

## »新政下的楼市

# 二套房贷 多家银行都很松

在周末两天一家楼盘开盘的现场，一家商业银行的信贷业务员拍着胸脯向记者保证，即使你商业的房贷没有还清，“我也可以帮你办成首套房贷的优惠”。而现场的多家银行在“二套房”的利率上，也是“口子大开”，给出了不同程度的优惠。

在江苏省、南京市的楼市新政都明确要严格执行“二套房”政策的高压之下，银行怎么如此“松劲”呢？

“要贷款吗？”在河西楼盘苏宁睿城的销售现场，光大银行一名业务员热情地迎上来。

“买二套房以上有利率优惠吗？”记者问。

“有。信用好的客户，下浮27%都没问题。”业务员答道。

“我们比他们更宽松。”一旁的华夏银行的业务员显然不屑光大银行的这个优惠。

记者表示自己商业贷款20

万，目前还有六七万元没还完，如果现在买二套房，贷款怎么办？

“我可以直接帮你做成首套。”这名业务员说，“首付就是2成，利率下浮30%。”

相比上述两家银行的“大气”，深圳发展银行的业务员略显“小气”：你没还完贷款，是不行的，要是还完，可以认定为首套；当然，没还完贷款，二套房首付就要达到4成，但利率可以适当优惠10%，打9折。

该人士也坦称：“我们也不知道明年针对二套房的政策

“这个不仅仅是要看你的贷款，还要看你之前贷款房子的大小。”中国银行一名工作人员说。

“你首套房贷款的房子如果小于144平方米，按你这种情况，贷款余额也不多了，就可以直接按照首套房的优惠执行，首付4成利率7折”。

在了解过程中，上述4家银行均表示了另外一个放松口径：如果仅仅只有公积金贷款没结清，再贷商业，就直接算首套房贷，商贷和公积金贷款是无关的。

“都在打信贷政策最后的擦边球。”一家商业银行人士透露说，因为明年1月份各家银行的信贷任务即将开始，年底之前的几天，各家银行提前抢夺客户，就导致了再次放松二套房贷政策的现象。

该人士也坦称：“我们也

会有多紧，现在的放松也是延续了2009年较为宽松的执行方式，最后一刻的优惠吧。”

如果银行都这样操作，又何谈“抑制投资投机性购房行为”？南京工业大学房地产系副主任吴翔华认为，此次江苏的“省5条”、南京的“市20条”都无一例外地转述了中央的调控精神——“严格执行二套房信贷政策，抑制投资投机性购房”。

在央行没有进一步下达“二套房贷”新政的前提下，比如二套房首付是否提高到5成等问题没有明确之前，各家银行信贷额度如果充沛的话，那“开闸放水”也很正常。在国家及地方政策对契税优惠、营业税政策等相对“温和”的前提下，没有更为严厉的信贷政策出台，抑制投资投机需求，很有可能就是空话。

快报记者 尹晓波

## 五折！ 新街口商圈欲燃战火

上周，新街口最大的一家专业皮草卖场克伦帝在金陵百货亮相，而在月内，南京地区最大的羽绒服卖场创禾广场也闪亮登场。记者在采访中发现，这已是专业卖场今年来的又一轮抢滩，从“大而全”的商业百货中细分出来的专业卖场，正在上演一场虎口夺食的好戏。

据知情人士透露，创禾的体量近6000平方米，产品品牌涵盖波司登、雅鹿、雪中飞等众多国内外一线品牌，而克伦帝背后的“靠山”则是江苏开元集团，实力不容小视。“作为大型外贸集团，在出口不景气的条件下，利用采购规模优势做专业市场，已成为一种必然。”克伦帝皮草广场有关负责人表示，对外贸企业而言，金融危机的影响远远没有结束，通过压缩采购成本和减少中间环节，克伦帝的售价只是同行的5折左右。在新街口黄金地段开辟的1000平方米卖场，将成为一个靠性价比揽客的窗口，未来两年内，还将在南京周边地区开辟3—4家连锁卖场，形成皮草售卖领域的新力量。

业内人士分析认为，这些专业卖场的崛起迎合了市场细分的趋势。新街口商圈商场林立，大多商场内均设有羽绒服、皮草专柜，专业化卖场的开辟无异于虎口夺食，这种细分会不会出现当年家电领域苏宁、五星做大的现象，目前还很难说，但和大型百货商场之间少不了正面交锋，价格战成为必然。

快报记者 黄建军

## 主城区住房认购出现“个位数”

“最多的一天批了8个楼盘的预售许可证。”南京市房产局相关人士昨天透露，12月份南京市已发放46个楼盘的销售证，上市的住宅房源套数为12009套、面积129.86万平方米，是有史以来单月领证、上市量最多的一个月份。

“这几天再领证的话，也很

难得来得及卖了。”房产局这名人士说，截至目前，今年楼市的优惠政策对于开发商的“末班车效应”也到头了。因为省市楼市新政的相对“温和”，一些买房人显然也不急了。周六(26日)当天，南京市商品住房虽然有557套的认购量，但江宁占到了416套之多，而主城8区中的5个区(玄武区

3套、白下区5套、秦淮区1套、鼓楼区7套、雨花台区7套)商品住房认购量则跌到了10套之内。

同样，截止到昨天17点，上述5个区在周日(27日)的商品住房认购量也都在10套之内，而当天的总认购量也回落到214套(江宁占127套)。

“政策的‘末班车效应’已

经过去。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说，开发商放缓开盘节奏、买房人放缓买房步伐，这将是春节前的一个常态，但也不排除一些后续的细则化的政策出台，会对楼市带来一定的波动，“但明年1月份肯定不可能有今年12月份这样的疯狂”。

