

生活南京·淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

买二手房贷款有根“救命稻草”

有大中介、民间担保公司打包票能办

一手房市场贷款风声越来越紧,让很多想买房和卖房的人都感到恐慌。记者耳边最近常听到这样的声音,“刚刚攒够的首付款又不够了”、“贷不到款很可能还要承担违约风险,要不再等等吧”。但就在市场观望气氛越来越浓之时,却有购房者告诉记者,连他们自己也没想到,民间担保公司竟帮他们办妥了二手房贷款。

■记者调查

民间担保公司异常活跃

随着爆料人的指点,记者在一些网站的论坛上看见不少类似以下内容的帖子:“二手房贷款我帮忙!保证成功!”“大家好,鉴于现在二手房贷款各家银行贷款吃紧,我这边可以帮大家解决烦恼,不保证能贷不收钱!”

在一些报纸的分类广告栏里,一些担保公司的广告也是铺天盖地,诸如“速办各类住宅、商业用房、居住权房以及二手房贷款,包括江宁和江北”、“办理各类抵押贷款,六成10年”,“现房、二手房抵押加贷,同名按揭7成30年”,等等。

吴先生告诉记者,他近期刚刚在位于五台山附近的一家担保公司成功办到

一笔25万的贷款,而且下款速度极快,“还没签合同之前就听说有可能小房子贷不了款,于是听朋友介绍到这家担保公司看了一下。工作人员告诉我,我的那套1990年54平方米的房子可以贷到六成。”他回忆说,那家担保公司合作的银行为工行和中信银行。“在贷款有了充分保障的情况下我才敢和卖方签订合同,最终交给担保公司的费用也就1000多元,算是阶段性担保的费用。”

一家民间担保公司的负责人透露:“其实民间担保公司甚至可以想办法不收客户的担保费,因为他们要赚的是银行每年给他们的返点,他们挣的是银行的钱。”

大中介基本稳坐钓鱼台

南京现有大大小小中介机构上千家,可是在这场房贷风暴中,小中介已经开始摇摇欲坠,而大中介们凭借着遍布全市的规模以及良好的信誉度,与银行之间的房贷协议基本没有发生变化。

中广置业策划部经理谷加东告诉记者:“在中广置业各门店买房,工行、农行、建行都可以正常贷款,兴业银行很快就要停贷,其他银行都已经暂时停贷,需要等待明年的新指标。”他表示,虽然房贷政策越收越紧,但是目前房贷在银行仍然属于优质资产,不良率也不高,所以银行仍会继续房贷业务,而在额度收紧的情况下首先会保证大中介的贷款,因为

在大中介风险相对要低。

千万间房产一位经纪人表示,买房人只要过来买房他们都会承诺能够办理贷款,而且会在合同中明确约定中介负责办妥贷款,如果因为贷不了款而导致客户违约,他们将承担全部违约责任。他介绍说,“现在很多小中介已经彻底贷不了款了,不少都把成交的客户直接拿到中介委托办理。”

记者做了一些了解,包括中广置业、满堂红、我爱我家、广驰房产、瑞居房产、千万间等大中介的房贷都能正常办理,而一些不知名的小中介在面对记者关于买房能否贷到款的疑惑时,基本不敢打包票了。

■一家之言

刚性需求不需观望

“好在到年底就剩两个月的时间了,到明年房贷肯定会有所起色。”我爱我家市场部经理舒莉莉感慨说。她认为,因为种种政策的影响,年底的楼市已经变得异常平稳,那些真正想买房的人可以现在出手了:“首先,房价很稳定不会大起大落,而且不少二手房还可以轻轻松松还价;其次,市场房源量充足,无论是二手房还是商品房,无论是个人还是单位,年底之前肯定都要忙着回款,要回款肯定是要大量出货,这样一来,房子选择自然多。”

每次宏观调控都是一次买房的好机会,这次房贷政策出台后同样给市场浇足了凉水,想买房而且是不想买房的购房者可以抓住春节前的这一大好时机好好淘一套房。

虽然贷款政策收紧,业内人士认为,刚性需求的购房者完全没必要为了房贷政策而再观望下去,找大中介或者寻找一些民间担保公司不失为一种出路。

快报记者 费婕

■你问我答

问:结婚前我老婆买的房子,贷款尚未还清,现在办理房产证时能加上我的名字吗?

