

生活南京·淘房

ESTATE

最权威的财富地产杂志

四家银行彻底叫停二手房贷款

买二手房变得越来越困难了

因为额度用完，南京多家银行已停止公积金贷款；近日记者从权威人士处获悉，南京4家银行本周已经全面叫停二手房贷款。不少业内人士表示，市场的刚性需求其实还是存在的，可是银行贷款不提供支持，卖的卖不掉，买的买不起，接下来的二手房市场只会越来越“冷”。

■读者反映

五十万元贷款迟办不下来

习女士最近在龙江买下了一套75平方米的两房，总价90万，她打算办理50万组合贷款。在朋友的推荐下，她选择了深圳发展银行南京分行。10月22日，习女士递交了所有材料，打算办理预审手续，没有想到的是第二天银行工作人员电话通知她：“因为深发本年度的房贷额度已经全部用完，所以到年底之前，他们办不了任何二手房的贷款。”工作人员建议她，要不等到来年初再来办理。可是，习女士跟房主的合同上明确40天房款全部到位，这意味着如果贷款不按期到房主的账户上，她就是违约。

万般无奈，她又与南京工行汉府支行行个贷部门取得联系，一位工作人员表示：“市公积金虽然没有明确叫停，但是一般递交上去2-3个月都办不了，而省公积金相对不受限制，1个月差不多可以搞定。”他建议习女士，因为她和老公一方是市公积金，一方是省公积金，所以现在只能迫不得已选择省公积金15万加商业贷款35万的组合，自己15万的额度肯定是用不了。虽然全部用完了，但是她这笔贷款业务，这位人士还是不敢打包票，“只能说目前没有接到停贷的通知，过两天如果突然下通知那也没办法。”在工行了交了件，习女士已经备受打击，她安慰自己也只能碰碰运气了。

■记者调查

四家银行已叫停二手房贷款

虽然此前各家银行已经对二手房的房龄、地段、楼层、面积等有了苛刻的限制，中介机构和买房人都已经清楚地知道“老小”二手房想贷款不是件容易的事，可是像习女士这样连二手房贷款都遭拒不让不少人觉得不可思议。记者随即联系了深圳发展银行南京新街口支行的一位人士，对于停贷二手房的相关人士并未否认。他称，确实是因为今年已经没有了额度来贷，只能等到明年年初。该人士还告诉记者，虽然南京各家银行都还没有明确表态停贷二手房，但是据他了解目前也只有中信和工行还能正常贷款。

事实果真如此吗？农业银行常府街支行行个贷超市的一位人士告诉记者，目前暂未接到明确通知，但是还真不好说。兴业银

行南京分行营业部房贷人员说：“只能保证目前可以受理，但是能否批下来，不能明确答复。”

墨子不动产总经理王小军告诉记者，从他们目前的送件情况来看，深发展、民生、中行、招行已经彻底叫停二手房贷，“六个单子交过去，受理没几天就被全部打回！”他预计，在接下来的时间内，跟进的银行还会增多，买二手房想贷款肯定是难上加难。

中介办贷款比个人相对容易

王小军说，从近期银行的动作来看，中介机构去办理房贷相比个人来说又要容易一些，因为银行与大中介之间的合作密切，银行认为企业相比个人风险要小一些。近期就有一个客户到工行贷款被银行挑三拣四，结果请中介去办贷款一切迎刃而解，而且动作还快。他建

议，相比较贷不了款承担违约责任，还不如找家信得过的中介更稳妥。

“银行目前还不愿失去大中介这样的客户，而且我爱我家布点主要集中在江宁和河西这样的优质地区，买家的实力相对较强，贷款难度比小中介要小一些。”我爱我家市场部经理舒莉莉也认同这个观点。她进一步认为，市场的购房需求并没有减少，只是受到政策的压制。她预计因为贷不了款，市场成交量还将面临一次急速下跌的过程。“只要银行不放贷，市场就动弹不了。就算明年银行放开，但是也回不到从前的额度了，因为银行要降低自己的风险。”

365地产业家居网负责人邢伟认为，市场需求得到有效抑制，投资性需求将会彻底被挤压，房子未来可能成为身份和财富的象征，而不像过去成为很多人的投资工具。快报记者 费婕