快报记者 尹晓波

# 现金求购江宁主城区套房 电话15150662388 现金求购江宁开发区套房 电话13913876288

**好房好价(四桥出口处)**  
**现房出售 可办理户口**  
**1760元/m<sup>2</sup>起价**  
热线:57605577 83319079 13913505507

**江宁区↓**

**颐家春天** 2/7 41m<sup>2</sup> 15.5 万 新空二层环境好 13851915795  
**星汉城** 6/6 54+54m<sup>2</sup> 24 万 6米挑高实用 13851915795

**明珠园** 1/6 76+20m<sup>2</sup> 69 万位好递送 13770972155  
**顾家春天门面毛坯** 1F 40 m<sup>2</sup> 26 万

**上坊镇** 4/6 65 m<sup>2</sup> 38 万精装修价 13851915795  
**顾家春天** 1/6 87 m<sup>2</sup> 38.5 万精装修优户型佳 13851915795

**西苑阳光翠亭** 3/12 43m<sup>2</sup> 30 万精装修朝南 1312978663  
**五小区** 4/4 96m<sup>2</sup> 71.5 万精装修三室独立门户 1312978663

**百家湖伦敦城** 4/5 46m<sup>2</sup> 41.8 万精装修包住 13913876288  
**二小区** 6/6 56m<sup>2</sup> 42.5 万学区房型好 13591707691

**东新城** 4/6 66m<sup>2</sup> 49.5 万简装急售 13770972155  
**顾家春天多套** 17/18 51m<sup>2</sup> 50 万精装修包住 13705163031

**西苑花园** 1/6 86+30m<sup>2</sup> 72 万简装送院 13770972155  
**东城雅居** 1/6 82+30m<sup>2</sup> 72 万新空地急售 13770972155

**东新城** 6/6 90m<sup>2</sup> 72 万送阁楼送储学区好 13814789132  
**顾家春天多套** 18/18 76.8m<sup>2</sup> 55 万毛坯房看房升潜大 13813010911

**南翔公寓二小** 3/6 66m<sup>2</sup> 58 万精装修各个外地户口 1350662388  
**法院小区** 2/4 70m<sup>2</sup> 58.6 万精装

**江山大厦** 6/11 62m<sup>2</sup> 59 万毛坯米挑高 15150662388  
**天宝新寓** 4/6 70m<sup>2</sup> 61 万金宝房精装修地段佳 13814789132

**101总站** 4/6 106m<sup>2</sup> 78 万精装修大面积 1312978663  
**山水方舟** 2/6 64m<sup>2</sup> 61 万简装急售 1370972155

**上元大街** 6/6 77m<sup>2</sup> 61.5 万实用面积大 1370972155  
**利民新村** 5/5 77m<sup>2</sup> 64 万精装急售 1370972155

**日光广场** 3/8 81m<sup>2</sup> 66 万价优精装修设 1350666735  
**文化名园** 10/18 65m<sup>2</sup> 66.5 万毛坯坯 13705163031

**江宁别墅 高档住宅**  
热线:15850603923 13952090108

**21现代城** 5/6 134m<sup>2</sup> 123 万豪装地铁口好小区 13914789132  
**竹山路门面** 4/11 164m<sup>2</sup> 124 万新空东边户 13913876288

**22世纪假日花园** 2-3 79m<sup>2</sup> 125 万市口好层营业中 15850603923  
**别墅区↓** 5/6 156m<sup>2</sup> 125.8 万地铁口四层环境好 13851915795

**奥斯博恩** 1/4 147m<sup>2</sup> 195 万市口好装位置 13850603923  
**君驰华庭** 2-6 147m<sup>2</sup> 188 万景装露台花园 13813010911

**23世纪假日花园** 3/5 185m<sup>2</sup> 188 万景装露台送车库 66871789  
**别墅区↓** 3/5 185m<sup>2</sup> 188 万景装露台 13776527000

**24世纪假日花园** 3/5 202m<sup>2</sup> 226 万营业中已装修 15850603923  
**别墅区↓** 3/5 202m<sup>2</sup> 226 万营业中已装修 13914789132

**25世纪假日花园** 3/5 235m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 235m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**26世纪假日花园** 3/5 252m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 252m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**27世纪假日花园** 3/5 280m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 280m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**28世纪假日花园** 3/5 308m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 308m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**29世纪假日花园** 3/5 336m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 336m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**30世纪假日花园** 3/5 364m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 364m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**31世纪假日花园** 3/5 392m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 392m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**32世纪假日花园** 3/5 420m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 420m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**33世纪假日花园** 3/5 448m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 448m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**34世纪假日花园** 3/5 476m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 476m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**35世纪假日花园** 3/5 504m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 504m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**36世纪假日花园** 3/5 532m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 532m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**37世纪假日花园** 3/5 560m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 560m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**38世纪假日花园** 3/5 588m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 588m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**39世纪假日花园** 3/5 616m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 616m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**40世纪假日花园** 3/5 644m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 644m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**41世纪假日花园** 3/5 672m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 672m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**42世纪假日花园** 3/5 700m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 700m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**43世纪假日花园** 3/5 728m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 728m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**44世纪假日花园** 3/5 756m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 756m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**45世纪假日花园** 3/5 784m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区↓** 3/5 784m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132

**46世纪假日花园** 3/5 812m<sup>2</sup> 226 万花园库房 13914789132  
**别墅区**