

不少城市楼市火爆背后退房潮涌动,开发商虚假认购是主因

退房潮为楼市敲响警钟

【本期热词】

退房潮

退房潮呈现蔓延之势

北京部分楼盘退房率超30%

正常情况下,一个项目退房率一般不超过1%,即出现后期大幅度降价等特殊情况而导致前期购房退房,退房率一般也不应该超过5%。

一季度以来,北京退房率逾4%;西安的一手房退房率为6.7%。此外,深圳、长沙、杭州、成都等一些地区也相继出现了退房现象。业内人士认为,退房率增加的背后,不排除某些开发商制造假按揭的可能。所谓假按揭,即开发商通过“内部销售”或者找员工、亲戚做“托儿”,假借他们的身份签合同,从银行骗取贷款。当市场回暖时,开发商再把房子卖掉重新销售。这样不仅解决了资金难题,还能在热销时赚上一笔。

据北京市房地产交易管理网数据,北京部分楼盘的退房率确实超过了10%,有的甚至超过了30%。不过,值得关注的是,这些楼盘退房率的计算是累计的,一些“高退房率”的楼盘,真正发生在2009年的退房情况很少。如退房率31.19%的沸城,退房次数共92次,仅有12次发生在2009年;万象新天85.62%的退房率,其131次退房没有一次发生在2009年。

近日,杭州市市长蔡奇也针对网上流传的“高额退盘”的情况,做了积极回应,表示开发商如出现违规行为,将“依法依规进行处理”。

(综合)

【记者调查】

1~5月南京新增退房322套

截至5月16日,南京市今年累计新增的期房退房套数已有322套。同时,南京网上房地产最新公示的数据显示,5月(4月17日-5月16日)新增期房退房达79套,创今年以来单月退房套数新高。

今年以来退房的原因

主要有三种:一是楼盘有硬伤,购房者依据合同退房;二是去年房屋价格下降,购房者觉得不划算,干脆退房,只是手续繁琐延迟至今;还有一种就是在杭州、北京等城市存在的个别楼盘通过“假按揭”的制造虚假认购或者成交,转而退房的。

在5月新增的79套退房中,有不少房源都曾是前段时间所谓的热销楼盘。其中,江宁新增退房套数所占比重不小,其次是城中一些商铺。在最近90天内的退房换手套次排行榜上,套次在30以上的有9家,最多的一个楼盘换手套次达76。

记者统计历次月度退房数发现,南京新增商品房的退房套数呈明显增加趋势,分别为1~2月合计118套,3月59套,4月66套,5月79套。

【业内视点】

“假按揭套现”在南京不严重

某商业银行个人房贷部资深人士

从南京市场看,各商业银行在针对个人房贷过程中,审查是非常严格的。

银行甄别假按揭主要参照以下几点:一、办理房贷的个人所属单位或其家属的单位与开发商企业有关联,且并非个案;二、贷款成数上总是争取最大额度(多套现);三、交易价格明显比市价高(做高价格,多套现);四、同一楼盘的客户还款明显不积极,总是在银行催缴时才还一次;五、还款时,表现为批量还款(员工或其家属贷款,由开发商统一还款)。假按揭对银行来说,监管层也是严厉打击的。对于

前三个方面的情况,银行可在放款前审查排除,如果在放款后发现有两种情况,证实为假按揭后,银行会上报自保部门回收贷款,同时向法院申请冻结抵押的房产。

即便如此风险仍很大。开发商这种套现方式是“期房抵押假按揭套取银行现金过度,然后退房再销售,然后还贷”,但一切都建立在一个假设之上,即楼市后市销售顺畅,开发商这批房子能够以不低于贷款时办理的交易价格卖掉,否则假按揭产生的贷款本金加利息,反而会加重开发的资金链吃紧。

提醒开发商和银行更加清醒

翠屏国际集团营销总监 张鹏

南京当前存在的退房现象更多的是购房者行为,开发商造假操控的成分不大。

要说假按揭,去年底的两个月里的确存在。去年年关时,企业在资金链紧张的情况下有两种形式缓解资金压力:一是发动员工及家属买房,公司统一办理按揭贷款;二是将房子直接抵押给工程队,由工程队去办理按揭贷款。因有房子作为抵押,加

上手续齐全,在一些银行办到贷款并非不可能。

虽然杭州、广州、西安等城市的楼市“虚火”在南京并不是那么严重,但这些城市“虚假繁荣”的真相揭开后,对于南京楼市及时敲响了警钟,并非完全是负面影响。一方面,可以让购房者买房更理性,不能再跟风买或者退;另一方面,这也让开发商和银行更加清醒,进而规范自己的行为。

南京退房比重在正常范围内

中原地产南京公司市场研究中心总监 张君

目前市场上的退房成因可以分为两类:真实退房和虚假退房。真实退房主要包括以下几类:1.购房合同本身打错了,撤销后重新再打;2.买房人想在合同上加直系亲属名字;3.买房人在买房后因为种种个人原因,要求退房;4.一些项目后期降价销售,前期的业主因为不满提出退房;5.受经济危机影响,一些购房者的

