

# 第二套房贷款新政 尚有五大难题待破解

## 银行:如果没新的说明出台,明年初这项政策很难执行

尽管央行半个月前就出台了第二套房贷细则,不过各家银行似乎并不着急。眼看离明年1月1日没几天了,到时候银行该如何确定第二套房标准呢?

记者昨天从南京各大银行了解到,目前工行、农行、交行等绝大多数银行并没有接到总行下发的详细规定,而他们也表示,“第二套房贷”细则要在南京落实,至少还存在五大疑难。如果本周内央行或建设部没有新的说明出台,那么这项政策很难在明年初执行。

### 第一难:

#### 谁知道买房人是否已婚

记者了解到,近日央行出台了第二套房贷细则后,江苏省银监局就曾召集各大银行讨论,大家一致发现了若干难以界定的问题。

首先,央行细则第一条就明确:第二套房贷“以家庭为单位”来判定,但是南京各个区的民政部门是不联网的,因此客户要拿结婚证来证明自己结婚很容易,但客户如果要谎称自己没结婚,那银行想核查却很难。

江苏一家国有银行房贷部工作人员告诉记者,单位和街道开的单身证明并没有法律效力。而各区民政局只能开出“该客户在该区没有结婚登记”的证明,要在地外登记结婚的就查不到了。户口簿上反映的婚姻状况往往是滞后的,也不准。

“所以我们现在只能让客户自己写个说明。”这位银行业内人士表示,一旦其隐瞒真实情况,客户将承担法律责任。

### 第二难:

#### 一家有几套房查不出来

还有一家银行表示,按照央行细则,如果客户想以“人均住房面积小于当地平均水平”为理由,要求享受首套房的下浮优惠利率,就必须自己去房产部门开证明,否则银行就按第二套房对待。问题是,银行没有时间和精力去房产部门查。

现在还有一周时间,南京房产部门打算怎么开这个证明呢?记者昨天联系了房产部门有关负责人,回答是:“我们真还没有考虑这个事情,出证明是要负责的,没弄清楚,房产部门不会乱开。”

为什么会这样?记者了解到,因为就算是市房产局想要弄清一家人究竟有几套房,也不容易。因为目前江南八区和江北、江宁的房产登记系统都不联网,一家人要是在主城一套、江北一套,市房产局只能查到主城的一套,而江北的房产局也只能

查到江北的那套。

### 第三难:

#### 人均住房面积怎么算

就算能弄清一家人一共有多少面积的房子,但怎么看其是否超过地方平均水平呢?央行要求按部门按上年数据来确定地方人均住房面积,昨天南京市房管部门有关负责人表示,房产和统计部门最新的联合调查是南京人均住房建筑面积达到32.21平方米,其中11个区为31.78平方米/人,两县(高淳、溧水)为43.53平方米。但银行却很疑惑:究竟是全市划一条线32.21m<sup>2</sup>/人,还是按11区和2县来分别划,或者主城区归主城,三区二县再分别划呢?毕竟它们之间的差别还是挺大的。

### 第四难:

#### 家庭人口该如何界定

在计算家庭人均住房面积时,家庭人口怎么界定也是难题之一。有市民就向记者抱怨,自己一家三口和父母一起住在120m<sup>2</sup>的房子里,人均才24m<sup>2</sup>,但父母因为是外市内退人员,户口一时转不过来,如果只按户口本上的“一家三口”算,人均面积就达到了40m<sup>2</sup>,肯定“超标”了。实际上自己居住并不宽敞,这不公平。但如果把实际居住人口都纳入计算,那父母在外地的房子怎么算又是个问题。

### 第五难:

#### 公积金贷款信息怎么查

本次央行明确第二套房贷应包括纯公积金贷款,但目前南京银行却抱怨:公积金贷款的信息尚未纳入央行个人征信系统,银行除非一笔笔到公积金管理中心去查,否则是看不到的,而这样做人力投入吃不消。

“我们只要在个人征信系统中查询了,而且没发现有公积金贷款,那么我们仍然视作第一套房。”南京一家银行表示,现在他们只能这样办。

快报记者 王海燕 孙洁

### ■相关新闻

## 商品房预告登记今起实施 遏制开发商“一房多卖”

从今天起,南京市房产部门将正式推行商品房预告登记制度,并在预售购房合同中新增相关内容。这样,买房人在购房签订合同的同时,就可以申请房屋产权的预告登记,在开发商对房屋产权初始登记之后的90天内,开发商想“一房二卖”或“一房多卖”都是不可能的。

