

# 金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 南京二套房贷缘何风声紧执行松

### 原来房贷竞争也有“潜规则”

6月底,江苏省银监局转发了银监会《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》,“通知”中提到的“不得自行解释‘二套房贷’认定标准,不得以任何手段变相降低首付款的比例成数”被视作二套房贷收紧的重要信号。虽然此前南京各家银行都表示近期会出台收紧细则,但记者在不少楼盘的售楼处和各家银行的个贷部获得的信息是,仍然有“雷声大雨点小”的情况。

享受两成首付、利率7折的优惠。在江北的海德北岸,对教师、公务员等稳定置业的贷款人提供优惠的贷款条件。

值得一提的是,一家楼盘的售楼人员还向记者透露了一个消息,如果购房者最初购买的第一套房是在江宁、江北,由于技术上的原因,这些房产有可能在房管局的网站没有登记,那么当购房者再来购第二套房时,由于缺乏记录仍然可以享受首付两成、利率七折的优惠。该销售人员还告诉记者,目前二套房的认定究竟是以家庭为单位还是个人为单位,在执行上,一些银行仍较模糊。

和深圳发展银行,一直严格执行二套房贷政策,以家庭为单位,无论第一套房贷款有无还完,第二套房都严格执行首付四成,利率上浮10%。

#### 【原因探究】

#### 指标压力和竞争激烈造成放贷优惠仍执行

面对纷繁复杂的执行情况,民生银行南京分行个贷管理部相关人士的看法颇具代表性,“我们银行对于二套房贷一直都执行着主管部门的相关规定。一直以来主管部门都没有对于二套房贷做出放松的要求。”在去年年底发布的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》以及温家宝总理今年3月工作报告中提到“购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民,可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策”,这被很多人视为“二套房贷”的一次全面放松,“其实在两份文件都提到一个重要的前提条件,就是满足‘居住面积要低于当地平均面积,是为了改善住房条件而购买的第二套房’,这两份文件均着重强调自住性、改善性,与完全放开二套房贷限制有明显区别。”

至于很多银行为何在具体执行上存在着不同的首付和利率优惠,她分析,这是银行信贷部门应对激烈市场竞争的必然结果。她透露,截至目前不少银行今年年初制定的房贷指标确实基本完成,但总行方面又给出了新房贷指标。“一些银行也逐步意识到这些问题,新贷款任务放贷方向也正走向多元化,比如接下来银行将会增加中小企业贷款。”

不少业内人士表示,五六月开始市场增加了改善型需求和投资型需求,二套房贷政策的优惠对这部分需求有巨大刺激作用,不排除二套房贷收紧南京楼市的成交量会呈现下滑的趋势。但也有业内人士认为,二套房贷只能说给火热的楼市泼点冷水,让下半年的楼市更平稳。

快报记者 费婕 葛九明

#### 上周行情

### 连续两周楼市成交小幅下滑

南京网上房地产数据显示,7月20日至26日,全市商品住宅上市9万平方米,共计734套,相比前一周减少55%,上市量大幅缩水;认购20.5万平方米,共计1776套,相比前一周增长达28%;成交22.9万平方米,共计2058套,相比前一周减少103套,成交量继前周继续保持小幅下滑态势,相较于认购大幅上涨,成交表现给火热的楼市带来凉意。

上周江北依旧是上市房源的主力军,共上市了428套新房源,上市区域由浦口向六合转移。上周城东加快了推盘的进程,共上市了3.8万平方米,共266套房源。

河西由于受仁恒江湾城个案影响,上周表现十分抢眼,以531套的认购量紧随江北,位居板块认购量的次席。

仁恒江湾城上周203套的成交量不仅使其成为楼盘成交排行榜的冠军,同时也帮助河西在上周各板块的成交排行上以422套的成交量超越江宁位居第二。此外,城南、仙林等上周的成交量较前一周都出现不同程度下降。

#### 【观点】

#### 后市走势取决于调控信号

上周南京市国土局又顺势推出江北4幅地块。网尚分析认为,在河西地价再攀高峰、二套房贷日渐收紧的形势下,大部分开发企业对后市预期亦更谨慎。本次上市4幅地块中的三幅以底价成交成为其心态的注脚,而出现溢价的惟独一幅地块,也是因为后期很大一部分将由政府回购,开发资金回笼有保障,开发风险相对较低而受青睐。

网尚研究机构市场部张景华认为,上涨的房价让一部分需求在近期强烈释放,导致认购量持续增长,但同时亦因为当前貌似疯狂的市场让很大一部分人对后市采取观望心态,所以在认购转成交环节采取拖延策略,导致认购转成交节奏放缓,认购不断攀高而成交却逐渐走低。只要近期有调控的信号放出,这种观望将持续下去。