答:在南京市房管局办理夫妻间房产更名,需要带上的证件有:房屋权属登记申请书(非交易类);房屋测绘成果图;身份证件(查验原件,交复印件);房屋权属证书;结婚证、夫妻关系证明书或可以证明夫妻关系户口本复印件(与原件核对)。收费标准:房产登记费为10元/证,配图资料费为20元/证。南京市房管局位于华侨路。如果要加其他人的名字情况就相对复杂了,不能直接更名,只能按照房屋赠与来办理,而且还要交房屋总价4%的契税。

问:房屋抵押贷款可贷几成?利率多少?

答:个人房屋抵押贷款是指借款人用自己或他人的房产(包括住宅与公建)进行抵押,办理贷款手续,从事生产经营活动或综合消费的业务。办理房产抵押贷款的条件:房子是大产权房,如果是贷款买的房,贷款必须已全部还清。各家银行的贷款方式和利率都不同,利率一般和还贷时间长短成正比。最高贷款额度通常在房屋总价的50%左右。

快报记者 费婕
咨询电话:84783628

好邻居房产

★专业代理销售城北房
http://b852483.xici.net
本公司常年法律公证顾问:江苏省南京市石城公证处 资质证号000706 聘 业务员20名、51738515

精品推荐	燕语华庭 2F 90m ² 精装拎包入住 住02年房高档小区 100万 66950190	黄家圩(多套) 2/7F 41m ² 简装 93年房阳光好 30.2万 81516813	五塘白云新寓 3/7F 52m ² 精装 2室1厅99年房 28万/居 85635935	小市新村 5/6F 48m ² 精装 二室一厅拎包入住 36.5万 85635935	伍佰新寓 2/6F 107m ² 精装 拎包入住02年房 73万 85635935	财经大学教舍 1/7F 50m ² 精装 拎包入住20m ² 65万 66873433	营苑新寓 1/7F 75m ² 精装 3室1厅有院子暖气 60.6万 66891966	东井村3号 4/6F 58.17m ² 实验小学可带户口 42万 66891966	五塘新村 4/6F 58m ² 双南 房型好价位低 39.3万 66891966							
小市街88号小区 1/6F 51+12m ² 南北院子 15m ² 40万 66891966	中央门干休所 5/6F 62.91m ² 装修 双南房型好 44.8万 66891966	中央门和燕园 4/7F 63m ² 精装暖气 房型好环境好 55.3万 66896783	五塘村88号 3/7F 70m ² 交通 99年房生活便利 47.9万 66892471	迈皋桥地铁口 7/7F 76m ² 3室1厅双南 一北精装送设施 价位低 51万 66873411	五塘新村 2F 60m ² 独立小 环境好带户口 41.8万 85635935	建宁路安乐村 5/7F 42.5m ² 暖气 2室1厅 30.3万 66896783	五塘村 6/6F 51m ² 双南 全明小区安静交通 33万 66873411	热河南路 6/7F 64m ² 05年 精装修 47.5万 66873327	热河南路308小区 7F 58+12m ² 全明 精装修 96年房可入户口 40.8万 66873317							
建宁路 5/6F 65m ² 装修小 管气价低交 45.5万 66873411	晓庄广场 6/7F 80m ² 2000精装修全明 52万 66873327	金陵村 4/6F 63m ² 双南精装 可入户口 41.5万 66873317	汽轮四村 1F 73m ² 院子 20m ² 2000年房 55.8万 66896783	金港大厦旁 1/6F 58m ² 96年装修 3室1厅有院 42.8万 85635935	先锋广场 6/17F 52+52m ² 精装送设施 75万 66890192	迈皋桥地铁口 4/5F 56.7m ² 全明管气 40.8万 66896783	福建路中南园 3/26F 88m ² 精装三室 74.2万 66873317	仙林大学城旁 1/6F 180m ² 00年房 4室全明 42万/居 66950192	仙鹤山庄 1跃3F 223m ² 独立 花园送车露台 40 320万 66950192							
