

# 南京1月不良房贷增多,多是忘记涨息了

## 不少账户只是少交百把元,不过也有房虫受二套房加息影响,扛不住而还不起贷

手上有几套房子的刘女士最近急了,每个月1万多元的还贷压力今年又增加了近2000元,这两个月她总是忙着“拆东墙补西墙”,“压力实在太大了。”记者昨日从南京一些银行获悉,今年1月以来,个人房贷不良率上升较快,有银行称和去年同期相比,不良率上升了20%。南京一国有银行最近已经给各支行房贷部下发了不良率有所抬头的警示通知。上海银监局最近也要求银行今年要严防房贷不良贷款反弹。有人甚至担心,这和美国的次贷危机有关系么?

### 1月房贷不良率上升较快

“不知道怎么搞的,今年以来房贷不良率上升很快。”昨天南京一国有银行某支行负责人向记者抱怨,他们节后一上班就不得不开始加大对逾期贷款的催收力度,“和去年相比,今年房贷不良率上升了大概有20%。”

“有个客户前几天到办公室跟我说,去年他每个月还款5400多元的,今年一下子就变成6000多元了,感觉压力大得很。”这位负责人说,这种情况还算好的,“这些客户利率还是下浮15%的,如果是第二套房,上浮10%的利率,那么今年还款额增加更多。”他告诉记者,去年经济过热,很多人对投资房产的预期也比较高,所以扩张了贷款需求,但是市场一冷之后,收益预期立马下降,再加上6次加息,贷款负担立马显现。

南京另外一家国有银行相关负责人也发现今年1月以来,个人房贷不良率上升较快,“我们1月份有1000多万的不良贷款。”据介绍,

该行近期已向各家支行下发了警示通知。而上海银监局最近要求银行今年要严防房贷不良贷款反弹。

### 三因素导致不良率上升

是什么原因导致今年以来房贷不良率上升较快呢?

“我们觉得最主要的原因还是去年的6次加息,今年1月份很多客户没有存够的钱,导致1月以来表面上不良房贷快速增加。”下发了警示通知的这家银行相关负责人称,他们在统计中发现,在1月份欠款的贷款户中,有很多客户都是月供没有缴足,而且只欠了很少的钱,欠款本金在100元以内的客户就达到了900户。“在个人房贷申请者中,绝大多数都是购买自住房的,他们的还款来源主要是工资收入,宏观调控对他们的影响不会太大,除非房价开始下跌,而且跌幅要很大,才会影响到他们的还款意愿。”他表示,尽管1月份不良贷款上升较快,但只要加大催收力度就没太大问题,而且总体来讲,个人房贷还算银行的优质资产,总体的不良率还控制在0.2%以内。

“如果不良房贷在短期内上升明显,那可能有一部分是虚假按揭。”昨天一业内人士称,一些开发商因为资金紧张,所以利用欺骗手段进行没有真实交易的假按揭,而一旦销售出现问题,那么还款来源立马受影响。

此外,还有一些炒房族,手上房子较多,去年连续加息,贷款压力今年1月份全部显现。

### 跟美国次贷完全不同

“我们的个人住房贷款与美国的次贷完全不是一回事。”昨天东南大学金融系主任周勤教授表示。

“美国的次贷是一种创新金融产品,它是专门针对低收入群体发放的贷款,然后转化成债券,而美国经济一旦不好,那么这些低收入的人群受影响最大,收入下降甚至失业,而且他们的信用等级相对较差。再说它通过发债券,又扩张了影响。”周勤认为,无论是对个人资信还是还款来源保障,国内的银行的要求一直还是比较高的。

快报记者 王海燕

## 按面积缴维修资金 大套型低价房“吃亏”

昨天有消息说,南京对房屋维修资金的缴存标准定为:不带电梯的房屋(一般为多层)交75元/m<sup>2</sup>,带电梯的房屋(一般为高层、小高层)交120元/m<sup>2</sup>。

对于众多的买房人而言,这肯定是一大利好消息;可是,也有一部分买房人对这一缴存标准的合理性提出了质疑。

### 单价4000元以下、100m<sup>2</sup>以上的房子不合算

根据南京市房产局产权市场处的统计,目前江南八区还有9000多户买了房子没

办房产证。如果按面积来缴的话,买房人缴存的维修资金将不受房价的影响,很多买房人要省一大笔钱。而在2008年1月31日前,已办理房屋入住手续,尚未缴存维修资金的业主同样可按照新规缴存。

新缴存方式,对一些房屋面积较大、单价又低的买房人来说,并不便宜。根据测算,单价在4000元以下、面积超过100平方米的房子不合算的占多数。

### 多缴的卖房时会吃亏?

市民王先生说,他在河西

买了一套总价90万、面积100平方米的商品房(高层),维修缴存金是房价的3%,缴了2.7万元。而现在按面积方式缴存了,他们同一小区同一套型的房子只要缴1.2万元,“比我少了1.5万元,以后要是同时转让,我不吃亏吗?”