### 合同备案时一并办理

“这次推行商品房预告登记,主要是配合《物权法》的相关规定。”南京市房产局产权市场处有关人士解释说,预告登记制度从本月25日起正式施行,为了在实际操作中提醒买房人,房产局已经要求开发商在南京市商品房预售合同中增加4条约定的条款:1、甲(开发商)、乙(买房人)双方按规定办理商品房预售合同登记备案手续(即合同鉴证),同时申请预购商品房预告登记。2、甲方应在房屋初始登记后及时告知乙方。3、乙方应在甲方办理初始登记后及时申请房屋转移登记。4、预告登记有效期为:自预告登记之日起至甲方办理初始登记后三个月内。房产局表示,这一规定主要是为了防止开发商“一房多卖”。

那么,买房人应该从什

么时候开始申请预告登记?房产局表示,买房人在和开发商签订购房合同后,需要到房产局进行合同鉴证备案,预告登记和这一程序是“一并办理”的。有效时间为“开发商在商品房竣工后,办理初始登记那天起之后的90天”,在这90天内,如果购房人没有及时办房产证,预告登记就失效了。

### 预告登记可以自己申请

在12月25日之前购买商品房的市民,他们合同鉴证时并没有申请预告登记,这该如何处理?房产局表示,这分两种情况,一种是已经竣工交付的,买房人可随时办理房产证,不存在预告登记的情况;另一种是已办理商品房合同备案登记,但房屋尚未竣工交付的,买房人想要预告登记,要自己到房产登记机构领取“南京市商品房预告登记申请书”。

万一市民没有办预告登记或登记过期失效了,开发商又把房子卖给其他人,第三人再到房产部门要求备案怎么办?房产局表示,其实没必要担心这个问题,因为原则上在第一个买房人备案之后,如果开发商想备案第二份合同是行不通的,除非第一个买房人自愿退房。快报记者 尹晓波

## 开发商元旦期间急着卖房

快报讯(记者 孙洁)或许是因为年底回笼资金的需要,或许对明年形势缺乏把握,年底南京几乎有10多家楼盘都推出了新房源。记者了解到,由于央行“第二套房贷”细则出台等调控措施对购房人心理的影响,上周除了个别楼盘取得60%以上的销售率外,多数楼盘开盘并不好卖。记者昨天探询获悉,几乎所有有房源的楼盘元旦三天都已经确定开门卖房,而且“优惠正在制定中”。

记者昨天询问了东郊晶典、赛世香樟园、融侨中央花园、浅草明苑等一批楼盘,这些楼盘近期都推出了

新房源,以往最抢手的80~90m<sup>2</sup>的二房(最大100m<sup>2</sup>),现在几乎家家都“有售”,而且有三家都还在延续一周以前的开盘优惠。至于元旦怎么卖?销售人员十分热情:“您哪天来看房都可以,我们都开门。”至于优惠,公司还没有对外宣布。但有三家表示:应该会有。

业内人士表示,赶在此时卖房,一方面应该是年前没卖光的房源正常卖;另一方面,明年楼市政策难测,因此及早出手一批房源,回笼部分资金未必不是“上策”。如此看来,元旦期间,南京楼市房源应当比较充足。



### 礼物

昨天,建邺区民工子弟小学的孩子收到了新年的第一份礼物。崭新的自行车、芭比娃娃、文体用品等,让孩子们个个喜上眉梢。据悉,浦发银行城西支行的员工为孩子们精心准备了近百件新年礼物。快报记者 唐伟超 摄

## 南京行道树达到51种 气候变暖让香樟“稳扎根”

郁郁葱葱的林阴路一直是南京的骄傲,梧桐(学名:悬铃木)已经成为标志性景观。但如今,南京行道树早已不再局限于梧桐,南京农业大学园艺学院的专家们近日对南京明城墙以内125条主要路段的行道树进行摸底调查,统计出南京城内各种道路的行道树品种已达到51种。

### 主城共有17365株梧桐

南京农业大学园艺学院的张明娟老师告诉记者,去年,园艺学院的专家们开始对南京行道树进行普查,发现南京主城区内的行道树有乔木27种,灌木24种,其中悬铃木、香樟、国槐、女贞、水杉、雪松和枫杨这7种树是行道树群落的优势种,占到南京行道树乔木层总株数的89.43%。

张明娟告诉记者,调查发现南京老城区行道树中,梧桐树有17365株。这表示,悬铃木这种外来物种已经完全适应南京的气候条件。专家告诉记者,梧桐对城市环境特别强的适应性,具有超强的吸收有害气体、抵抗烟尘、隔离噪音能力,仍是首选的行道树种。

