

## 利率优惠取消 房价涨势不减

# 投资房产还有赚么?

4月1日后,中农工建四大国有银行取消首套房七折利率的消息再次传来,可在南京春交会上,苏宁睿城、万科金域蓝湾、宋都美域、五矿御江金城等楼盘登记或交诚意金预订新房的购房人依然络绎不绝,金融政策没有效?

记者实地探访发现,原来南京各家银行执行贷款收紧令的尺度仍然不一,利率的小幅上涨对比楼盘动辄1000-2000元/平方米的涨价而言显得微乎其微,购房人对调控政策的承受能力正在加大。



购房人热情依旧,丝毫不受贷款收紧政策的影响 快报记者 施向辉摄

### 各家利率不同 最低仍可以打七折

记者4月3日来到一家楼盘现场,只见建行、中行、招行等多家银行一溜排开,接受购房人就贷款政策的咨询。

这是一家高价楼盘,10多分钟大约来了六七位购房人,没有一个不是只有一套房的,但各家银行都非常乐于接受他们的咨询,因为许多购房人的贷款总金额并不高,要么是有一-2套没有贷款的房子,要

么就是以前贷过30-60万,不过在已还完或还得所剩无几。

但同样的购房人,各家银行给的条件也不一样。记者挑了建行、中行、招行咨询,他们无一例外地要求购房人先提供身份证号查询信用情况,以判断是“首套”还是“二套”。“如果您虽然有房子,但从来没贷过款,肯定是首套;如果您只贷过公积金,则原打算第二套,但信用记录有可能查不到这个记录,那也可以算您首套,总之先查了再说。”

在信用记录查好的基础上,建

行给的条件是首套首付三成,利率7折;首付如果只有两成,利率需上升到75折;而中行给出的条件也是如果一次都没贷过或贷过款但已全部还清,利率是85折;“最严格”的是招行,即使一次没贷过款,首套也只给85折利率。

### 形成新“结盟” 银行保额度给优惠

记者以购房人身份询问开发商工作人员,他们也表示,各家银行政策不一,购房人可以自行挑

选利率最优惠的。但“只能是我们请到现场的这几家银行,您即使在外边找到更优惠的房贷,我们也不接受”。

原来,开发商为保证拿到最优惠的利率以及保证贷款下款速度、贷款额度等,开盘前均会找几家银行谈条件,把生意固定给几家银行做。“开发商来谈条件,越是一线品牌越是能优惠。”一家银行的房贷部经理告诉记者,以前南京地方的开发商都是在1-2家银行有开发贷款,所以个贷也毫无悬念地给这1-2家银行做;现在南京来了不少国内大牌开发商,他们的开发贷款常常是总部负责调度,并没有在各大银行的南京机构贷款,所以个贷选哪家银行就不受制约。而这些楼盘往往都是优质楼盘,购房人是具有一定经济实力的优质客户,于是各家银行为了争到生意,比拼之下就不得不给出特别优惠了。这也就是目前普通购房人单独到银行咨询和在售楼现场咨询到的贷款政策往往不一致的原因。

### 利率算个啥 房价一涨就是几千块

中国银行一家分理处的贷款工作人员告诉记者,目前各家银行都运用人民银行的征信系统来判断是否“二套房”,而且这个系统的数据在不断加人和完善,因此以前许多查不到的贷款记录现在都

能查到了。

尽管如此,目前南京人的购房热并没有因此被浇退。最新数据显示,清明小长假三天南京楼市共卖房526套,日均175套左右,比之前的日均200套有小幅下滑。但清明小长假期间正在举行的春交会上,记者看到苏宁睿城、万科金域蓝湾、宋都美域、五矿御江金城等多家楼盘都在登记意向购房人。其中仅苏宁一家,苏宁睿城、紫金东郡两个楼盘现场收取诚意金几天就收取了上百位,这些都有可能

在4-5月转化为实际成交,上市楼盘的增多有可能加大成交量。房价涨得太凶,贷款政策又呈现收紧趋势,为啥还不能让购房人“理智”呢?因为贷款的利率上涨幅度和房价的增值幅度比“少得多了”。一位购房投资人告诉记者,目前5年期以上贷款基准利率是5.94%,7折利率为4.158%,85折也就是多出1.5折是多0.9%,可南京楼盘的哪次涨价不是1000-2000元/平方米?每次的幅度都在房价的10-20%,相比之下,一年5%的贷款利率完全可以消化,0.9%的利率涨幅又算什么?

