

亏本! 楼面价2.2万, 开盘价不到2.6万

南京一高地价楼盘上市, 半天仅有百余人登记

总价47.6亿元拿下的地块, 楼面地价就达到22353元/㎡, 销许均价却只有25884元/㎡, 可以说是亏本甩卖。但是, 这样的价格消费者还不领情。9月12日, 南京这家名为京奥港未来墅的楼盘开始进行客户登记, 现代快报记者在现场了解到, 当日上午半天, 登记人数刚刚破百。与此前不少项目千人排队的局面相比, 这里的现场较为冷清。

现代快报/ZAKER南京记者 费婕 文/摄

冷清 置业顾问比看房人还多

中午11:30, 现代快报记者来到位于南京江宁麒麟新城的京奥港未来墅现场, 门口设置的排队区域只剩工作人员。保安告诉记者, 上午这里排了不少人。

记者发现, 开发商的准备措施非常充分, 不仅现场提供水和汉堡, 还配备了专门的环保厕所。

进入售楼中心, 现场的置业顾问比看房人还多, 一个置业顾问告诉记者, 上午的登记已经接近尾声, 记者问大概登记了多少人, 她说大约不到200人。因为临近中午, 现代快报记者在现场看到, 陆陆续续有看房人过来看房做登记, 但当天所有样板间已经全部关闭不能看。



京奥港未来墅客户登记现场

亏本 房价3.8万元才能保本

据记者了解, 2016年4月, 北京嘉诚以总价47.6亿元拿下麒麟新城地块, 楼面地价22353元/㎡, 溢价率达到163%。京奥港未来墅9月11日新领两栋楼的销许, 共156套毛坯房源, 面积107㎡、131㎡、141㎡, 销许均价25884元/㎡, 仅比2.2万的楼面价高出

三四千。

按照房地产业界的普遍测算方法, 房价一般是地价的1.5至2倍才能盈利。如此来算, 京奥港未来墅的售价应该要达到33484元/㎡至44646元/㎡, 卖3.8万刚刚保本。而现在不到2.6万元的售价显然是亏本在卖房。

尴尬 107㎡、131㎡才做两房

现代快报记者在现场看到, 107和131平米均为两房, 141平米才是三房。置业顾问解释说, 两房的客厅开间达到7米到7.2米, 实际上是可以隔出第三个房间的。为何会在房价成本这么高的情况下设计出如此尴尬的户型? 他坦言, 因为楼面价较高, 项目之前的定位是高端改善楼盘, 但在报

物价的时候精装修部分被驳回, 才有了现在的低价和尴尬的定位。记者了解到, 107平米和131平米两房仅本次开盘推出, 且各50套, 未来都是140-300平米的大户型, 价格不可能再这么低。

即便如此, 京奥港未来墅目前的均价虽低到2.6万元, 但比同一区域的二手房仍然高

出至少3000元/平米。现代快报记者在现场看到, 一街之隔就是已经交付的中海国际社区, 周边中介报出的二手房源的价格为2.2万-2.3万左右, 与京奥港地价相当。

京奥港未来墅9月13日下午6点将截止登记, 158套房源的中签比例是高是低, 现代快报将持续关注。

加强监管

消费贷违规进楼市, 央行要求银行自查

今年以来, 银行房贷额度逐步收紧, 南京人申请贷款买房的等待时间不少已经超过三个月。房贷迟迟等不到的背景下, 有买房人和房产机构又开始打起了消费贷的主意。而另一方面, 银行个人贷款业务中的消费贷发展速度惊人, 进一步引发了消费贷、信用贷等违规进入楼市的担忧。现代快报记者从南京的多家银行内部人士处获悉, 中国人民银行南京分行、江苏银监局近期向辖内相关单位联合下发了文件, 要求各银行对个人消费贷款违规流入房地产市场进行自查自纠。

现代快报/ZAKER南京记者 王静

银行重点突破消费贷 发展速度惊人

消费贷款也叫消费者贷款, 主要指的是用于留学贷款、房屋装修、购买耐用品乃至买车等方面的个人贷款。从种类上看, 消费贷款包括住宅抵押贷款、非住房贷款和信用卡贷款。具有消费用途广泛、贷款额度较高、贷款期限较长等特点。

