



库存跌破4.7万套、房价上涨预期未见停滞,楼市淡季不淡已成为了常态。据记者了解,仅仅是去年12月份,南京便诞生了18家“日光盘”,甚至更有楼盘宣称“时光”,购房者屡屡感叹一房难求。那么,这些“日光盘”真实销量到底如何?对此,记者进行了一番调查。

现代快报记者 威海芳

去年12月诞生了18家日光盘?

快报记者调查,实际售罄的不足一半!

●●● 现象 18家楼盘宣称“日光”,江北、河西占了一半

据记者粗略统计,去年12月,全市超50家楼盘集中上市,多数楼盘销售火爆,宣传楼盘热销7成、8成的不在少数,而单是开盘当天宣称“日光”或“基本售罄”就有18家。而从板块看,江北、河西、城南与城北首当其冲。江北板块依然最热,上个月

宣称“日光”的楼盘高达6家。12月12日,金地浅山艺境推出72套叠墅房源,当天吸引228组客户选房。随后,中海万锦熙岸、弘阳时光里等5家楼盘也纷纷推盘,并宣称当天售罄;12月25-27日三天时间内,河西4家楼盘先后推盘,均宣告“日光”,

其中升龙天汇、朗诗熙华府与鲁能公馆均位于河西南;城南以3家“日光盘”紧随其后;城北(鼓楼滨江板块)、江宁也有2家。此外,12月29日,位于城东麒麟板块的中海国际社区以14000元/平米加推206套精装房,在该板块内传出久违的“日光”声音。

●●● 调查 4盘真正卖完,5家“日光盘”可售房源超30套

距离12月最少已过去了半个月,如今各家楼盘的实际认购、成交数据已展现无疑。截止到今年1月13日16时,记者查询南京市网上房地产(以下简称“网房”)发现:所推房源中真正做到日光的有4家楼盘,分别为中航樾广场、金地浅山艺境、仁恒绿洲新岛与中海国际社区;5家楼盘如今可售套数在个位数;其余可售套数均在10套以上,

其中5家楼盘宣称“日光”的房源仍有超30套可售。

据网房显示,12月底江北新区某楼盘加推的房源中仍有34套可售,除了部分大户型之外,还有不少89平米小户型;而位于六合的冠城大通蓝郡12月26日加推的108套房源实际仅售出44套,实际去化刚达4成;项目案场公示的销控表上也显示有大量房源待售,这与

开发商对外释放“时光”信息大相径庭。此外,河西南的两家楼盘也有30套左右房源处在“可售”状态,据两家营销负责人透露,“目前案场实际已经无房可售,还有认购数据在持续上传中。”

不过尽管个别“日光盘”水分明显,截至13日,这18家楼盘的实际平均去化率仍接近9.2成。

●●● 观点 做到真正“日光”很难,年中或迎来调整

河西某盘营销负责人告诉记者,“我们楼盘在开盘结束之后,公司要求销售当天就将认购数据上传到网房上,所以真实销量很快就能在网房上反馈出来。”而江北某央企楼盘的销售人员也表示,公司明确要求7天内必须网签。“开盘后,大部分开发商都会要求客户7天内必须签约,否则就会视为违约。网房

上的可售房也有可能处在签约过程中,但比例不会很高。”

蓝风机构副总经理翁忠平表示,“日光盘”能够反映出市场的火热,但多数“日光盘”仍是开发商的营销手段,以此来刺激购房者的恐慌心理。“想要真正做到‘日光’其实很难,目前江北、河西南的房价已经高筑,尤其是江北已经破2万,购房群体里掺杂了很多投资者,高价盘、较差的户型都会被一些人舍弃。”

近期市场上纷纷传言,“日

光盘”频出的河西南与江北已无房可售。在翁忠平看来,这些板块的开发商恐难逃“捂盘惜售”之嫌。“2015年大部分开发商已经完成任务,春节前抢销的意义不大。为了更好地备战春节后,部分开发商可能会通过放慢工期、存房不推等手段,来制造市场的恐慌情绪。”翁忠平预计,春节后南京楼市预计还会有一轮涨价潮,市场上的供应量也必将大大增加。“我们现在比较担心,到了年中市场可能会迎来新的调整。”

去年12月部分“日光盘”实际销量一览

| 开盘日期 | 楼盘 | 所属区域 | 所推楼栋 | 推盘套数 | 开发商数据 | 实际可售 |
|------------|--------|------|------------|------|-------|------|
| 2015.12.9 | 深业滨江半岛 | 城北 | 1号楼 | 332 | 准日光 | 10套 |
| 2015.12.11 | 证大御指广场 | 城北 | 9A号楼 | 450 | 近日光 | 1套 |
| 2015.12.12 | 中航樾广场 | 江宁 | 2号楼 | 128 | 日光 | 0套 |
| 2015.12.12 | 金地浅山艺境 | 江北 | 11、14、15号楼 | 72 | 日光 | 0套 |
| 2015.12.16 | 中海万锦熙岸 | 江北 | 20、21号楼 | 184 | 日光 | 7套 |
| 2015.12.17 | 弘阳时光里 | 江北 | 10号楼 | 144 | 近日光 | 2套 |
| 2015.12.18 | 万科九都荟 | 城南 | A02号楼 | 100 | 日光 | 3套 |
| 2015.12.26 | 绿地悦峰公馆 | 江北 | 6号楼 | 107 | 日光 | 2套 |
| 2015.12.26 | 冠城大通蓝郡 | 江北 | 14号楼 | 108 | 时光 | 64套 |
| 2015.12.27 | 仁恒绿洲新岛 | 河西 | 2号楼 | 102 | 日光 | 0套 |
| 2015.12.29 | 中海国际社区 | 麒麟 | 海麟苑1、2号楼 | 206 | 日光 | 0套 |