新浪乐居主编王小军表示,现在干什么似乎都不如炒房赚钱快,这绝对是不正常不健康的,但如果地方政府仍然一直依靠土地财政,住房保障不能加快步伐,那房价还有可能继续上涨,当然风险也在加速集聚。 快报记者 孙洁

## »楼盘动态

### 紫金东郡领秀紫金山

作为苏宁置业在城东的又一高尚人居产品,紫金东郡在房展会期间受到格外关注。是什么让紫金东郡从众多参展项目中脱颖而出?

但凡“紫金山板块”的项目,似乎天生就吸引众多关注。“紫金山”不仅是南京的象征,居住于此更是高尚生活的象征。这一优势使紫金东郡当仁不让地成为南京首屈一指的高尚居住区。

随着地铁2号线即将通车,仅需15分钟即可至新街口,未来还将与地铁4号线实现接轨。周边拥有50、70、71、97等多条公交线路。双地铁、多公交、高速公路网,让业主轻松接轨繁华都市生活。

苏宁电器总部基地将于2010年底正式入驻徐庄软件园,届时将有上万人同时办公。同时,苏宁电器集团已于近日引进了雅高旗下高端商务酒店——诺富特,并将兴建业态齐全、配套完善的商业设施。

紫金东郡在细节上还原地道的地中海风味,以层层退台的独特设计打造低密度、高绿化率洋房生活,凭借着户户有花园挥洒地中海的热情洋溢。屋面采用红色筒瓦,立面采用灰褐色面砖和乳白色涂料,阳台局部采用黑色铁艺栏杆、木质扶手。社区的园景、水景设计也多运用地中海风情元素布景。

项目打造了50余种户型,所有户型均采用大面宽设计,其中99平方米的两房客厅面宽达4.5米,卧室面宽3.9米。部分宽大的阳台进深达2.4米、部分露台赠送可达近20平方米。

紫金东郡将建成建筑面积约18万平米花园洋房及叠加别墅类高尚住宅项目。花园洋房主力户型为90-160平方米,浪漫两房、实用小三房、舒适大三房一应俱全;叠加别墅主力户型为180-300平方米。项目将于5月正式开盘。(杨连双)

### 苏宁睿城四月推新房

春季房展会期间,住宅组团“银河国际社区”登记客户达三千余组。苏宁睿城现场公布03幢房源的加推信息,短短四天现场有近200组客户缴纳购房意向金。预计03幢将于4月下旬正式开盘。

苏宁睿城位于汉中门西大街以南,集庆门大街以北,清河路以东,燕山路以西,项目总建筑面积150万平方米,雄踞新江东板块核心区域。专家表示,随着地铁二号线、纬七路过江隧道的开通,规划中的地铁九号线等多个利好政策,新江东板块周边项目价格必将又一次迎来历史性升温,青奥会的举办亦将为新江东板块带来又一次全新的发展机遇。

苏宁睿城高尚住宅组团苏宁银河国际社区,总建筑面积约40万平方米,坐享周边铂金级商业配套,外依新江东商业中心,苏宁电器、华润苏果、万达广场、金盛国际家具等商业配套坐落其中;内享睿城苏宁广场的双重商业配套体系,五星级酒店、高档购物中心,区域已然形成