对此,南京顺地不动产的朱一东认为,这确实是个问题,在出售房屋时,维修资金是跟着房子一块走的,并不单独列出。他表示,碰到这种情况,买房人就要多留个心眼,在选择房屋前应先“摸清”房主的维修资金情况。快报记者 尹晓波

想买的担心自己买不起、能买的又觉得选择太少

## 市民建议:“两限房”不要形成新“夹心层”

今年南京开建的10万m<sup>2</sup>、1000多套“两限房”将以低于市场的价格向中低收入市民供应,昨天快报热线接到了不少读者的来电。让记者意外的是:市民不仅觉得房价太高,而且觉得面积太大,担心自己对总价承受不起。

“我想问一下,南京的两限房会大致建在哪边?就只有10万m<sup>2</sup>,会不会只有一个小区啊?”昨天上午,一位家住大桥南路的耿先生打进快报热线,提出了他的疑问,他建

议最好要有2-3个小区,在老城边缘不同方向分2-3个点,这样才能均匀地照顾到各区域的需要人群。

本次市建委拿出来调查的两限房面积选择最小一档也有70m<sup>2</sup>,似乎已经是国家要求的“中小户型”。但一位李女士打来电话:我们不是不想住70-90m<sup>2</sup>,关键要买得起啊!

对于“两限房”的价格,市民认为在4000-5000元/m<sup>2</sup>可以接受。还有一些打进

电话的读者告诉记者,他们的心理价位只在15-30万。

还有市民向记者表示:有心等两限房上市后购买,可又不知道它究竟有多少供应量,再等两三年房价又涨了,说不定比现在的商品房还贵。有关部门能否给个完整的计划,定出标准并保证符合标准的几年内都可能买到,这样才能真正让申购人群放心购买两限房,真正和住房保障计划无缝对接。

快报记者 孙浩



# 爱华装饰

## AIHUA DECORATE



荣获  
现代快报  
金陵晚报  
扬子晚报  
八大设计装饰品牌  
17年铸就产品品牌

## 志存高远 成就无限

# 08年爱华环保大革命

### 隆重推出

无甲醛天然系列板材, 保证居室装修真正健康。

详情请致电: **84409004**

100多套成品样板房与半成品 欢迎广大业主预约参观!

工装部

承接办公、酒店、门面房、专卖店等大型设计与施工

服务热线: **84503792**

**六大平台**

- ◎ 公装设计、施工、服务平台
- ◎ 大户型、别墅精品整体家装设计平台
- ◎ 五大家装分部设计平台
- ◎ 3000平米主辅材料展示平台
- ◎ 4000平米橱柜、木门、家具研发、生产平台
- ◎ 所有装饰材料统一物流配送平台

**百年承诺**

- ◎ 工程不转包、不分包, 不设项目经理, 中间成本直接让利给业主
- ◎ 总部直接掌控施工队伍 家装质量总经理负责制
- ◎ 每一款材料货真价实, 绝不偷工减料
- ◎ 所有材料公司统一配送 每一种材料都经得起权威环保检测
- ◎ 做放心家装 让业主省心
- ◎ 不求所有业主都满意, 但求所有问题都解决

**六大分部**

- ◆ 公司总部: 成贤街57号3楼 84409004 84407815
- ◆ 精品设计部: 新街口天丰大酒店9楼 84721130 84721131
- ◆ 鼓楼营业部: 鼓楼厚载巷48号-2 83611140 83603916
- ◆ 江宁营业部: 江宁东山街道东新南路207号 52284303
- ◆ 橱柜专卖店: 鼓楼厚载巷48号-2 83350023 83246559
- ◆ 工装部: 成贤街57号3楼 84503792 www.nj-aihua.com