现代快报记者今年年初的时候就报道过, 房贷额度收紧, 业务量锐减, 而利润更高的个人消费信用贷款就成了不少银行个人贷款业务的突破点。“银行下的任务很重, 只能拼命做。”南京一股份制银行工作人员告诉现代快报记者。

银行半年报数据也表明, 今年上半年, 不少银行个人消费贷款增长迅猛。截至6月末, 多家银行个人消费贷款余额突破2000亿元。

人行南京分行披露的数据显示, 截至今年7月末, 江苏地区居民短期消费贷款2461.89亿元, 与去年同期相比增加了756.49亿元; 中长期消费贷款23306.14亿元, 与去年同期相比增加了5393.68亿元。

消费贷额度动辄50万 利率跟房贷不相上下

消费贷贷款余额猛增, 真的只是消费升级背景下申请人用来提高生活质量吗? 海通证券首席经济学家姜超就直言: “由于去年下半年以来银行房贷额度逐渐受限, 部分居民购房贷款或借道短期消费贷款完成, 导致居民短贷的高增长。”

除了额度宽裕, 在银行极力推广消费贷的背景下, 申请门槛也在降低。“之前, 我们消费贷面向的客户群都是工作单位和我们有长期合作的, 但现在只要是我们认定的优质企业的正式员工就可以申请。”上述股份制银行工作人员告诉现代快报记者。

此外, 消费贷的额度和利率也越来越有吸引力。某股份制银行的无抵押纯信用消费贷产品额度可以达到50万元。如果做有抵押的消费贷, 甚至能达到100万。“这足以用来交房贷首付。”有业内人士直言。

与此同时, 消费贷年化利率最低5%到6%。而经过几轮上浮, 南京8月份首套房贷平均利率达到了5.27%。

贷后去向审查不严格 监管发文要求自查

根据规定, 银行的消费贷是绝对不可以投向楼市的。但是有银行个贷部的工作人员却告诉现代快报记者, 实际上, 贷后去向的审查没有那么严。“例如你要申请装修用的消费贷, 只要证明你有房子就行。贷后审查时, 用户一般提供跟装修公司签订的合同或发票就行, 这个确实存在作假的空间。”

消费贷款流入房地产市场, 会加大购房杠杆, 加剧风险。现代快报记者从南京的多家银行内部人士处获悉, 近期, 人行南京分行、江苏银监局已经向辖内相关单位联合下发了《关于加强个人消费贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》的文件。要求各商业银行在非住房消费贷款用途审查上, 既要加强对个人消费贷款贷前交易背景真实性的审查, 又要强化贷中资金流向和贷后资金用途管控, 谨慎发放长期、大额、不指明用途的消费贷款, 严禁发放用于购房首付或偿还首付借贷资金的个人消费贷款。

别想钻空子

14人学历材料造假 购房证明被注销

本报讯(记者 张瑜 见习记者 谢毓灵) 又有一批人因学历、学位材料造假而被注销购房证明。9月12日, 现代快报记者从南京市不动产登记中心获悉, 因为开具购房证明时所提交的学历、学位材料为虚假材料, 曹××等14人的购房证明被注销, 并被记入个人征信系统。

今年上半年南京实施的购房政策规定: 非本市户籍人员取得硕士及以上学历、年龄在40周岁以下, 只需与在宁单位签订劳动合同, 买房时就不需提供个人所得税证明或社会保险(城镇社会保险)证明。没想到短短数月, 已有一些人企图钻这个空子。

南京市不动产登记中心表示, 经购房证明核查小组认真审查, 曹××等14人的行为已违反了开具购房证明的有关政策规定, 为加强防范和严肃处理以虚假材料和不正当手段骗取或伪造购房证明的不良行为, 经报市房地产市场综合执法办公室批准, 决定对20171076488号等14份购房证明予以注销, 同时将其不良行为通报有关部门, 记入个人征信系统。