目售楼处,对名城世家9月30日推出的38万购87平米房源的特价活动提出质疑:共637人每人缴纳5万元诚意金后参与抽签,唯一的中签者其身份是否真实?637个人共缴纳诚意金3000多万元,开发商此举是不是涉嫌免息短期融资?

□快报记者 陈志佳

## 特价

### 一套房引来637组客户

抽中者如果再转手卖,最少也能获得70万元的收益

9月中旬,名城世家项目推出特价房,称只要在9月29日前交纳5万元诚意金,即可参与9月30日的抽签,抽中者只需缴纳38万元首付款就可购得名城世家指定的9幢205室一套87平米的房子,而这套房的市场价约为130万元。面对如此的优惠,不少市民动了心。据开发商9月29日报名截止时的统计,有637组客户缴纳诚意金。

报名抽签的王女士说:“其实我对这个房子一点不了解,看了宣传之后觉得如果能抽中再转手一卖就能赚不少钱,所以才参加的。”有业内人士算了一笔账,抽中者如果再转手卖,最少也能获得70万元的收益。因此很多抽签者直言不讳地说:“我们不是来抽房子的,是来抽大奖的。”

## 摇号

### 唯一的幸运儿来自徐州

质疑:抽中者的身份是真是假? 开发商:具体资料不能提供

名城世家的特价活动在网络上引起了广大网友的关注,就在9月30日抽签结果出来后,有多名网友在网络论坛上留言表示了他们的看法,一名匿名网友说:“最想知道的是,是不是真实的。”另一名网友swordinhand说:“怎么能相信这不是骗局呢?”过程的公正性也是昨天20多位客户前往售楼部的重要原因之一。

对此,名城世家销售负责人翁忠平解释:“抽签过程完全公开透明,公证人员、律师和几百位购房者都在现场看着呢。”据介绍,抽签当天上午,每个到场的客户都选到了一个属于自己的号码,这个号码并不按序排列,而是根

据个人的喜好自行选择,先到先得。抽签的号球从0-9有十个,摇号箱则和体育彩票摇号箱类似,全透明并有三组搅动棒,第一次摇出的号球为最终中签号的个位数字,以此类推,三次以后就确定了最终中签号码。翁忠平说:“第一个摇出的是4,然后两个都是0,所以4号就是最后的幸运儿。”

当记者提出想要联系这名购房者时,翁忠平说:“按照公司规定,购房者的资料我们不能提供,我可以透露他是徐州人,姓张,在南京一个加油站工作。”目前,南京市网上房地产网站上显示的数据来看,名城世家9幢205室已经处于被认购状态。

## 回应

### 收诚意金只是设个门槛

质疑:最终只有一个人能中奖,为何收另外636份诚意金?

抽签者的疑惑除了抽签的真实性以外,还对开发商推出特价房的目的表示怀疑。一位不愿透露姓名的购房者说:“一个人5万元,637个人就是3000多万元,我感觉这是开发商在向全市老百姓免息短期借钱。”持有同样观点的购房者并不少,陈先生说:“现在开发商想从银行贷款不容易,民间借贷利息高成本太大,只有从购房人口袋里面掏了啊,又是现金又没有利息多好。”

面对这样的疑问,翁忠平说:“在这个活动开始之初,我们就考虑过这样的问题,在咨询律师以后,确定了收取诚意金并不违规,如果不以收取诚意金设置门槛的话,大家都来抽,到时候更加难以收拾。”这样的解释,购房者并未信服,先生说:“我一直在看房,开发商并非都是以收取诚意金的方法来认证客户的,有的开发商只需要客户提供银行存款证明就可以了,并不需要直接交钱。你看现在,明知道只有一个人能抽

中,先收钱再退钱,这里面难道没利可图?”

