

南京有银行“认贷不认房”

业内:个别银行二套房贷政策松动,不足以撼动楼市大势

继三套房贷放松后,又有传传说二套房贷也将放松。虽然银监局、住建部等中央部委纷纷出面表态“楼市调控不会放松”,但记者近日意外从南京几家银行获悉,南京已有至少两家银行半公开地执行“只认贷不认房”,此前最严厉的“认房又认贷”的二套房认定标准在南京已现悄然松动之势。



漫画 俞晓翔

已有两银行“认贷不认房”

“如果以前没有贷过款,但名下有房产,还可以按首套房贷款吗?”近日,记者以客户身份咨询了包括工商银行、农业银行、建设银行、中国银行、交通银行、浦东发展银行、光大银行、深圳发展银行、民生银行、中信银行在内的各大银行。大多数银行表示只能按二套房进行贷款,实行的是“认房又认贷”。但也有两家银行给出了不同的答案。

农业银行个人信贷部的一位工作人员表示,即使客户名下实际已有房产,如果客户愿意签一份保证书,声明没有房产,还是可以按照首套房标准进行贷款。另一家四大国有银行之一的工作人员也告诉记者:“有房子啊?只要没有贷款记录,现在暂时不受影响,以后就不好说了!”

但这个做法并不是可以公开承认的做法。一家银行房贷部的工作人员告诉记者:7月22日,由三部委发出的《关于规范商业银行个人住房贷款中二套房认定标准通知》已转发至南京,明确二套房的认定标准还是“认房又认贷”。但对于有一些银行在执行上采用“只认贷”,同行间认为这个并不奇怪。“政策上虽然不那么完全吻合,但银行总要放贷啊,放松只是或迟或早的问题,各家银行都是按总行意思和自家实际情况来决定,或许这么做本身就有上级行的默许,只要不公开说就可以了。”

房贷松动或带来成交回暖

一般而言,首套房可以享受“首付三成,0.7到0.85的利率”的政策,而购买二套房都要求首付五成、1.1至1.2倍的利率。相较而言,

一旦二套房政策放松,对大多数购房人而言负担将一下子减轻许多。

连楼盘销售人员都会长舒一口气。一家楼盘的销售人员告诉记者,近日贷款又好办了一些,夫妻双方只要有一方从未做过主贷人就可以按首套房贷款。在另一家楼盘,原先夫妻双方因一方有贷款记录办不下来的贷款。只要把有贷款记录的一方的名字划掉或换成家中其他未贷过款的亲戚就可以了。这导致楼盘更名记录大幅提升,南京许多新开或在售楼盘近期都在网上房地产上的“换手率”榜上“榜上有名”。

但这也实际促进了楼市成交。根据网上房地产的数据统计,7月下旬之后,南京多家楼盘都打破了此前的零成交纪录。其中,主要认购房源都集中在江北和江宁。江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚表示,目前江北30%的

房价跌幅已基本探底,江宁与河西的下跌潜力也不大,城北与仙林片区还存在一定的下调空间,而主城区由于体量较小,房价下降的可能性并不大。业内人士认为,楼市认购量回升的主要原因在于刚性需求者的出手。

楼市降价预期仍难改变

南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华表示,虽然部分银行实行的是“认贷不认房”的标准,但是对整体市场并不会会有太大的影响。他认为,真正决定市场走向的是消费者对于市场的预期。一方面,业内普遍预期四季度将迎来降价潮;另一方面,政府也在重申要加强调控,严格执行“认房又认贷”的二套房认定标准,而房产税、物业税的出台也在酝酿中。部分银行“认贷不认房”的行为只是作为个像出现,不足以影响消费者对房价继续下跌的预期。

宋坚认为之所以会出现个别银行执行“只认贷不认房”的二套房标准,一方面有可能是银行为了避免麻烦,另一方面,由于房贷仍然是银行的最优质资产之一,为追逐经济利益,一些银行可能在打“擦边球”。他表示,通过相关部门以及舆论的监督和严格把关,就可以彻底矫正这些行为,但即使标准略有放松也并不能完全改变楼市的大势。毕竟,房产税等撒手锏还没出呢,楼市的政策大势依旧未明。

见习记者 杜磊 快报记者 孙洁

楼市动态

易学专家 阔论御江金城

7月31日,台湾周易研究会总干事,曾获邀参加建设部举办的“首届中国建筑风水文化健康地产发展国际论坛”的唯一台湾人士——李功超,受五矿御江金城之邀作客南京,并对御江金城周边环境、楼宇户型进行踏看。当晚7点,在御江金城样板园林内,举办了“环境布局与财富”的讲坛活动,活动吸引了数百名新老业主前来听讲。

李功超讲道,南京自古有“东富西贵”之说,城东紫金山被公认为是东贵的源起。河西,正在崛起的财富CBD,未来的南京新城中央,更将成为长三角经济区北翼的经济文化中心。“东富西贵”不言而喻。