快报记者 费婕  
本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

#### 信息速递

### 主城区再添新盘

7月28日,南京主城区长虹南路和凤台南路交界处的凤凰和美破土动工,该项目为凤凰置业在南京开发的第三大楼盘,预计三年建成。

凤凰和美东至宁芜铁路,西至凤台南路,南至规划道路,北至纬七路,处于南京城南和河西交界处。该项目总建筑面积为26万平方米,规划有9栋高层住宅、一座社区文化中心、幼儿园及社区商业中心。住宅设计采用两梯三户,以三房二厅和二房二厅的经典户型为主。该项目的一大特色就是注重文化配套体验,特别配置了占地6000平方米的社区文化中心及12班建制的幼儿园。凤凰和美紧邻彩虹桥立交,明城墙、秦淮河、中华门近在咫尺,与中华门地铁站相距800米,足不出户尽享古城美景。

据悉,凤凰置业目前已成功借壳上市,依托凤凰出版传媒集团强大文化产业作支撑,将集团出版资源、文化传播资源、艺术人文资源等整合应用,在项目开发中引入文化实体配套,以建筑纯正文化地产为目标,领跑文化地产。 费婕



漫画 俞晓翔

#### 【一线调查】

#### 售楼处——

#### 仍能享受优惠的还不少

记者对在售的部分楼盘进行了走访,其中,明确表示已收紧二套房贷的只有明发滨江新城、金陵尚府、中电·颐和家园3家楼盘,明确要求客户首付4成,利率1.1倍。

在苏宁·天润城、金地南京、世茂外滩新城等售楼处,记者被告知,如果购房者在没有还清第一套房贷款的情况下再来选购第二套,则须遵循首付四成、利率1.1倍,而当第一套房的贷款已还清的话,就可按照两成首付、利率七折来执行。

记者还了解到,在观城、钟鼎山庄、大地·伊丽雅特湾一些楼盘购买第二套房时,仍然可

#### ■有此一说

### 二套房政策是熄灭井喷楼市的一根重要稻草

王雪松(重庆市人民政府发展研究中心房地产研究中心特约研究员)

这几天房地产市场最大的新闻莫过于银行收紧二套房信贷政策。而这个政策对市场的影响,也莫衷一是。从股市表现来看,二套房似没有任何影响,地产股该涨的仍然继续涨。资本市场上的反映是忽视了二套房政策的房贷。

房地产经济学里对于需求的界定主要有三大因素:一是个人可支配收入;二是信贷额度;三是消费喜好。个人可支配收入没有大的变化下,影响需求的主要是信贷额度与消费喜好。刚性需求无所谓消费喜好,影响消费喜好的则是投资市场,在今年新增贷款大幅度增加,股市节节上升情况下,居民投资意愿增强,成为楼市上行的动力因素之一。而信贷增量造成的财富增加的幻影效应,则是今年楼市主推的动力因素。在投资市场改变消费偏好以后,放大的信贷额度,成了助推或者成全投资市场启动的动力因素。因此宏观经济非乐观

预期,就业非乐观预期,个人收入非乐观预期的情况下,信贷额度增加刺激了今年居民靠投机获取财富的价值预期,因此就刺激了投资的大幅度反弹。

中央在2007年对房地产市场调控,核心政策是二套房政策。当时对二套房进行了全面制度性约束:一是支付门槛提高,首付必须四成;二是禁止流动性套现,5年内原则不许转卖,否则征收重税(营业税、所得税)。这两条政策首先打击的是投资门槛;其次是投资意愿。对于房地产投资来说,最大的最核心的问题是:及时获利套现。因此07年二套房政策中,最核心的是禁止房地产产品的市场流动性,这是抑制投资市场最核心因素。

基于中央强调的坚定不移的执行宽松的货币政策基调。因此下半年要对楼市出台限制流动性招租利率极小。从这个角度来说二套房政策对楼市造成毁灭性打击的几率也相对较小。

但二套房政策肯定会给市场形成较大的影响:首先是购买力减弱;二是对投资产生较大的恐慌心态;第三则来自于市场自身供求关系,上半年销售一片景气,各开发公司存量大幅度减少,因此在5月以后,房地产投资市场重新开始大幅度反弹。投资反弹以后的第一个直接反映就是市场供应量增加,供求关系将再次逆转,如果银行此时收紧对开发公司信贷,那市场将极为严峻,出现07、08年的市场并非不可能;而银行如果不收紧对开发公司信贷,将形成买卖双方对峙局面,在阶段性时间内形成价稳而量缩局面,但如果持续时间过长,两者又将形成同步趋势。

因此尽管二套房政策不会是压垮楼市的最后一根稻草,但上半年井喷后市场自然回调,供应加大,需求适度萎缩。二套房政策也是熄灭今年井喷楼市的一根重要稻草。

(来源:节选其新浪博客)

桥北滨江·40万平米自然生活区

## 江岸水城4期·青春家园

# 首付7万元起

## 我的青春我做主 MY YOUTH

江北地铁多层小户型 70-90m<sup>2</sup>青春家园

江北稀缺小面积多层 地铁3号线咫尺即达 太阳能热水器安装到家

江岸水城看房班车(大桥南路家乐福):上午/9:30 下午/1:30 3:00 出发  
现场接待中心/浦口区南浦路323号 电话/ 58845888/58845999  
市区接待中心/大桥南路家乐福一楼 电话/ 83229188  
开发商:南京鸿仁房地产开发有限公司 物业管理:南京名城物业管理有限公司 营销代理:南京润晖置业有限公司