从南京市网上房地产的数据来看,名城世家刚刚推出的9号楼,共有108套房源,包括特价房源205室在内认购的有9套,无一套成交,其余均处于可售状态,购房者王女士说:“看见摇的号不是我,我就直接走了,那天很多人都和我一样,一看号码不对就都走了。”目前,开发商正在给其余636名客户办理退款手续,并承诺最迟将在10月8日以后的10个工作日内办理完毕。从发布特价房消息接受诚意金开始,到办理完退款手续,这次特价活动持续了整整一个月。

## 算账

### 3000万1个月收益几何?

抛开上述的种种猜测,我们可以单纯地算一笔账,占款3000万元资金一个月的收益到底有多少?从存款的收益来计算:3000万元放在银行一个月的利息为30000000×0.5%(活期利率)×0.8(利息税扣除)/12=1万。从贷款收益来计算:按一年期贷款利率计算,3000万元的月还贷为30000000×6.56%/12=16.4万。

看起来,无论从存款还是贷款的收益来计算,开发商推特价活动似乎得不偿失,但在当前的楼市调控和紧缩货币政策之下,开发商最缺的就是流动资金,加上银行的表内业务基本上关闭了对房地产投资的贷款通道,不少开发商的资金链全面吃紧,为了保证资金链不断裂,咬牙硬撑的开发商们只好纷纷求助于民间借贷甚至是高利贷融资。如果按民间借贷的超高利率来计算,借款3000万的成本则可能远远高于90多万的房款优惠。正因为此,广州、深圳、沈阳、西安等地先后出台规定,对开发商违规收取诚意金等行为,重点清理整顿。

大街和仙林羊山地区。

昨天下午,国土部门再次挂出公告,在板桥地区又挂出两幅地块。其中板桥新城四期的No.2011G53地块是纯住宅用地,位于石闸湖以北,出让面积达到10.8万多平方米,容积率在1.0到2.4之间,起拍价9亿元。另外,G54地块位于板桥新城石闸湖西侧,是一幅面积为5万多平方米的商业金融用地,起拍价3.8亿元。一位业内人士指出,G53地块的面积比朗诗绿色街区还大,如果出让成功,将为板桥地区再添一个大盘。

从9月份到现在,共有29幅地块提上了出让议程。从本周五开始,南京市国土局将陆续举办3场土地拍卖,共计出让16幅地块。在楼市低迷之际,南京土地市场将呈现怎样的姿态,这个月见分晓。

## 房贷

### 首套房贷利率普涨5%~10%

房奴真是压力“山大”。在首套房贷款利率优惠早已取消后,南京多家银行的首套房贷款利率已纷纷上浮。南京一家中介近日统计显示,不少银行已将首套房的首付上调到4成,利率在基准利率的基础上再上浮5%~10%。房贷的持续收紧,利率的不断上调,这些压力让房奴感到紧张的同时,也让楼市的成交更加清淡。

### 首套房贷款利率上调打击楼市

市民小李说,她从今年夏天开始看房,打算与男友买一套二手房用来结婚。当时二手房中介到银行打听之后告诉她,虽然她是首次置业客户,但房贷利率没有优惠。9月底她在玄武区终于看中了一套二手房,经过一番软磨硬泡,房主总算答应将房子的单价降了500元。可当她到银行去打听贷款政策时惊呆了:“走了好几家银行,首套房贷款利率也变成1.1倍了,这跟二套房没区别了呀。不是说我们首套房受到保护的了吗?”小李计算后发现砍了半天价,还是抵不上利率的变化。她和男友商量后决定暂缓买房。

新房市场受到的影响同样不小。国庆期间,在江北一家大盘,一位售楼人员告诉记者,其实现在在很多来售楼处看房的市民,内心都想买房,不过1.1倍的贷款利率让他们没有办法出手。

### 预计年内贷款会更紧张

一位银行人士告诉记者,从今年年初的一系列调控政策开

始,二套房的贷款利率就开始执行1.1倍,二套房“认房又认贷”的政策,让不少有过一次贷款记录的改善型需求购房者“很受伤”。而从去年下半年开始,南京的部分银行开始逐步减少首套房贷款利率优惠:从原先的7折,变到85折,今年下半年开始各大银行陆续全部取消优惠,首套房贷款也只能享受平价利率,到了现在连平价利率也几乎没了。

中广置业统计的数据显示,南京二手房贷款,首套房首付个别银行已经提至4成,利率方面大多上浮5%~10%,想享受基准利率很难了。“此前一段时间,首套房基本都能享受基准利率,但是近阶段房贷市场进一步紧缩,基准利率几乎从市场上绝迹。”中广置业市场部经理金鑫说。

“到年底了,额度紧张”——这是银行回应贷款利率纷纷加码的原因,不过也有知情人士透露,其实主要是房屋贷款不划算,银行不愿意做。“现在给企业发放贷款,能得到的收益更多。”

