



新华通讯社重点报刊

第3835期  
总第4801期

统一刊号  
CN32-0104  
邮发代号  
27-67

主办  
新华通讯社  
出版  
江苏现代快报传媒有限公司

即时互动网站  
都市圈网 www.dsqq.cn  
我能网 www.wonengw.com

地址  
南京市洪武北路55号置地广场  
邮编  
210005

传真  
025-84783504  
24小时新闻热线  
025-96060  
本报员工道德举报电话  
025-84783501

96060短信互动平台  
1.移动用户:发送短信、彩信至 1065830096060  
2.电信用户:发送短信到 10659396060  
3.联通用户:发送短信到 1065596060

视觉总监 皮伦  
头版责任编辑 张洪

零售价每份1元

# 开发商打出“跳”广告 开盘铁定要涨价

## 下月要推40家楼盘,专家:资金链紧的楼盘可能先“跳水”

在二套房贷新政的威逼下,房主抛房很难,楼盘开盘不好卖,在“认房不认贷”的新解释之后,市场更是一片哗然,开发商慌了手脚吗?不,开发商还是很“跳”。快报记者调查发现,在本周的双休日,南京楼市只有零散的三家楼盘开盘,城中一家楼盘推出40年产权的商业公寓房,声称“既有的购房优惠3天后取消”,另外两家楼盘也表示“目前没有优惠,要开盘当天才能定”。

□快报记者 尹晓波

### 这家楼盘说:优惠仅3天,最多97折

城中的一家楼盘(皇册家园)近期将推150套的精装修公寓,只有40年产权,是商业性质的用地,户型为40—70平方米。昨天楼盘称将先行推出首批70套房源,均价在1.9万元/㎡左右。有优惠吗?“一次性付款97折、按揭贷款98折,优惠在三天之后就取消。”售楼小姐的口气不容置疑。对于贷款是否受影响,这名售楼员表示:“我们是商业房,首付本来就要50%以上,并且利率上浮10%。”按照一次性付款97折的优惠,折算1.9万元/㎡的单价,每平方米也就570元的优惠。

同时,这家楼盘似乎对近期的一系列房产新政全然没放在眼里,昨天还打出了“开盘后价格铁定上扬”的“口”广告。

### 这两家楼盘说:优惠要开盘当天决定

江北的威尼斯水城周末也“老盘新开”,之前有消息称将推出第九街区的四栋新房源,但昨天售楼处表示威尼斯仅推02栋一栋新房源,约100套左右。问:售价多少?答:9800元/㎡左右。问:优惠呢?答:还没定,开盘现

场会有的。有消息人士表示,威尼斯水城之前的售价就在9800元/㎡左右,这次开盘可能是在9500元/㎡左右。不过,这一说法并未得到开发商证实。

同样,位于下关区建宁路的玉桥国际公寓将于25日公开,推出65年的产权式公寓,户型多为40—50平方米之间。昨天售楼处公布价格说:“平层的均价为1.9万元/㎡上下,挑高的均价为2.3万元/㎡左右。”记者了解到,现在已经开始接受诚意金客户,具体的优惠也要等到开盘当天才能公布。

### 专家:资金链紧的楼盘可能先“跳水”

“这些楼盘都是市场目前不太好卖的。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,城中的商业公寓产品一直是投资客“少碰”的产品,这也是城中住宅能卖到3万元/㎡以上,而公寓只能卖2万元/㎡以下的原因。而江北楼盘近期投资客大批离场,也致使部分楼盘开盘时,房源量有所减少,旨在以此来规避政策的短期性冲击。史东说,现在开发商的日子要开始“难过了”,但要体现到房价的涨跌上,短期内肯定不明显,下一步要看各家楼盘的资金链紧张不紧张了,资金链紧张的楼盘,将是率先“跳水”的楼盘。



资料图片

## 新政冲击波

### 5月要推40家楼盘 恐慌性抛房?

有统计说,南京楼市将在5月迎来上市高峰,共计40家楼盘将扎堆推房,远远超过了今年“金三银四”的楼市旺季。

365地产业网统计称,在南京楼市的八大板块内,共有40家楼盘在5月份“采取行动”,其中江宁和江北皆有10家楼盘推出新房源,河西、城南分别为5家,城北3家,城东3家,城中、仙林分别为2家。比如江宁有左邻右里、东方龙湖湾、宜家国际公寓等;江北有威尼斯水城、天润城、金城丽景等;城北有新城邻里、中电颐和家园、大地伊丽雅特湾等。

南京广厦置业新联广场市场总监唐登洋说,对开发商而言,现在只有开盘卖房,“因为后面的日子会更不好过。”5月份市场卖得好坏与否,现在看来是不容乐观。

### 二手房纷纷“转抛为租”

“原来挂牌价1.9万元/㎡,没人要;再挂1.8万元/㎡,也没人要。”房主王女士对自己一套奥体某楼盘的房子,显然失去了卖的信心,昨天她在一家中介公司索性转成了租赁状态,每月租金2500元,看看再说吧。

满堂红(南京)置业公司市场经理李媛说,“现在的市场是二手房降价也卖不掉,很多房主无奈纷纷转成租赁了”。他们公司统计数据显示,在4月17日~22日,租赁房源较之前大涨了35.84%,可租可售的房源增加更多。这一轮的抛房潮来势凶猛,确切地说应该是“转抛为租”,而不是之前行业所说的“转售为主”。