了“比肩新街口”的强烈磁场效应。

苏宁银河国际社区,以国际级视野打造360度环景生态社区,外依苏宁睿城两大景观公园、原生态景观河,内拥2800平方米的奢华入口景观广场,两条各具上万平方米面积的中心景观长廊,充分彰显社区不凡格调。

苏宁银河国际社区依托鼓楼区优越的区属环境、琅琊路小学分校优质教育资源,凭借中央科技区CID独有的高智圈层人文底蕴,未来全球科技精英云集于此,构筑板块更为高尚的人居氛围,充分呵护下一代璀璨启航。项目由中国高端综合地产品牌——苏宁置业倾力打造,据悉,该住宅组团03幢将于4月正式推出,其排号预订活动倒计时进行中。(杨连双)

[温馨提示]

接待体验中心地址:南京市山西路市民广场斜对面龙吟广场一楼

项目地址:鼓楼区汉中门大街301号南京国际服务外包产业园内

## »新盘探营

### 60万元买地铁精装小房 万达广场53平方米精装房源受关注

房价上蹿的速度让人看不懂。想投资,可是江北、板桥纷纷破万,随随便便一套房都超过100万让人怎么买?记者从位于云锦路的万达广场获悉,该楼盘53平方米的精装小户型样板间即将开放,总价只需60万元上下,如此低总价仍不失为普通市民投资的一种可实现的选择。



项目效果图

### 1.3万元/平方米远低于同地段楼盘

听闻万达广场本月底月初将推出一批新房源,记者昨天提前去探访一番。位于江东门纪念馆对面的云锦路上,售楼处里不断有老客户带着新客户来看房。销售人员告诉记者:该楼盘东坊有一种53平方米左右的精装小户型正在认购中。虽然样板房还没做好,房子都已经卖掉了一半左右。

原来这种小户型最大的优势就在于价格低、带精装修,包含装修价在内目前售价大约1.3万元/㎡,该楼盘附近的苏宁睿城、星雨华府等住宅,价格已达1.8万-2万/平方米以上。再加上53平方米左右的户型,总价只要60万-70万一套。而主城其他楼盘一般最小户型都要80万-90万,一套最少也要130万-150万元,绝对不是普通市民可以轻松投资的。

### 周边商业配套相当于3个新街口

和别的楼盘不同,一般楼盘是要等区域配套成熟,而万达是自己可以把区域配套建成熟。该项目超过120万平米超大体量,集酒店式公寓、soho办公、白金五星级大酒店、大型购物中心、5A写字楼、商业街区六大国际顶级业态于一身,总投资额100亿元,是万达集团至今在全国最大的一笔商业投资。它也是南京具备丰富业态的、“5分钟一站式”购物圈。

记者了解到,其中的大型购物中心万千百货和商业万达影城等已经运营,购物中心内设有一条长达450米的三层室内步行商业街,面积达4万平方米,是目前南京最长的室内步行街。

该中心光餐饮、超市等品牌商家就引入400多个,配置了三个总面积近5万平方米的大型城市广场,广场拥有7000个机动车停车位和3000个非机动车停车位,车位规模创下南京之最,因为其商业面积已经相当于现在新街口的三倍。

### 双地铁站楼盘年底交付即可出租

据悉,该小户型还是双地铁站物业,其东侧是地铁二号线茶亭站,就位于江东门纪念馆入口;西侧还有地铁二号线集庆门大街站,就位于万达广场西区的办公楼群中。地铁站人口离小户型所在的东坊3号楼最远不超过500米,步行5分钟左右即可抵达。

由于片区人气急升,和该小户型类似的7号楼已经建成交付,市场挂牌租金目前已经达到1500-1800元/月。目前该片区仅靠公交等工具就已经实现了交通通达,5月底地铁二号线通车,该片区租金水准有望进一步提升。该批商用小户型今年底就可交付,不仅可以享受5月地铁通车带来的新一轮涨幅,届时年底不用烦心装修就可直接出租,收取租金和房价的双重投资回报。

快报记者 孙洁