

南京二套房贷真的紧了

二套房首付四成已成定局

“第二套房子首付肯定得四成,不管你的首套房是多大面积,也不管是刚性改善性需求还是投资性需求,这个是最基本的条件。”江苏银行、中国建设银行、交通银行、招商银行等多家银行房贷部均如此表示。仅民生银行给出不同答复:“如果房子比较新,买房人的信用记录比较好,有可能多贷些款,首付大概是三到四成。”不过,对方也不敢打包票,“尽量还是准备四成首付,因为不能保证一定能申请下来三成的。”当被问及为何现在还能有可能三成,对方告诉记者:“银行具体的执行方案还没下达到各部门,毕竟政策落实具有一定的滞后性。”但所有银行都建议买房人尽早申请贷款,“当前政策出台的密度较大,说不定买房人正犹豫呢,更严格的政策又出来了。”

少数银行利率有打折空间

“‘首付最低四成’的硬指标松动带动了投资者进入楼市,尤其是‘零税费’的政策更是让各大城市的二手房市场陷入疯狂。”南京好邻居房产总经理徐健告诉记者。

而如今,在政策收紧的大背景下,首套房可享受的七折利率压根没戏,凡是买二套房贷款的,“能申请到85折和9折就不错了。”江

苏银行房贷部工作人员说,“而且这个也不一定申请下来,毕竟政策一天紧似一天。”相对来说,建设银行房贷部工作人员提到可能会有一定折扣空间,“买房人在现有贷款全部还清的情况下,有可能申请到8折,但不要抱太大希望。”交通银行也稍有优惠:“如果还清所有贷款,可能申请到八折,但不再有优质客户的概念。以前凡是老客户,在交房申请过房贷且还款记录好的还可以有优惠,如今难了。”而民生银行表示“不可能打折,利率不上浮就不错了”。招商银行某市场部客户经理也明确表示:“严格执行1.1倍基准利率,没有打折空间。”

短期投资客淡出二手楼市

“现在谁还投资二手房啊,尤其是需要贷款的,成本太高了,除非是客观上需要改善居住需求的,才会选择购买第二套房。”当被问及如今申请房屋贷款者是否有投资客户时,建设银行房贷部工作人员虽未明确回答,但其观点也多少反映了如今投资客的心态。

据记者采访了解,投资客疯狂转手、大赚一笔的情形在2009年12月基本终结,“基本没人投资了,起码再没有像去年那样炒短线的,不过做长线的还是会有,且能一次性付清的都会付清,尽量少贷款,毕竟房价长期上涨的趋势不会改变,只不过短期投资者总体来说基本出局。” 快报记者 张玮玲

年前换租地铁房好时机

我爱我家近期统计数据显示,近期南京二手房租赁进入传统淡季,精明的租客开始利用淡季换租,特别是地铁沿线的房源大受换租者欢迎。

据统计,目前在该公司成交的租赁单中,65%的租户都是在南京奋斗的80后,他们大部分是和同事朋友合租,有较稳定的工作。我爱我家市场部经理舒莉莉认为,春节前其实是一个换租好时机,不必担心节后房租上涨,也不用担心节后房源少租不到合适的房子。

目前,南京各片区租金落差较大,特别是新街口、鼓楼等成熟商圈周边租金较高。建议选择地铁沿线离上班地点较远的便宜的住宅。

快报记者 文涛

近期地铁沿线小区租房价格一览 (以65平方米简装两房为例)

区域	二级地名	小区名称	月租金(元/月)
鼓楼区	华佗路区域		1700
栖霞区	迈皋桥区域	长营村	1200
江宁区	岔路口区域	金盛花园	900
栖霞区	马群区域	百水羊城	650

数据来源:我爱我家

桥北二手房主让价出货

随着成交量的大幅下滑,近期桥北二手房房价出现新变化。来自友邦房产的数据显示,桥北二手房挂牌价绝大部分超过了7000元/平方米,但成交价绝大部分低于挂牌价。临近纬三路隧道珠江镇和纬七路隧道的二手房挂牌价还在上涨。

据了解,进入1月后,江北二手房成交量出现大幅下滑。“主要是客户少了,只有遇到性价比高的房子,客户才愿意去看。”友邦房产相关负责人介绍,在这种形势下,为了促成成交,桥北的房主不再像年前死咬着挂牌价不放,开始在协商后做出让步。相对而言,由于隧道通车临近,珠江镇二手房房价比较坚挺,普遍在8000元/平方米以上。地铁三号线动工也对购房者起到了一定引导作用。

快报记者 文涛

江北主要小区二手房挂牌价

小区名称	全部在售房源均价(元/平方米)	最近30天挂牌均价(元/平方米)
天润城	6741	6880
明发滨江新城	7023	7208
威尼斯水城	8004	7512
旭日上城	7093	6469
旭日华庭	7253	7626
江岸水城	6383	6534
浦东花园	7189	6672
大华锦绣华城	7168	7386
万江共和新城	6655	6763
国信阅景龙华	8492	8749
海都嘉园	7844	8054
钱塘望景花园	7067	7699

