



“限购令”落地已两月有余,随着开发商促销大战的开始,房价已见松动。但对于很多购房人来说,仍然相当疑惑:是现在出手,还是继续观望?在此,《金楼市》记者四路出击,为您解析当下的买房最热问题。

□本版采写 快报记者 杜磊 周映余 文涛
见习记者 肖文武

四问 当下买房行不行?

1问:贷款政策 年内或将再加息2-3次

中国人民银行从4月21日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是央行今年以来第四次上调存款准备金率。在南京,各家银行也直喊贷款额度紧,“贷款没问题,什么时候下款不敢保证”成为银行对外的一致口径。

记者调查发现,在南京的各家银行中,工行、建行、交行、深发展等银行针对首套房仍然执行基准利率,但建行对客户的要求较高,需要是银行的VIP客户,在银行存款30万元以上且存款期达半年。而兴业银行针对首套房的利率则

高达20%。另外,各家银行的二套房贷款利率标准分别是在首套房基础上上涨10%-15%不等。但对放贷时间,银行都不敢做出保证,一位个贷人员表示,如果真想贷款,贷款人只能慢慢等额度。

某大型国有银行的个贷部经理表示,在准备金率上升的背景下,放款时间变长,购房人借贷需谨慎,尤其是对二手房买主来说,如果房主坚持在指定时间内到款,则很有可能引发购房纠纷。而对未来的贷款政策,这位经理则直言,业内基本达成共识,未来将会至少加息2-3次,贷款或将越来越紧张。

2问:以租养贷 以租养贷越来越不划算

自去年10月的首次加息启动以来,6个月时间,购房者的还款压力累计上升了近7%。加上房价居高不下,租售比远超越警戒线,“以租养贷”的购房方式不划算了。

过去,只要能凑齐少量首付,通过银行贷款将房子买下后再出租,往往月租金就足以还月供,租金高的甚至还完月供后还有剩余,如果房价上涨后再卖掉,往往还能狠赚一笔。如今,这种“以租养贷”的购房方式显然不太现实。以

目前南京鼓楼区一套100平方米左右的房源为例,月租金大约3000元,总价却要大约200万元,租售比高达1:666,南京其他区域的房源租售比也差不多。而月租金3000元,一年才3.6万元,这意味着出租这样一套房要55年才能收回成本。

连续地加息则让购房人的还款压力越来越大。以50万元房贷20年还款期限为例,去年10月19日加息前的利率为5.94%,等额本息还款方式下的月供为3564.8元;今年4

月6日加息后的利率为6.8%,月供增至3816.7元。仅6个月的时间,购房者每月就需多付251.9元,增长幅度接近7%。照此计算,一年下来实际上差不多要多付一个月的月供。

业内人士提醒购房人,随着市场的变化,已经有不少房主开始“转租为售”,今年一季度南京二手房的挂牌量明显增加。在当前条件下,想通过“以租养贷”的方式投资已经不太现实,建议投资者综合考虑多方面因素,谨慎出手。

3问:买房资格 避让“限购令”可行吗

在开发商强大的营销攻势之下,一些被“限购令”拒之门外的多套房人群想尽办法重获购买资格,其中“房产份额转让”、“先卖房再买房”成最常态的两种操作。专家表示,这两种做法都应该注意其风险性。

有市民认为,房产证上若拥有多个名字的,可以先对房产份额进行重新分配,再通过“赠与”及“买卖”的方式进行“去名”。对此,江苏熙典律师事务所律师罗利军指出:“这样的操作虽然具备可行性,但如果是非普通住宅的家庭,选择

对部分房产份额进行“赠与”以后,等于将房屋用途约定为“自住”,短期内再交易必须缴纳20%的交易个税。且赠予仅限于直系亲属;而若按照“买卖”的方式转移房产份额,则需要对买卖部分的份额缴纳10%左右的税费。”罗律师还提醒,为重获购买权而采取特殊手段对房产证进行去名,容易造成产权纠纷,需谨慎考虑。

另有不少市民选择先出售手上持有的多套房产,重新获得购买资格后再新购改善性住房。对此,南京建设发展集团有限公司品牌

营销部经理傅蕾告诉记者:“一般情况下,市民成功卖出住房之后,用所得收入再购买新建商品房需要等上一年多才能交付,中间会有很长一个过渡期。”

专家认为,购房者从“卖房”到“买房”再到“入住”,需要尽量考虑其中的风险,比如房源能否以满意的价格成功脱手,新购房源能否申请房贷、还款压力如何,过渡期间是否会出大的政策变动。专家建议此类购房者对过渡期应进行合理规划,亦可购买二手房、现房、准现房缩短过渡期。

4问:付款方式 分期付款实用的不多

限购政策出台后,东渡国际青年城率先甩出“最低首付一成”吸引购房者;随后,江宁天泰青城5月开盘也抛出首付一成的“诱惑”;与此同时,高端楼盘也加入分期付款的行列,仁恒江湾城、复地新都国际纷纷为有购买实力但短期内资金不足的高端职业者提供分期付款的便利。

然而,记者走访时发现,不管是天泰青城,还是东渡国际青年城,分期付款首付更多的是“噱头”。因为首付一成之后,对于首套房置业者来说剩下的首付款需要在3个月内付清。天泰青城一位置业顾问告诉记

者,首付一成活动引来很多刚需购房者的咨询电话,听说只有3个月的期限后,他们大多都失望而归。一家分期付款的楼盘销售人员也直言:“这种限期3个月的一成首付,更多是针对资金套在股市、基金的投资者,或者是想卖掉老房子换购新房的投资者,没有钱支付首付的刚需给3个月还是筹不到钱。”