### 让香樟在南京“稳扎根”

张明娟告诉记者,普查也发现,随着气候的变暖,香樟也逐渐适应了南京的气候,成

为行道树的“新宠”。

张明娟说,香樟虽然四季常青且具有较强的杀菌能力和抗虫害性,却不是很适合南京。因为南京的冬天气候很冷,容易引起香樟的“冻害”,但是由于气候变暖的原因,南京近年来冬天的气温都维持在零度以上,随着温度的提高,因此香樟在那已经不再“生长不良”。

### 雪松柳树渐渐退出

专家告诉记者,除了梧桐,雪松也是南京最早的行道树之一。据记载,我国最早引进雪松是在1920年,当时从美国引进了第一批雪松,而南京成为首批栽种雪松的城市之一。据1982年的统计数据,当时南京全市已经种植雪松5.37万株。张明娟说,时代变迁,雪松已经退出了南京行道树主力军的地位,渐渐走向消失。原因是雪松的根系浅、容易倒伏,据统计,雪松已经10多年没有栽种了。

专家告诉记者,通过此次调查发现,人们最熟悉的柳树已经难以在城内的道路两侧见到。在南京行道树历史上,柳树曾经占据重要地位,从东吴到清朝的一千多年里柳树都扮演着重要角色。

通讯员 胡必强  
快报记者 安莹

## 粤鸿和·银座花园开业诚聘

“粤鸿和饮食集团”目前下辖粤鸿和酒楼(江宁总店)、粤鸿和酒楼(湖南路店)、湘聚楼酒家、粤鸿和1912精品概念餐厅、粤鸿和天元府(江宁天元城店)、粤鸿和喜福会(河西宝船店)等。

粤鸿和·银座花园开业在即,现诚聘以下岗位:  
楼面部长、传菜部长、咨客部长、酒吧部长、洗碗房领班、服务员、咨客、吧员、收银(南京市户口,财会专业或具有相关工作经验者优先)、保安、传菜员、楼杂、清洁工、布草员、洗碗工、厨房学徒、工程维修、行政人事文员、财务核算员(掌握财务基础知识,熟练使用计算机,有相关工作经验者优先)。

为员工提供免费食宿,福利待遇优,交劳动保险!

应聘地址:南京市洪武北路199号(长发银座招商中心)  
联系方式:84651472、13813835171(安先生)、13851918518(濮先生)

# 南京市政府采购中心关于载客汽车租赁定点项目的招标公告

南京市政府采购中心根据“南京市2008年政府集中采购目录及标准”,就2008—2009年度南京市市级、江南八区(不含县改区)国家机关、事业单位和团体组织载客汽车租赁定点项目进行公开招标采购,现欢迎符合相关条件的供应商参加投标。招标项目名称及编号:载客汽车租赁定点 标书编号: NJZC-2007D240

### 招标项目简要说明:

具体内容、数量、简要技术要求等详见招标文件

### 投标人资格要求:

- 1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条有关规定;
- 2.有“汽车租赁”经营资格;
- 3.在南京地区有服务机构、停车场;
- 4.本次投标的载客汽车初始登记日期必须在2000年1月1日以后,必须投保过座位险。

### 招标文件发售信息:

招标文件出售时间:2007年12月21日起

招标文件出售地点:南京市政府采购中心

招标文件出售方式:网上下载www.njzc.gov.cn

招标文件出售价格:免费

### 投标文件接受信息:

投标文件开始接受时间:2008年1月15日上午08:40(北京时间)

投标文件接受截止时间:2008年1月15日上午09:00(北京时间)

投标文件接受地点:南京市政府采购中心六楼开标厅(南京市北京西路2号-1)

投标文件接受人:王九洲 联系电话:025-83279820

传真电话:025-83326529

### 开标有关信息:

开标时间:2008年1月15日上午09:00(北京时间)

开标地点:南京市政府采购中心六楼开标厅(南京市北京西路2号-1)

### 本次招标联系事项:

招标文件编制联系人:陆宝钧

联系电话:025-83279810 传真电话:025-83279811

联系地址:南京市北京西路2号-1六楼

邮政编码:210008 网址:www.njzc.gov.cn

保证金汇款单位:南京市政府采购中心

保证金汇款银行:建设银行南京地铁大厦分理处

保证金汇款账号:32001595844050000202

南京市政府采购中心 2007年12月21日