数据来源:友邦房产



5i5j 我爱我家 房产专家 www.5i5j.com
ISO9001质量管理体系认证合格企业
南京市2008年度服务业名牌产品唯一房产经纪企业

安家快线 8369 8888

金轮大厦 158.3万 3189738 71.95m² 朝东 84718237	罗廊巷 120万 21119859 80m² 全明,精装修 84718237	怡景花园 115万 21125028 68m² 西北简装 84718237	金盾公寓 112.8万 21448336 75.21m² 东北简装 84718237	金鹏大厦 110万 21472898 64m² 东西简装 84718237	华侨公寓 108万 21334477 63.38m² 南北精装 84718237	鸿发大厦 95万 3713231 88m² 西北简装 84718237	鸿邨大厦 98万 21114827 75m² 南精装 84718237	鸿发大厦 95万 21164703 85.89m² 西北精装 84718237	沈举人巷 84万 21095395 42m² 北精装 84718237	朝天宫 86.5万 21094647 72m² 南北精装 84718237	石鼓路 82万 21134948 56.4m² 朝东 84718237
贡园 80万 21207538 64.22m² 南北简装 84718237	侯家桥 78万 21100628 65m² 南北精装 84718237	慈惠社 71万 21426118 48.5m² 东西简装 84718237	侯家桥 78万 21114101 65m² 南精装 84718237	止马营 64万 21090665 59m² 南北简装 84718237	韩家苑 61.2万 21109079 62.8m² 南北精装 84718237	陶李王巷 52.5万 3641844 53.78m² 南精装 84718237	止马营 39万 21143236 38m² 西北简装 84718237	天然居 105万 21205348 87m² 双南 85518613	圣淘沙花园 85万 21454758 59m² 豪装满5年 83471810	广东路 84万 21432902 75m² 成熟小区 83471810	康居新寓 82万 21432127 67.68m² 精装 83471810
娄子巷 76万 21447438 48.5m² 二房一厅一卫 83471810	金陵大公馆 67.5万 21462369 38.55m² 一房一厅一卫 83471810	天润城 63万 20963509 82m² 精装 58575513	旭日上城 63万 21165672 87.24m² 中装 58562771	威尼斯水城 62万 21305252 88m² 新空毛坯 58575513	西瓜圃桥 61万 21345650 53m² 简装南北通透 83471810	幸福美地 60万 16324306 82.45m² 新空毛坯 58575513	大华锦绣华城 60万 21240436 88.63m² 新空毛坯 58633590	丁家桥 59.8万 21239014 48m² 满5年 83471810	长江路9号 145万 21321492 50m² 5口挑高精装修 84484969	金盾公寓 113万 21448336 75.21m² 地势好可落户口 84484969	同仁新寓 103万 21466449 71m² 可落户地势好 84484969
华阳佳园 88万 21135707 65.63m² 小区好适合老人 84484969	城开国际 86万 21099033 46.74m² 新街口单身公寓 84484969	三条巷小区 81万 21454666 68.1m² 房型好可落户口 84484969	白下二条巷 80万 21431666 72.58m² 新街口地段 84484969	致和新村 75万 21469959 61m² 有14m²院子全明 84484969	将军巷 72万 21470123 54.7m² 珠江路金地地势 84484969	庆盛园 72万 21421816 65m² 可落户朝南 84484969	太平桥南 67万 21462375 46m² 精装南北通透 84484969	公园新寓 65万 17356575 43.68m² 婚装地势好南北向 84484969	旭日上城 63万 21249846 88.48m² 新空毛坯 58575513	新门口 56万 21384714 50.31m² 房型好全明 83471810	月苑三村 51万 21231228 68m² 中装南北通透 85358570
江岸水城 51万 221422139 89.62m² 新空毛坯全明 58652771	明发滨江新城 34万 21009015 47.12m² 单身公寓精装 58575513	丽都嘉园 40万 21223353 55m² 精装修 58633590	万江共和新城 36万 21435994 54m² 挑高精装修 58633591	相府吉邸小区 205.5万 21419135 69m² 长小九中双学区 84484969	沙塘园高层 138万 21169135 69m² 南附小学学区 84484969	雅居乐花园 119万 21417225 72.71m² 毛坯可落户口 84484969	红花地小区 115万 21240931 74.14m² 五老村学区三房 84484969	二条巷独居 115万 21437413 77m² 房改房独立小区 84484969	怡景花园 115万 21125028 68m² 拉萨路小学学区 84484969	木马公寓 104万 20859027 41.65m² 高档住宅楼朝南 84484969	扇骨里 80万 21347489 61m² 精装可落户口 84484969