建宁路 2/6F 66m ² 急售 43万 66896782	中央门和燕园 2/6F 65.21m ² 南北毛坯 34.8万 55.5万 66896782	五塘新村 4/7F 50.5m ² 南北毛坯 34.8万 66873411	曹后村邮局宿舍 3/6F 66m ² 双南 3室 1厅精装拎包入住 环境 55万 66896782	迈皋桥地铁口 1/5F 79m ² 精装 3室 1厅有院 50m ² 60.5万 66896782	晓庄学院教师楼 3/5F 64m ² 双南 学区房 43.8万 66896782	鼓楼五条巷 7F 42.6m ² 精装另 有16m ² 露台全明 39万 66950192	吉祥山庄 5/7F 95m ² 精装 三南全明 60万 66950192	太平村 4/7F 70m ² 装修 双南全明 47万 66950192	中央门 3/7F 65.1m ² 双南 房型佳交便 46.5万 66950192	圣淘沙花园 3/28F 118.43m ² 装修全明景观房 135万 66950192	先锋广场 4/17F 52+52m ² 新空房全明价位 68.8万 66950192	金碧花园 3/7 83m ² 00年房 精装修全明 65万 66950192	迈皋桥地铁口 5/7F 93m ² 南北 98年精装送设施 68万 66950191	北苑一村 3/6F 60m ² 南北 精装 46.5万 66950191		
花园路 2/7F 44m ² 交通 房型好南北 36.5万 66950191	云南路西桥 3/7F 47m ² 双南 全明精装 45万 66873411	安怀村 5/6F 69m ² 精装 送设施小区好 53万 66873411	宝塔桥东街 2/5F 56m ² 精装 南北小区 36.5万 66873411	旭日景城 3/6F 136m ² 3室 2厅精装不急售 95万 66873411	五塘新村 6/6F 42m ² 绝版正规 单室套豪家 4万拎包 入住 29万 66873411	石城家园 1/11F 134m ² 豪装 20 万景观小区环境好 105万 66873411	小市街 3/6F 72m ² 装修 双南一北 51万 66873411	多伦路 3F 64.3m ² 管气精 装可入外地户口 36.8万 66873327	福建路 3/5F 59.5m ² 简装 46万 66873327	东井村 3/5F 75m ² 简装 54万 66873327	五塘广场旁 2/6F 57m ² 精装 交通可带户口 36.2万 66873327	郭家山 2/6F 80m ² 交通 63万 66873327	汽轮四村 5/5F 51m ² 双南 1厅交便 31.6万 66873327	中央门大家乐旁 4/7F 65m ² 精装 拎包入住 55.5万 66873327		
安乐村旁 5/5F 41.18m ² 精装交便 29.5万 66873327	小市新村 5/6F 70m ² 93年 简装南北 37.8万 66873327	建宁路安乐村旁 4/6F 54m ² 全明 简装南北 37.8万 66873317	和燕苑 2/5F 90m ² 装修 3室小区好 68.8万 66873317	中央门大家乐旁 5/5F 52m ² 南北空房 33.5万 66873317	水关桥 5/6F 56m ² 精装全明 35万 66873317	迈皋桥地铁口 1/6F 53m ² 2室 空房小 34万 66873317	东井村3号(多套) 1/5F 47m ² 学区房管气 精装 15m ² 2室1厅 35万 66873317	和燕园(多套) 1/7F 60m ² 装修 精装 40万 66873317	小市新村42号大院 4/7F 72m ² 双南全 明精装全明封闭小 区 60万 66873317	中央门汽轮四村 4/5F 48m ² 装修 2室天然气交便 32.3万 66873317	小市新村 5/6F 48m ² 06年 精装全明房型好 36万 66873317	迈皋桥地铁口 5F 59m ² 简装 好又多旁 40万 85635935	石城家园 8/11F 110m ² 装修 景观房新小区 88.3万 85635935	迈皋桥苏宁楼上 23/32F 140m ² 新空 房 07年套税多套 110万 85635935		