收入水平降低,贷不到款或还贷出现问题只得选择退房;6.有的热销项目加大了供应量,一些刚买了房的业主想换另一套房,也必须先退房再买房。

就南京的情况,南京3~5月成交量分别达到了7768套、8672套、7990套,各月的退房量占成交量的比重分别为0.75%、0.76%、0.99%,均在1%以内。

快报记者 刘果

关注“社区公共设施配建”系列报道之三

松口气吧,环境监测合格

社区通信设施辐射没啥担忧的

前两周,快报《金楼市》关于“社区公共设施配建”系列报道引起了业主对于社区周边电磁辐射的重新认识和关注。南京市环保局发布“2008南京市辐射环境监测报告”显示,南京市5个省控电磁辐射监测点的瞬时综合场强均在《电磁辐射防护规定》的限值标准内。为社区通信设施辐射担忧的业主可以松口气了。

这种电磁辐射源主要有公共设施及家庭电器两大类。其中,业主们对于社区周边的变压器、高压线、通信基站之类的配套设施最担忧。

为此,《电磁辐射防护规定》(GB8702-1988)规定,公众照射导出限值为0.4W/m²。目前,江苏省审批电磁辐射项目过程中,按照这个

标准的1/8进行把关。今年电磁“辐射环境监测报告”显示:本市5个省控电磁辐射监测点的瞬时综合场强在0.17~1.60V/m²,符合公众照射导出限值标准。

南京市环境监测中心高级工程师方东介绍说,这5个监测点分别位于草场门、新街口、鼓楼、玄武湖、瑞金新村。所测出的数值也不是某个单体辐射源的辐射水平,而是整个片区的综合辐射水平,既含有这个片区内的通信基站、电力设备,也包括家庭用的电磁炉、手机等辐射源产生的综合场强。“这些辐射源的叠加辐射水平的监测数据在《电磁辐射防护规定》的限值以内,对于单个辐射源,业主就更不用担忧了。”

快报记者 刘果

■ 动态播报

城中酒店式公寓再添新丁

近日,南京市房管部门公布了五月楼市成绩。与四月相比,城中楼市认购量与成交量均出现下滑,其中成交量下滑幅度接近25%。尽管如此,小户型酒店式公寓的风头依然不减。中海·凯旋门33、44平米的房源和观城主推49-81平米精装修酒店式公寓占据了销售榜的前两位。其中,中海·凯旋门成交131套,观城成交92套,加上中商万豪的26套,酒店式公寓成交套数接近城中总成交套数的五成。

目前,城中知名的酒店式公寓中,朗诗熙园、城开国际、君临国际以及木马公寓等月租金水平大约在1800元-3000元之间,有的面积大的月租金甚至高达5000元。满堂红市

场部经理王珏说,城中靠近新街口的酒店式公寓的出租率一直都很高。与之相反的是,由于价格较高,交易比租赁相差很远。今年3-5月满堂红城中这类酒店式公寓没有一单,而租赁业务则有25单。

近期,城中又将有两个项目推出酒店式公寓产品。一个是位于长江路2号的凯润金城项目,其住宅部分销售已接近尾声,酒店式公寓预计在下半年推出。该项目相关负责人介绍,05栋的酒店式公寓共有198套房源,户型在50-80平方米。另一个项目是位于建康路的京隆国际公寓,户型面积为40-90平方米,预计在近期正式推出。两个项目的售价目前暂未确定。快报记者 文涛

地产精英八月再聚博鳌

2009博鳌房地产论坛将于8月12日-15日在海南博鳌重启开幕。

博鳌房地产论坛秘书长陈诗涛女士表示,博鳌房地产论坛自2001年8月举办以来,共举办过8届,已成为当前国内规格最高、最具影响力的房地产专业品牌论坛,亦成为中国房地产行业年度最为重要的思想性论坛。论坛重回八月是希望中国房地产行业在九年的高速发展历程的基础上进行全面的反思与总结,精英们通过观点的前瞻碰撞及思想沉淀,在改变中迎接复苏,下一

个黄金九年才可以真正再现。

与此同时,论坛课题组同时公布了2009博鳌房地产论坛的各项议题。2009博鳌房地产论坛将在着眼于中国地产现在及未来可能面临的全球性经济调整及中国经济复苏过程中所面临的挑战基础上,对当前宏观经济形势、货币政策金融创新、房地产业政策等多个层面进行了针对性议题设置,同时对企业战略及趋势发展也将深度涉及,并着重对2009年中国房地产行业出现的新现象与新问题进行系统归纳。



漫画 俞晓翔

百家湖国际花园5月狂销3亿元, 开盘热销近300套的奥秘

不可再生=资源+价格

临湖+城市+百家湖+地铁+商业中心, 南京不可再生的临湖豪宅

◀ 南京首家实景赏湖体验区近期精彩绽放, 恭迎现场体验。 ▶

左边佳湖绿岛别墅 每平米售价三万元

右边百家湖·印象威尼斯别墅 每平米售价五万元

百家湖实景照片

11-31层 全观湖 08幢77-128m² 高层典藏临湖豪宅现火热发售中

赏湖热线 52100777 52100888

接待中心/江宁开发区利源中路85号 <http://www.ig100.com.cn>

总代理: 南京百家湖房地产开发有限公司 规划设计: 海纳国际 景观设计: A&U(香港) 精装修: 江苏浦城