而对已有两套房产,想换一套大户型,或者是现金套在股市或其他投资渠道的高端改善置业者来说,仁恒江湾城、复地新都国际的分期付款方式则提供了些许便利。

仁恒江湾城,首期支付30%房款,在购房合同签订日期到交付日期的中间时间支付40%的房款,剩下的30%房款在交付前期再支付。复地新都国际则是先交2000元诚意金就可以优先选房,开盘5天内只需交纳30%的首付款即可签约,一个月之后再交纳另外的30%款项,再过一个月交纳最后的40%款项。

对于这种付款方式,开发商反馈有部分购房者响应。手里有3套酒店式公寓、两套住房的王先生便是其中之一,他打算卖掉一套住宅和手中酒店式公寓,买一套大平层改善居住。



运盛美之国花园 距新街口很近的城市别墅



■视听地点:江宁将军大道2号
■乐曲简介:运盛美之国花园具有“双拼独栋化、联排双拼化”的特色,是南京目前不可多得的当代美墅
■作者:运盛实业(南京)建设发展有限公司
■播放计划:将在5月上旬推出9组团香樟湾71席绝版山水别墅,面积190-630平方米
■票价:均价1.9万元/平方米,总价最低仅389万元。VIP会员有三种优惠活动,一是诚意金抵扣活动,二是日进万金活动,以及开盘当天的其他活动,最高可以节省40万元。江宁区域内得天独厚的生态景观

观,“两山一湖一河”,成就了这座市中心生长在别墅区里的山水豪宅。美之国花园与作为“三山板块”的珍稀房源,北依韩府山,南望翠屏山,南低北高,坡地变化舒缓有致,承蒙自然的匠心独运。

美之国花园占地40多万平方米,绿化率约60%,是翠屏山别墅板块中将自然山水环境和当代时尚别墅建筑成功融合的经典之作。而美之国花园·香樟湾还拥有同名中央水系——香樟湾,漱玉溪和流水石阵两条贯穿的溪流,成为整个小区的主景观轴线。

步出香樟湾,驱车可直上将军大道,左转中山南路即可直达新街口,车程不过20分钟便已抵达都市CBD。交通区域优势亦十分明显,机场高速、绕城公路右转弯轻松直上,轻轨也近在咫尺,免去堵车之烦扰。

【点睛】谁说别墅拥有天地就没有地段?运盛美之国有山有水有地段,是三者兼而有之的当代美墅。

快报记者 费婕

凤凰和美 居主城区南,非主城区价



■视听地点:长虹路和凤台南路交汇处
■乐曲简介:项目规划有9幢高层住宅、一座社区文化中心、幼儿园及社区商业中心。住宅设计采用两梯三户,以88平方米的二手房和120平方米、140平方米的三房户型为主
■作者:江苏凤凰置业股份有限公司
■播放计划:预计5月份开盘推二期4、5、7号楼,其中4、7号楼为首批推出
■票价:户型面积89、120、143平方米,价格未定,或有小幅上调
凤凰和美的优势首先在于其主城区区位。项目位于长虹路与凤台

南路交汇处,坐享得天独厚的人文资源与方便快捷的现代化市政建设。明城墙、秦淮河、夫子庙、中华门等多近在咫尺。项目紧邻赛虹桥立交,公交/地铁/高架三维立体交通可快速通达全城,地铁1号线贯穿新街口、奥体,主城繁华与奥体新城发展利好兼享有余。

周边配套丰厚,苏果社区、欧尚超市、家乐福超市,银行、医院、药房等可满足业主日常生活所需,更有一街之隔的12万平方米德盈国际广场Shopping mall,将成为集购物、娱乐、餐饮、休闲为一体的国际化都市综合体,目前已签约沃尔玛、影城和麦当劳等。

此外,小区景观独具匠心,打造1.3万平方米中央景观区,并注重文化和景色的融合。住宅的首层均为架空,内设邻里交流空间、人文休闲空间、艺术展示空间等,架空层空间与外部景观交汇融合,构筑成社区一道亮丽的风景线。

【点睛】名副其实的主城区物业,名不副实的主城价格。快报记者 费婕

城市之光国际公寓 44万起乐享地铁精装房



■视听地点:江宁区天元东路义乌小商品城附近
■乐曲简介:在售40-60平方米精装小公寓,另有97-118平方米户型,65年产权,还有40余套特价房源在售
■作者:南京浙商投资有限公司
■播放计划:43-58㎡的户型近期推出了“首置首付10万起”的优惠。
■票价:精装小公寓和97-118平方米户型,均价12000元/平方米,装修标准在2000元/平方米,全款93折按揭99折;特价房源均价在10900元/平方米,装修标准在1400元/平方米,全款96折按揭99折。

城市之光·国际公寓处于东山新市区核心地段,购物、餐饮、娱乐设施丰富,日常所需一网打尽;距地铁一号南延线龙眠大道口仅200米,是纯地铁物业,上下班地铁直达写字楼下;精装修交付;首次置业,首付可分期只需10万元;65年住宅类产权性质,转手成本低,住、租售皆可。

项目全面选用一线品牌建材设备。主力户型4.2米大度开间,3米层高,江宁罕见。五星豪装的酒店式大堂设计富丽堂皇又简洁时尚。多达9部的世界级品牌OTIS高速电梯,具有智能化、安全、耐用、节能等优点。高层主体部分采用豪华玻璃幕墙,以唯美的姿态演绎百米高城市地标。此外,社区还设有业主私享的生态商务文艺会所、空中花园、屋顶泳池所……

【点睛】小户型的缺点,城市之光国际公寓一个没有,大户型的优点,城市之光国际公寓一个不少。快报记者 费婕