■你问我答

问：父母已经去世，房产证上是母亲的名字，请问如果子女想把这套房子卖了，具体该如何办理？需要承担哪些税费？

答：你们这种性质可以按照房屋继承来处理，到房产局办理即可，需要准备的证件有：房屋权属登记申请书（非交易类）；房屋测绘成果图；原房屋权属证书；个人身份证（查验原件，交复印件）；法定继承的，提交继承公证书（子女就属于法定继承人）；委托书。要交的费用有：房产登记费80元/证、配图资料费20元/证（房屋无变化）、1.6元/平方米（房屋分割需重新测量，不足50平方米，住宅80元/证）。

问：我最近看中了一套二手房，房主说屋顶有个很大的花园，可是我去交易市场咨询后发现，屋顶花园在办理产权证时却反映不出来，这是怎么回事？

答：屋顶花园是一个既无用地面积也无建筑面积的“空中花园”，是一个公共空间，它不符合房产登记条例的规定。所以在办理房产登记时没有反映出来。在某些规划设计中，屋顶天台只有顶层的住户才能通达，并且这种设计方案是获得了主管部门的批准建设的，购房者只能从所签订的购房合同书来体现其对屋顶所拥有使用权，但其产权并未得到现行法律、法规的保障。快报记者 费婕

南房置换

NAN FANG ZHI HUAN

10月二手房买卖与租赁佣金8折优惠

热烈庆祝南房置换 成立十周年 (1997.10-2007.10)

“寻找南房老客户答谢赠礼活动”
正在进行中.....

如果您是南房置换2000年以前的成交客户：
如果您曾在南房置换进行过2次以上的买房卖房交易，请主动与我们联系，我们将向您奉送十周年精美纪念品一份！
活动热线：84716545、84714643
活动网址：www.nfzh.cn

游小学学区房
45m² 4/6F 51万
游小九中双学区
84525153

夫子庙连家店
48m² 1/7F 98万
连家店营业中
84594287

月牙湖独立别墅
553.23m² 1/2F
1400万土地面积
1160m² 84868537

鼓楼中心厚载村
68m² 2/6F 56.5万
双阳台地势好价低
83370779

定淮门多套
73.71m² 5/7F 68万
南北精装地势优
86291501

玫瑰花园
91m² 3/6F 50万
精装双南送地下室
58491385

天泓山庄
270m² 2/4F 400万
精装送设环境好送
院 80平 84702661

摩盘街
53.51m² 4/7F 49.8万
精装环境优厅大
84525153

升州路
69m² 5/8F
61万双南地势好
86426639

急售门面
160.22m² 1/7F
229万正规门面回
报高 85612676

能仁里
64m² 3/5F 47.5万
双南全明可带户口
84535085

房屋出租请拨打: 84707845/84702643
房屋贷款、权证代办: 84706614

白下区	<p>天安国际 95m² 1/7F 130万 130万精装送设 地勢好 83340819</p>	<p>御水湾 53m² 7/8F 88万 挑高层豪装 送设 84535085</p>	<p>瑞金北村 76m² 4/8F 72.5万 94年98年房 北学区 84471667</p>	<p>白下二条巷 76m² 4/8F 72.5万 精装送设房型好 84515105</p>	<p>建康新村 52m² 7/7F 41.8万装修全明 84471667</p>	<p>二条巷 71m² 2/7F 73.5万精装修 全明 84525153</p>	<p>王府园小区 68.5m² 2/7F 72.5万 双南全明精装 送设 84525153</p>	<p>御水湾 93m² 2/11F 97.8万 70万全明精装 送设 84535085</p>	<p>中和桥 71m² 1/7F 62.5万 环境优15平 双南全明 84868593</p>	<p>朝天宫西街 56.27m² 2/6F 50万地勢佳生活 便 84702661</p>	<p>月牙湖紫荆城 75m² 1/7F 86万 双南全明 20m² 86291501</p>	<p>虎距南路 60.42m² 4/6F 52.5万精装可 带户口 86426639</p>	<p>郎诗照园 47m² 1/9F 68万 精装南全 多套 84730689</p>	<p>梅花山庄中心园 120m² 7/7F 128万送阁楼 50m² 84868593</p>	<p>梅花山庄南苑 202m² 8/9F 270万 露台跃层中央空 调 84868593</p>	<p>蓝旗新村 61.5m² 3/6F 53万 双南全明 地勢好 84471667</p>
------------	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	---	---	---	--	---	--