

现代快报
网址:www.kuaihao.net
www.生活南京.com
www.lifenanjing.com.cn
E-mail:xdkb@vip.sina.com

财经·证券

最权威的财经证券资讯

100万一套市中心房三四人在抢

房产新政实施一月有余,明知不堪重负百姓为何还争相买房?

房产新政实施一月有余,南京房价是涨是跌?记者昨日从相关部门获悉,城中房价越来越高,80%以上都超过8000元/平米;上半年南京个人房贷增加了44亿元,比上海还多出6亿元。

是不是南京人突然变得有钱了?据省统计局调查,上半年江苏居民人均可支配收入为7315元,虽收入小增,但想买一套房仍需几十年的收入!明知不堪重负百姓为何还争相买房?请看快报记者对购房人的调查。

【城中房价】

百万一套房三四人在抢

“城中的房价越来越高,在售楼盘中80%以上,单价都超过了8000元/平米。”在昨天举行的一场“南京高档社区发展论坛”上,南京市网尚房地产研究机构市场研究部主任周颖说,城中房价逐年攀高的原因在于供应跟不上需求,也就是说供需比在减小。根据南京市房产局产权市场处的数据显示,2003年累计供需比是0.99,2004年供需比下降到0.84,2005年累计供需比0.41,其中1到5月份供需比仅为0.26。而2003年1月到2006年5月,41个月的累计供需比是0.81。她说,通过供需比的走势来看,城中住宅的供求关系日益紧张,除了个别楼盘非常差或者面积非常大、结构不合理等方面的房子滞销之外,一般的住宅供求关系可以解释为“上市一套房子基本上有三四个购买者争”,而根据市场规律价高者得,也给城中住宅提供了较大的上涨空间。

周颖表示,南京城中供应的房子均价达到了8800元/平方米以上,且基本上是120平方米以上,房子总价都要在100万元以上。快报记者 尹晓波

【个人房贷】

6月份猛增16亿元 南京半年房贷44亿超过上海

南京房贷为啥比上海多6亿

记者昨日获悉,截至6月末,南京市个人房贷余额为414亿元,比年初增加了44亿元,而同期上海的个人房贷增量为38亿元。为什么在短短的半年时间内,南京个人房贷超过上海6亿元? “上海感冒、全国吃药。”

江苏省工行住房金融部相关负责人昨日分析说,上海是房地产调控的重点城市,去年是房地产宏观调控最紧的一年,上海的房价在调控下开始回落,所以从去年开始,上海个人房贷一直是负增长,直到5月份才开始略有增长。而其他城市比如深圳、广州、天津等城市房价才开始上涨,南京这个城市房产泡沫相对少一点,房价比较稳定,尽管现在也有安居房、交易税、贷款等宏观调控政策限制,但是老百姓该买房的还得买,所以南京的个人房贷一直稳定增长。

南京一股份制银行房贷部负责人告诉记者,上个月该行上海分行个人房贷就跌了10个亿,而南京这边是增长的。“可能因为前两年上海房价涨得太高,近两年出现的房价下跌导致了市民持币观望,老百姓买房是买涨不买跌。”他认为个人房贷与房产交易情况紧

密相关,而南京房价一直比较平稳,所以南京个人房贷也一直稳健上涨,不像上海大起大落。

新政首月房贷为啥超速上涨

“政策有个滞后效应。”昨天南京多家银行表示,新政效应会将从本月、下月起逐步显现。

今年上半年南京市个人房贷余额总共增长了24.31亿元,而6月份当月,就猛增了16亿元,占了半年增量的36%,为何新政首月房贷不降反增,而且增速远超过平常呢?

“九部委的新政策是从6月份开始执行,但是很多交易都抢在5月份做成了,5月份是房产交易额最大的一个月。”江苏省工行相关负责人称,虽然有不少贷款5月份就批下来了,但是6月份才发放,所以造成6月份房贷数据增长较快。南京招行、交行等信贷部工作人员告诉记者,不少银行为了冲半年任务,所以6月份个人房贷也增势迅猛。

“从这个月开始,政策影响将逐渐显现,银行即将面临新的挑战。”江苏省工行相关负责人表示,由于新政鼓励90平方米以下小面积房子增加比例,房子的面积变小了,房子的总价自然就下

来了,而且买90平方以下房子的这部分人,往往贷款能力、对利息的承受能力有限,买房往往通过自筹、公积金贷款来解决,这对银行来说,将是个全新的挑战。

个人房贷为啥超过开发贷款

记者发现,上半年南京个人房贷余额已远远超过了房产开发贷款,而且上半年新增的个人贷款也超过了房产开发贷款的新增额。为什么个人房贷会超过房产开发贷款呢?