李功超评道,御江金城毗邻长江而建,推窗即可望见长江美景,财气随浪花滚滚而来;小区其间更有蜿蜒水系,绝佳生态散发天然大宅独具的魅力。此外,御江金城与绿博园一路之隔,与滨江公园仅数百米,小区被1150亩绿博园和2310亩滨江公园环绕,是无可比拟的稀缺自然资源;而地铁一号线西延,站点设置在绿博园正门口,御江金城恰与之毗邻,同时,小区与上新河中学一墙之隔,周边更有奥体小学、中华中学河西分校等众多教育机构。

在讲座中,李功超特别针对御江金城即将推出的11栋B1、B2、B3、A1、A2户型做了着重讲解:好户型第一,要有充足的阳光;第二,要有良好的通风;第三,天花板尽量挑高;第四,内部空间区隔。御江金城的户型恰好印证了这些标准。(杨连双)

中央上尚城 售楼处亮相

7月30日,城北新盘中央上尚城在售楼处正式公开。该楼盘处于未来地铁3号线五塘村站附近,又有小户型、低总价的优势,当天来访客户络绎不绝,场面十分火爆。

星河置业是在苏州有20余年开发经验的房地产企业,中央上尚城是其在南京的首个项目。南京星河广场置业有限公司董事长谢菁介绍,中央上尚城项目分为商业和挑高小户型两部分,由3栋主体建筑组成,商业是围合式的;主楼地上5层,每层挑高4.8米,小户型挑高公寓产权面积为30-45平方米左右,用一层的钱就能得到两层的面积,可动静分离成上下两层,极大提升居住的功能性。“整个项目3.3万平方米,其中商铺面积0.6万平方米,办公1.7万平方米,项目整体建成之后,将为周边300万平方米的住户提供商业服务。”

按照规划,地铁3号线有望于青奥会前建成通车。而中央上尚城距离地铁3号线五塘村站步行仅5分钟距离,项目周边还有超市、银行、医院、药房、教育资源等。谢菁透露,中央上尚城最快9月底10月初开盘,将推出户型面积30-45平方米左右的房源,4.8米挑高设计。(杨连双)

御江金城周末加推景观房源

五矿地产深耕南京数载,联袂500强美国保德信集团钜献金陵,御江金城开盘飘红,见证了深入人心的品牌影响力和客户对楼盘品质的充分信任。而今,御江金城再续辉煌,11号楼景观房源,景观优势明显,90㎡两房、140㎡三房即将荣耀加推。



140㎡房源户型图

瞰城望江,俯瞰社区 六大景观组团

御江金城本次加推房源为11号楼,11号楼位于社区东侧,紧邻东侧人口景观组团,进入社区比较方便。御江金城通过楼栋巧妙布局,楼栋之间互不遮挡阳光与视线,11号楼可以西望浩瀚江景。登楼还可看见奥体及主城区的繁华。

此外,11号楼还可俯瞰社区1.2万平方米中央景观,绿荟园、绿瑰园、绿琢园、绿锦园、绿圃园、绿熙园六大景观组团。社区内处处可见的高尔夫果岭草坪,由此一处即可得知御江金城对景观打造之用心。

70米楼间距,天地之间的自由创想

御江金城充分考虑到业主

居住的舒适性,独具匠心的建筑依中央景观围合布局,形成超大的楼间距,最大可达70米左右,以及5米架空层,使住宅的通风、采光更上乘,让充足的阳光为生活倍添温暖。

栋与栋之间旷达舒朗,陶冶视野的轻松空间,更具有独户感和天地感,真正塑造了国际化标准的高品质、高水准的生活模式,细微之处卓然体现过硬品质,给您一个天地之间的自由创想。

90㎡两房、140㎡三房,奢享生活

90㎡两房拥有7米左右进深,三房全部朝南,整体布局方正、紧凑、合理,采光、通风俱佳,三口之家的上佳之选。

140㎡三房两厅两卫,南北通透,双卧朝南,拥有阔绰客厅,

凸现主人的尊贵与身份,并且独享私家专属电梯。

最值得一提的是,御江金城户户有赠送,几乎每户赠送8-10㎡的设备层,不计入套内面积。为您提供如健身、储藏之类多种使用功能,变相地提高了得房率,让房子的性价比更高。

瞰城望江,一席风光尽占;社区东排,绝佳位置;俯瞰社区1.2万㎡中央景观,六大景观组团围合,成就无限美景。

御江金城11号景观楼王,90㎡两房、140㎡三房奢享空间本周末即将加推!

地址:奥体梦都大街188号
热线:86516888



丹佛SOHO小公馆

35-55m²高校地铁小户型, 70年产权酒店式公寓, 现买现住

32万元起, 轻松住现房!

本周特惠最高8.8折, 房源稀缺, 认购从速!

以上优惠有效期至8月8日前有效, 本次活动解释权归开发商所有。

52100555 52100777

项目现场: 江宁开发区佛城西路与金智路交界处向南100米
开发商/南京诚基房地产开发有限公司 规划设计/南京建筑设计研究院