金陵新四村 2/6F 44m ² 精装 拎包入住 29.5万 85635935	五塘新村 3/6F 64m ² 双南精装 楼层绝好 46万 85635935	绿城花园 14/20F 34+10m ² 挑高 精装拎包入住高档小 区 57.5万 85635935	中央门郭家山 2/6F 82m ² 精装 3室1厅管气 54.5万 85635935	小市街88号(多套) 5/7F 79m ² 精装 3 室1厅全明 99年房 62.8万 85635935	和燕路小区(多套) 1/7F 78.5m ² 精装 3室全明 99年房 62.8万 85635935	金陵小区 4/6F 63m ² 精装 拎包入住 41.5万 66950190	东井村3号 2/6F 47m ² 装修 2室1厅学区房 34.2万 66950190	燕江园 6F 57m ² 精装 2室 2厅带外地户口 39万 66950190	金陵新四村 6F 66m ² 简装 2室1厅 40万 66950190	中央门安怀村 5/7F 72m ² 3室1厅 精装拎包入住 60万 66950190	东井村 2/5F 55m ² 精装 双南全明送设施 41.5万 66950190	五塘新村 5/6F 59m ² 双南 全明实用面积大 39.5万 85635935	旭日景城 4F 105m ² 双南一 北全明毛坯还送 81万 85635935	东门街 3/6F 45m ² 双南全明 28万 66873433		
五塘新村 4/7F 50.5m ² 97年 南北精装小 区 34.8万 66873433	五塘新村 5/6F 60m ² 双南 装修好 40.2万 66873433	化纤新村 1/6F 61.2m ² 双南 全明小 35.5万 66873433	金陵小区燕园 2/7F 77m ² 01年 双南小 53.5万 66873433	迈皋桥地铁口 2/7F 75m ² 双南 简装 15m ² 厅大 59万 66873433	南砖新村 5/7F 72m ² 婚房 20口厅 20m ² 56万 66950190	金陵小区 7/7F 92m ² 06年房 简装 3室2厅送露台 30m ² 33万 86052278	东井村3号 2/7F 88m ² 双南一 北全明精装 55万 86052278	金陵新四村 7/7F 92m ² 06年房 简装 3室2厅送露台 30m ² 33万 86052278	金陵小区 4/6F 63m ² 精装 拎包入住 41.5万 66950190	和燕路小区(多套) 1/7F 78.5m ² 精装 3室全明 99年房 62.8万 85635935	金陵新四村 6F 66m ² 简装 2室1厅 40万 66950190	中央门安怀村 5/7F 72m ² 3室1厅 精装拎包入住 60万 66950190	东井村 2/5F 55m ² 精装 双南全明送设施 41.5万 66950190	五塘新村 5/6F 59m ² 双南 全明实用面积大 39.5万 85635935	旭日景城 4F 105m ² 双南一 北全明毛坯还送 81万 85635935	东门街 3/6F 45m ² 双南全明 28万 66873433
东井村50号 1/6F 53.4m ² 阳光 好官院 25m ² 39万 66891966	东井村 2/6F 73m ² 双南一北 50.5万 66891966	迈皋桥地铁口 5/7F 64m ² 精装 房型好拎包入住 68万 66891966	中央门大家乐旁 1/6F 61.2m ² 双南 全明小 35.5万 66873433	盛世花园 5/7F 52m ² 精装 2室 37.5万 66950190	宁东苑(多套) 1/7F 78.5m ² 婚房 20口厅 20m ² 56万 66950190	金陵小区 7/7F 92m ² 06年房 简装 3室2厅送露台 30m ² 33万 86052278	东井村3号 2/7F 88m ² 双南一 北全明精装 55万 86052278	金陵新四村 7/7F 