“这是很正常的现象。”江苏一国有银行相关负责人称,个人贷款时间比较长,一般10-15年,最长能30年,而且个人房贷面很广,几乎所有的人都能贷。而开发企业南京全市最多几百家,而且房产开发贷款需要的时间很短,一般最长也就2年,一有销售款回笼,就可以还了银行贷款。“如果开发贷款是1的话,那么现在个人贷款往往能做到2甚至2.5。”

南京多家银行表示,对于银行来说,现在个人房贷是风险最小的,只要符合条件的个人,银行都会以优惠条件发放贷款,而开发贷款这两年国家正在宏观调控,所以银行会有所选择。

快报记者 王海燕



资料图片

【居民收入】

江苏人均收入7315元 一套房须市民几十年积蓄

城镇居民收入增1成半

“今年项目多,我和工友们的收入都增加了两成多!”家住江东北门积余村的魏先生告诉记者,“儿子的工资也涨了几百元,家里的出租房几乎没空置过!”记者昨从江苏省统计局获悉,上半年江苏城镇居民人均可支配收入(支付个税后余下的全部实际现金收入)为7315元,比去年同期增长14.8%,扣除价格因素,实际增长13.3%。

养老医疗降低消费信心

包先生退休后,每月加上妻子的收入1500元。平常老两口生活非常节省,哪边超市有特价鸡蛋、特价大米卖了,他们都会早早赶去排队,在别人眼里一斤鸡蛋也就便宜个几毛钱,可是对于他们来说,能省一个是一个。除了每月正常的吃饭、水电煤气等开支外,老人几乎没其他支出。

消费增加储蓄也在增

收入在增加,城镇居民的消费信心也有所增强,江苏百姓花钱在一定程度上跟着收入涨,今年1到5月,江苏省累计实现社会消费品零售总额2727.3亿元,同比增长15.9%。不过,在消费增长的同时,储蓄的增长也显示出居民消费信心仍然不足。

买房教育成储蓄主因

目前,买房已成为大多数工薪阶层储蓄的最主要目的,但一套房几十万,对不少人来说仍须倾其几十年积蓄。很多家庭其他开支能省但教育绝不省了。从幼儿园到上大学,教育费高达20万-40万元。如果现在不在孩子的教育上投资,那将来孩子的就业又成问题。

快报记者 王海燕 见习记者 陈刚

【为何买房】

领结婚证的王先生 咬咬牙花六年积蓄交首付

和女友从同一个学校毕业出来,工作了6年,结婚证也领了,就是没有一处安身的居所。“古人说‘三十而立’,现在我可是‘三十不立’啊,在一家大学做科研的王先生感叹说,两个人整整6年的积蓄,省吃俭用,合起来有30万,咬咬牙,交了首付,买了漫城的一套130多平方米

的房子,总价88万,余下的全部贷款,贷了30年。

“为什么不买套小点的房子呢?”记者试探着问。

“小房子怎么住?两人家都是农村的,还是独生子,以后还要把父母接过来住,生了孩子后,三室两厅的房子可能不够用呢。”王先生感慨万千。

望子成龙的李女士 高价淘小面积二手学区房

住在江宁的李女士,为了3岁孩子今后的教育,决定在城区买套学区好的二手房,越小越好,否则凭现在的一点收入,死活也负担不起。

她说,因为现在紧俏的学区房要求买房3年后才能就学,要提前“下手”。她在一大家房产中介那里一打听,同一个地段的两套房,其中一套是琅琊路小学,房价要1.1

万一个平方米,比不是琅琊路小学学区房房子要高出路2000元/平米。这套46平方米的房子,和房主“砍价”后,终于以50万成交了。李女士盘算了一下:先把房子租掉,一个月500元,3年就是一万八,等到儿子上小学后,给儿子上住,上完6年小学再转手把房子卖掉,到时肯定不是50万的价格了。快报记者 尹晓波

Table with 10 columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌%, 成交量, 平均价. Includes market indices and individual stock data for July 17, 2006.