备注:实际可售数据均来源于南京市网上房地产;此项数据只统计纯住宅,刨除了商业、写字楼与储藏室等库存数据,统计时间截止于2016年1月13日16时。

如果您在买房置业等方面遇到问题,欢迎直接向“南京买房”后台投诉,您还可以拨打热线:84783461



CFP供图

助学贷款拖欠 南京小伙买房遭拒贷

银行提醒逾期6次或登征信系统“黑名单”

眼见着房价一个劲地往上蹿,刚需族小蔡(化名)也拼凑出首付在仙林湖定了一套90㎡的小户型。谁知却由于一笔10多年前的助学贷款,在房贷环节卡了壳,银行拒绝为其贷款。

像小蔡这样,因为征信记录不良,被列入央行征信系统的“黑名单”之列的人并不少。对此,央行相关人士在此前接受媒体采访时也表示,所谓“黑名单”实际上是金融机构在查询报告后得出的信用判断,并非信用报告直接写的“黑名单”。那么,南京各家银行对于拖欠还贷的信用判断尺度又是怎样的呢?记者就此进行了调查。

现代快报记者 杜磊

小伙助学贷款多次逾期不还 多家银行以征信太差为由拒贷

11月初,小蔡在仙林湖某楼盘买了一套90㎡的新房,总价160多万。在交完48万多的首付之后,小蔡夫妇申请了银行贷款,结果却被银行告知因为征信记录不好,无法为其提供贷款。这让小蔡夫妇慌了神,“如果贷款下不了,按照买房合同,我要支付总房价20%的违约金。”

而在查询了个人信用报告之后,小蔡发现,导致自己征信记录不好的“罪魁祸首”竟然是10多年前的一笔助学贷款。2004年,小蔡读大学的时候在中国银行办理了5860元的国家助学贷款,按照“120期,按月偿还”的规定,每月还贷额也不过几百元。但

小蔡在2010年研究生毕业后一直都没有还贷。

2015年6月,小蔡才一次性还清了这笔贷款。但从个人信用报告明细上来看,从2010年12月到2015年5月期间,小蔡有20次逾期记录,其中有14次逾期持续月数达到7个月。面对这样一份信用报告,尽管当初的贷款行出具了证明表示这笔助学贷款“非本人恶意拖欠”,但包括建设银行、中国银行、农业银行在内的多家银行都以“征信太差”为由拒绝为其贷款。不得已,小蔡只得花费6000元找到担保公司帮忙向银行贷款,没想到还是被银行拒绝了。这让小蔡后悔不已,“没想到就为了这几千块钱,现在贷不了几十万的房款。”

逾期6次或为不良信用节点 是否恶意欠款由银行自主评断

像小蔡这样,因为逾期还款导致征信记录不良,被列入央行征信系统的“黑名单”之列的人并不少。对此,央行相关人士在此前接受媒体采访时也表示,所谓“黑名单”实际上是金融机构在查询报告后得出的信用判断,并非信用报告直接写的“黑名单”。但各家银行有不同的测评标准,结论也可能不一样。

中国银行的工作人员在接受记者采访时表示,一般客户出现连续逾期三次的情况该行就会考虑拒绝为其提供贷款,“但具体执行起来还要看情况,并不一定会严格遵照。”紫金农商银行的一位负责人表示,虽然没有明文规定,但一般的商业银行对个人信用都以逾期还款6次或以上,来作为个人是否有不良信用记录的一个节点。

这位负责人告诉记者,银行将根据个人信用报告的情况来判断其是否恶意欠款,“一些客户遇到特殊情况,比

如出差或者长期工作在外地,信用卡到期后,出现小额欠款,逾期十次也还是可以贷款的”,他表示只要客户能够说明理由,证明不是主观恶意欠款,一般银行都会同意贷款。他更进一步透露,一般逾期的利息额在几十元左右以及本金在1000元以内,都可以认为是小额欠款。而一旦个人征信记录不好,即使是通过担保公司担保来向银行借款,银行也有可能拒贷。事实上,邮政储蓄银行南京市分行相关人员在接受采访时就明确表示,该行不接受担保公司作为贷款担保方来银行借款。“银行需要评估风险,虽然担保公司担保可以增加风险释放渠道,但银行更注重的是作为第一还款来源的借贷人的还款能力。”

这位负责人进一步提醒,在大数据时代,未来包括房产、征信、结婚、工作等数据都会联网,连交通违规这样的小事情都可能影响个人征信记录,个人务必遵守契约精神,避免因小失大。