92m ² 06年房 简装 3室2厅送露台 30m ² 33万 86052278	金陵小区 4/6F 63m ² 精装 拎包入住 41.5万 66950190	和燕路小区(多套) 1/7F 78.5m ² 精装 3室全明 99年房 62.8万 85635935	金陵新四村 6F 66m ² 简装 2室1厅 40万 66950190	中央门安怀村 5/7F 72m ² 3室1厅 精装拎包入住 60万 66950190	东井村 2/5F 55m ² 精装 双南全明送设施 41.5万 66950190	五塘新村 5/6F 59m ² 双南 全明实用面积大 39.5万 85635935	旭日景城 4F 105m ² 双南一 北全明毛坯还送 81万 85635935	东门街 3/6F 45m ² 双南全明 28万 66873433
中央门大家乐旁 4F 31m ² 空房交便 正南 17.8万/居 66892471	五塘新村 6F 51m ² 2室1厅 房型好 31.3万 81516813	迈皋桥地铁口 5/7F 64m ² 精装 房型好拎包入住 68万 66891966	中央门大家乐旁 2F 149m ² 精装 99年房价位 93万 81516813	中央门大家乐旁 2/6F 64m ² 双南全明 学区房精装修带户 39.8万 85323530	板仓49号 4/7F 91m ² 02年新 房 双南全明 30m ² 64.2万 86052278	金陵小区 5/6F 80m ² 42万 精装全明 8566908	东井村3号 2/6F 47m ² 装修 2室1厅学区房 34.2万 66950190	燕江园 6F 57m ² 精装 2室 2厅带外地户口 39万 66950190	金陵新四村 6F 66m ² 简装 2室1厅 40万 66950190	中央门安怀村 5/7F 72m ² 3室1厅 精装拎包入住 60万 66950190	东井村 2/5F 55m ² 精装 双南全明送设施 41.5万 66950190	五塘新村 5/6F 59m ² 双南 全明实用面积大 39.5万 85635935	旭日景城 4F 105m ² 双南一 北全明毛坯还送 81万 85635935	东门街 3/6F 45m ² 双南全明 28万 66873433	太平村 3F 55m ² 双南精装 26.2万 66891966	
云燕园 2/15F 84m ² 02年 房精装 71万 85967839	水关桥 5/6F 56m ² 精装 双南房型好 35万 85967839	嘉府佳园 1/11F 91.5m ² 06年房 2室1厅价不含税 63万 85967839	嘉府西路 2/6F 70m ² 05年房 房豪装 36.5万 63万 85967839	板仓49号 2F 47.5m ² 39.5万 02年新空房 85422849	江宁区门面房 1F 70m ² 54万 精装营业中 85439786	金陵小区 5F 80m ² 42万 精装全明 8566908	东井村3号 2/6F 47m ² 装修 2室1厅学区房 34.2万 66950190	燕江园 6F 57m ² 精装 2室 2厅带外地户口 39万 66950190	金陵新四村 6F 66m ² 简装 2室1厅 40万 66950190	中央门安怀村 5/7F 72m ² 3室1厅 精装拎包入住 60万 66950190	东井村 2/5F 55m ² 精装 双南全明送设施 41.5万 66950190	五塘新村 5/6F 59m ² 双南 全明实用面积大 39.5万 85635935	旭日景城 4F 105m ² 双南一 北全明毛坯还送 81万 85635935	东门街 3/6F 45m ² 双南全明 28万 66873433	太平村 3F 55m ² 双南精装 26.2万 66891966	
花园路 2F 112m ² 83万 双南精装送设 85403915	钟麓花园 4F 38m ² 31万/居装修 85403915	仙居雅苑 1/6F 89m ² 33万简装 85403915	尧化新村 2F 84.3m ² 47万 精装双南暖气 热水 8556590													