

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”。

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。

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,利率上浮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。

“这个不仅是要看你的贷款,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还清,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:“我们也不知道明年针对二套房的政策

会有多紧,现在的放松也是延续了2009年较为宽松的执行为方式,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,而就在月内,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新一轮抢滩,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大戏。

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。

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

主城多区住房认购出现“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,也很难来得及开卖了。”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

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 你我他房产 现金求购江宁开发区套房 电话13913876288 急招江宁业务员底薪+高提成 1595190999

好房好价(四桥出口处) 现房出售 1760元/m²起价 可办理户口 江宁区 物资局大院 顾家春天 星汉城 顾家春天门面 上坊镇 顾家春天 西苑阳光翠亭 百家湖伦敦城 二小区 东新城 百家湖巴黎城 天元吉第 金箔新村 合家春天多套 二小学区房 南翔公寓二小 法院小区 江山大厦 天宝新寓 天宝新寓 山水方舟 上元大街 利民新村 日光广场 文化名园 景福庭苑 奥斯博恩 时代雅居 世纪东山 五小区 东渡国际 天地新城 五小区 娜威森林 西苑 东新南路 碧水湾花园 双赢花园 明月花园 西苑阳光翠庭 水月秦淮 武夷绿洲 翠屏湾花园 明月港湾 广汇花园 天琪雅居 阳光之旅 武夷绿洲 书香名门 时代雅居 园中园 竹山桥秀 竹山桥秀 世纪东山 武夷绿洲 文化名园 江南青年城 文化名园 市政天元城 南方花园 百家湖西花园 万欣翠园 莱茵东郡 水月秦淮 左邻右里 天水雅居 江南青年城 文化名园 市政天元城 百家湖西花园 万欣翠园 莱茵东郡 水月秦淮 左邻右里 天水雅居 翠屏国际 宁电馨苑 东城家园 天元居 百家湖巴黎城 新天泰花园 经纬花园 汤山公馆 翠屏国际城 21世纪假日花园 水月秦淮 托乐嘉 竹山路门面 21现代城 芙蓉园 翠屏湾花园 江南青年城 21世纪假日花园 湖滨世纪花园 高尔夫西花园 巴黎城 湖滨公寓 高尔夫西花园 汤山连家店 金伦第一城 翠屏国际 汤山门面 翠屏国际