“租金价格也出现了变动。”李媛说,因为租赁房源量的剧增,租金下滑也属正常,一般是“月租金2000元左右的房租下降100元、3000元左右的房租下降150元,总的下降幅度在5%左右。”

## 买房故事

### 我算“首套房”还是“三套房”?

面对眼花缭乱的房贷政策,这也说不准、那也说不准,王女士算是彻底崩溃了。

1999年,工作不久的王女士在南京洪家阳光里小区买了一套81平方米的二居室,当年房价很便宜,只要1800多元一平米,商业贷款8万元,一直住了8年多,其间还清了所有房贷,还算不错,虽然没赶上福利分房,但总算自己有了房子。

2007年,因为有了孩子,还有老人照顾,房子不够住了,王女士卖掉手上的小房子后,购买了江宁天地新城一套96平方米的三居室,贷款30万元,虽然累点,但房子稍微大了点,一家四口人,也总算勉强够住了。

“本来已经打算换房了,因为公司要求,2010年3月份起,我被公司外派到安徽省合肥市工作,想到以后工作方便,家人也将跟过去一起住,就将自己在天地新城的房也卖掉了。”王女士说,今年3月份,在合肥市区购买了一套不到90平方米的新房,房价8300元一平米,在办贷款时,遇到了难题:“银行查询征信记录,竟然说我已有两次贷款记录,要按三套房贷的标准来执行”,银行

还说“有可能停办贷款”。

“就算银行允许办理贷款,也按二套房贷执行,首付50%。”王女士说,这不是折腾人吗?“我没有一套房子是用来投资和炒房的,就是因为自身生活和工作原因而不停地换房,凭什么要让我多付首付款和提高利率呢?”

“现在看到有的银行还在陆续续停贷三套房,我该怎么办?”王女士说,银监会又提出“认房不认贷”的新规定,如果按照“认房不认贷”的规定,应该是享受首套房的待遇啊?首付还能是两成,利率也得给一定优惠吧?被房贷政策的变化无常折腾得够呛,王女士语气急促,不停地咨询记者:“我这样的情况到底属于第几套房呢?到底可不可以贷款呢?”

如果按照目前银行操作的“以贷款次数来认定”,那王女士确实是三套房贷;而如果按照“认房不认贷”的规定,王女士又的确是首套房的自住人群,贷款政策应该予以优惠倾斜。在房贷细则认定办法出台之前,王女士的这套房子怎么申请贷款,看来是谁也说不清楚了。

## 银行动态

### 已签合同老客户利率也要上调

中行出台差别化房贷细则,江苏地区还没接到通知

昨天又有两家银行房贷新政出台,交行原则上停止三套以上贷款,而中国银行网站则登出了该行最新出台的差别化房贷细则,除了银监会此前出台的部分规定外,最让人惊讶的是,该行首次提出对存量客户也就是老客户也要“算旧账”,将利率同样调高。这让很多在中行贷款的老客户紧张不已,但是市民无论是向自己的客户经理打听,还是向95566客服热线咨询,得到的答复均是“目前江苏地区还没接到通知。”

### 中行老客户也要上调利率

记者昨天在中国银行网站上看到,该行登出了最新出台的差别化的个人住房贷款政策:积极支持居民购买套型建筑面积在90平方米以下的首套自住和保障性住房,继续给予人民银行公布同期同档次基准利率0.85倍的利率优惠,满足居民基本住房需求。对于购买首套自住且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付比例不低于30%;对于已利用贷款购买住房,又申请贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不低于50%,利率不低于基准利率的1.1倍。严格限制各种名目的炒房和投机性购房,原则上暂停发放第三套及以上住房贷款。对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民,暂停发放购买住房贷款。

新规定中最让人吃惊的是,早就签订合同的老客户也在新政调整的范围内。“根据与客户合同中的约定,在利率调整方式到期时将存量首套、二套、三套及以上的房贷利率浮动比例分别调整至基准利率的0.85倍、1.1倍和1.2倍。”此外,要求加强个人住房贷款审查,严格履行“面测、面试和居访”程序,保证借款人身份和交易背景的真实性,防范虚假个人贷款。加强贷款用途审核,不得发放无指定用途的个人贷款,防止信贷资金违规流入股市、房市。

### 怎么调,江苏未接通知

“为什么我们老客户也要调整?怎么能这样翻旧账呢?又不是央行加息,我们老客户也要跟着调!”对于中行这一新的规定,很多听到消息的市民气愤不已。

市民何先生说,中行要对老客户调利率,就气不打一处来,“上次将优惠利率从85折调成7折,其他银行什么条件都没有,就中行要向我们收500块手续费,好了,现在国家出了新的政策,中行对新客户执行新政,我没啥话说,但是居然要跟我们这些老客户翻旧账,居然要把7折调回到85折。怎么其他银行就没有调高老客户的利率呢?实在是太气人了。早知道这样,谁还愿意在中行贷款呢!”

那么“根据与客户合同中的约定,在利率调整方式到期时将存量首套、二套、三套及以上的房贷利率浮动比例分别调整至基准利率的0.85倍、1.1倍和1.2倍”这个政策究竟怎么理解?银行怎么执行?昨天95566的工作人员称,江苏地区目前尚未接到通知,而几位接受客户咨询的房贷客户经理也表示他们尚未接到通知。

### 交行原则上停止三套房贷

据了解,目前交行也已出台细则,交通银行对首套房商业贷款最低首付20%,二套房商业贷款最低首付50%,第三套及以上购房贷款原则上停贷。快报记者 王海燕