与首套房贷款利率上涨到1.1倍相对应的是,放款的时间也是一拖再拖。“现在还是愿意客户纯公积金按揭贷款,一般1—2个月就铁定能放贷款。”一位中介说,但是如今房价毕竟贵,公积金贷款数额有限,一般买房人用纯公积金贷款很少。“我们预计年内银行的贷款政策会越来越紧,房贷利率进一步上调的可能性很大,所以对于想今年贷款买房的市民,还是建议要尽快办理。”金鑫说。

快报记者 马乐乐

### 近期部分银行贷款政策,仅供参考,具体请咨询银行网点

序号	银行	房贷	首付	基准利率	认贷标准	房屋要求
1	深圳发展银行	首套房	3成	上浮20%	认房认贷	面积70平米以上,房龄96年后
		二套房	6成	上浮20%		
		三套房		停贷		
2	中国建设银行	首套房	3成	上浮10%	认房认贷	面积50平米以上,房龄91年后,商业贷款已基本暂停
		二套房	6成	上浮15%		
		三套房		停贷		
3	交通银行	首套房	3成	上浮10%	认房认贷	面积70平米以上,房龄91年后;如客户想首套基准利率或者二套上浮10%的,另需买理财产品(基金、保险、或黄金具体看各支行政策)
		二套房	6成	上浮20%		
		三套房		停贷		
4	中国银行	首套房	3成	3成上浮5% 4成基准利率	认房认贷	面积60平米以上,房龄91年后
		二套房	6成	上浮10%		
		三套房		停贷		
5	兴业银行	首套房	3成	上浮10%	认房认贷	面积60平米以上,房龄91年后,商业贷款已暂停
		二套房	6成	上浮15-20%		
		三套房		停贷		
6	中国工商银行	首套房	3成	上浮10%	认房认贷	面积60平米以上,出让土地,需评估
		二套房	6成	上浮15%		
		三套房		停贷		
7	邮政银行	首套房	3成	上浮10%	贷款结清且目前名下无房产可算首套	面积50平米以上,房龄91年后;如客户资信良好,可适当放宽房屋条件(86年以后,40平米以上房屋,要优质客户且房屋有学区)基准利率取消
		二套房	6成	上浮15%		
		三套房		停贷		
8	北京银行	首套房	3成	上浮5%起	认房认贷	面积60平米以上,房龄91年后,如为优质客户(公务员、国企、金融、律师等)才有可能享受基准利率
		二套房	6成	上浮10%		
		三套房		停贷		
9	广发银行	首套房	3成	上浮10%	认房认贷	面积60平米以上,房龄91年后,需评估
		二套房	6成	上浮15%		
		三套房		停贷		

## 拍地

### 板桥将推大幅住宅地块 起拍价9亿元

从本周五起,南京这个月要拍16块地

快报讯(记者 马乐乐)继前天预告7幅地块后,南京市国土局昨天再次发力:先是上午在网站上预告了8幅地块,接着下午又公告了两幅地块。其中,久未出现新地块的仙林地区,将在羊山公园附近增添住宅用地。而板桥地区一块出让面积超过10万平米的住宅用地表明,又将有一个大型楼盘落户板桥地区。

昨天上午预告的8幅地块中,唯一一幅住宅用地就出现在仙林。预告显示,仙林这块“待嫁”地位于羊山公园西北角,出让面积为6.5万平米,容积率不超过1.4。这幅地位于羊山北路,紧邻南京工业职业技术学院,与地铁二号线羊山公园站距离很近。目前附近的住宅项目仅有别墅楼盘栖园。此次预告上还有一块羊

山公园附近的商业地块,正好作为这幅住宅地块的商业配套。另外,仙林的文澜路与仙境路交界处还将出现一幅商务办公用地。

南京火车站北广场也将增添商业地块。预告中出现了一幅位于南京火车站北广场西侧的商业地块,实际出让面积为16039平方米,容积率不超过2.4,未来将建成火车站相关配套商业。很久没有动静的白下区也有用地出让。一幅位于苜蓿园大街与光华路交界口的地块被定义为“商业金融用地、公共绿地”,实际出让面积只有5798.2平方米。此外,预告中一幅“特殊学校用地”位于仙尧路北侧,出让面积在53083.6平方米,未来将建成新尧新城配套的教育设施。最后,预告中还有两幅加油站用地,分别位于清凉门