木马公寓 66万 21460410 28m² 地铁口旁宜投资 84484969	大香炉 64万 21358865 55.82m² 双南地铁口 84484969	丹凤新寓 62万 21251724 46.89m² 朝南稀有单身 84484969	西一巷小区 58.5万 21451127 49.5m² 地势好南北朝向 84484969	小火瓦巷 44.8万 21464183 37m² 南 84484969	凤凰花园城 115万 21415822 72.64m² 中装小分校区 86538587	天启花园 162万 20875236 85.1m² 精装稀缺小户型。 86538587	万科金域缙香 160万 21157897 90m² 精装修 86221063	天启花园 160万 20875236 85.1m² 豪华装修 86221063	龙江白云园 105万 21232010 71m² 精装,西南朝向 86221063	蓝天园 168万 21217310 86m² 琅小送15平地下室 86221063	芳草园 160万 20710553 89m² 净得价 86221063
涵洞口 50万 21453514 50m² 全明 84718427	蓝天园 134万 21469524 61.92m² 琅小带阁楼 86221063	牡丹里 92万 21378076 66.17m² 精装修结婚首选。 86538587	凤凰三村 87万 19967972 54m² 09年起新装修,婚装 86538587	清江花苑 86.8万 21359128 64m² 南北 86221063	华阳佳园 85万 21062837 60.06m² 带小阁楼,简装 86538587	名仕嘉园 85万 21466131 54m² 两房投资首选精装 86538587	凤凰西街 83万 21461651 63.7m² 院子13m²左右。 86538587	育才公寓 83万 21425798 50.3m² 精装精心设计 86538587	康居新寓 82万 21432127 67.68m² 婚装双南 86221063	金地苑 82万 21208763 125m² 新空毛坯有钥匙。 86538587	宁工新寓 73万 21444112 65.36m² 稀缺小三房 86221063
佳盛花园 72万 21191089 61.25m² 双南精装厅大 86538587	佳盛花园 72万 21191089 62m² 简装 86221063	中海塞纳丽舍 170万 21433333 96m² 精装家电 86450671	天启花园 160万 20875236 85.1m² 三南精装 86450671	欧洲城 155万 21366682 100m² 全南 86450671	彩虹苑 150万 21390597 97m² 精装全明 86450671	滨江奥城 137万 21220019 89.8m² 南北婚装 86452445	嘉业国际城 130万 21421583 96.47m² 精装修 86450671	时光皓韵 120万 21386982 88m² 精装修 86452445	金基汇锦国际 119万 21235485 62.7m² 三房挑高 86452445	亚东国际 112万 20782171 75.88m² 精装全明 86450671	亚东国际 112.6万 21457200 76.05m² 两房一厅一卫 86450671
新百花园 110万 21215017 82.07m² 精装全明 86450671	康盛花园 98万 21424710 90.2m² 南北简装 86450671	真园 93.8万 21446097 66m² 跃层装修 86452445	拓园 86.5万 21171287 75.12m² 南北 86450671	畔园 86万 21332114 84.28m² 环境好房型正 86452445	应天花园 85万 18348979 83.2m² 双南 86450671	集庆路 84万 21467133 76.12m² 南北 86452445	金地苑 80.5万 21349541 67.4m² 南北,厅大 86452445	话园 75万 21391242 62m² 南北 86452445	纺织公寓 67.5万 21360169 64m² 简装 86452445	万达华府 135万 21457125 85m² 房型很好采光绝佳 86550716	银轮花园 135万 21372997 85m² 精装 南北通透 86550716
湖心花园 130万 21351506 70.47m² 稀缺四南送阁楼 86550716	畔园 122万 21311058 85.24m² 精装拎包入住 86550716	天湖园 100万 21451480 69m² 精装送设施 86550716	水西门大街 93万 21473577 72m² 简单装修 湖景房 86550716	莫园新寓 88.5万 20683918 77m² 环境好双南 86550716	拓园 86.5万 21171287 75.12m² 简装温馨三房 86550716	汇锦国际 85万 21473447 50m² 4.95米挑高南北通透 86550716	拓园 85万 20974250 73m² 仅靠地铁口 86550716	安如村 82万 21432127 67.68m² 婚装双南 86550716	福园 73.5万 20866717 73.56m² 生活交通配套 86550716	拓园 80万 21113544 69m² 精装全明地铁口 86550716	兴达新寓 80万 21134341 69.81m² 中装送阁楼 86550716
明园 78万 17633376 64m² 1楼带院子 86550716	兆园 78万 20907185 80m² 生活配套 86550716	鹭鸣苑 76.8万 21470361 64m² 南北通透 精装修 86550716	沿河村 68万 21461673 66.51m² 小三房得房率高 86550716	安如村 66万 21366394 62.3m² 双南一北全明 86550716	安康村 68万 21179376 64m² 南北通透精装修 86550716	南湖公园 65万 21473564 57m² 靠近莫愁湖和南湖公园 86550716	西街头小区 62万 21462347 55m² 南北通透婚装修 86550716	福园 59万 21404474 40m² 地铁口 单室套 86550716	友谊村 49万 21235716 49m² 采光无遮挡 86550716	安如村 48.8万 21437626 41m² 精装修 拎包入住 86550716	四平苑 80万 21430977 73m² 精装/三年以上 83471957