

新出让的住宅地块,将有50%以上的面积用于建设90平方米以下的房屋——昨天,现代快报独家报道了南京土地预告的新政策,然而在首批登场的7幅地块的规划设计要点中,却有4幅地块被提出上述“5090”要求。据了解,南京即将出台“5090”政策来力保刚需人群购房,而这个尚未出台的政策已经被此次预告提前“泄密”。

现代快报记者 马乐乐

# 南京土地预告“泄密”

## 新建小区90平米以下户型要占50%

一季度上市的4幅地块将执行“5090”政策;有关部门:新政不久将出台

### 楼市新政

#### 4幅地块将执行“5090”政策

前天,南京市土地矿产市场管理中心把计划在第一季度上市的地块预告出来。仔细观察这些地块的预告,却发现了更有价值的信息暗藏其中。

以最热门的仙林湖西侧地块为例,在地块建设项目规划设计中,提及“套型建筑90平方米以下住宅建筑面积,占住房总建筑面积

的比例>50%”。意味着,这个地块未来建成的住宅,有一半以上面积都是90平方米以下的中小户型。

此次预告公告中共有5幅住宅地块,包括仙林湖地块在内,还有栖霞区中花岗地块、江宁东山地区地块和科学园地块都附注了这个要求,仅有江宁开发区的一幅住宅地块没有提出。

#### 新政策不久就会公布

对出让的住宅地块设置户型比例,此前已经在市场上消失多年。据了解,2006年建设部曾经出台过“7090”政策,但这个政策出台后就遭到软抵制,并逐步名存实亡。

现代快报记者注意到,南京市委办公厅发布的《南京市2014年经济社会发展目标(讨论稿)》中提到,继续保障和改善民生被列为2014年南京的重点任务之一,明确要求相关部门在土地出

让条件中,需明确90平方米以内的普通商品住房,占新建住房总面积的50%以上。

而南京此次预告的7幅地块,已经明确将在今年一季度内上市。这意味着,上述4幅地块的“5090”规定很快就将成为事实,“5090”极有可能作为南京楼市的一项新政策随之出台。昨天下午,记者从有关部门得到证实:“5090”政策不久就会正式公布。

### 原因

#### 去年“抢房”就是抢中小户型

保障刚需购房人,是人们对“5090”普遍能够想到的第一作用。事实上,去年蔓延南京若干楼盘的“抢房”,绝大多数都是在争抢中小户型。

以江宁九龙湖地区的朗诗、保利、新城、万科几家楼盘为例,80—90平方米的户型在楼盘中的配比大多只有不到三分之一,而这部分面积段的户型往往是刚需紧盯的热门。“大户型的房子有的

挑,小户型的房子我没办法保证,一套房子一般都有2到3个人抢。”一家楼盘的营销负责人表示。

仍然以仙林湖为例,拥有一些90平方米以下户型配置的风情水岸,早已处于无房可卖的境地。

网上房地产显示,今年1月份南京成交的住宅当中,100平方米以下的房子虽然只占到45%,但开发商普遍认为,刚需客群远不止这个比例。

### 分析

#### 出发点虽好,关键要看执行力度

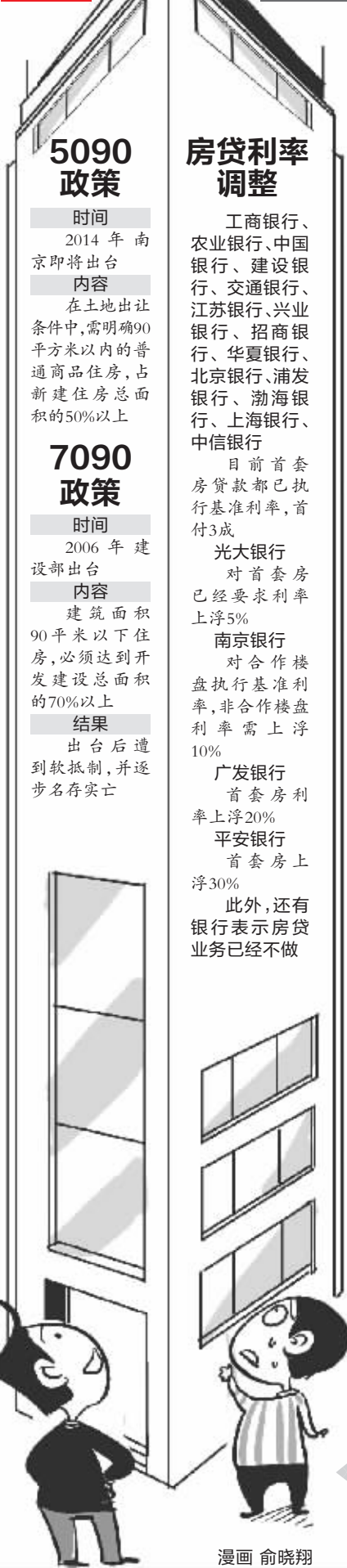
南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,南京如果出台“5090”政策,引导开发商建设中小户型的房源,有望在今后一两年形成实际供应时,缓解刚需房源的“房荒”,客观上有利于保护刚需购房人。

然而也有开发商对可行性提出质疑。“应该不会一刀切吧。”江宁一家开发商人士表示,例如中小户型最稀缺的是河西地区,因为房价高,开发商的定位偏高端,因此

一般都以大户型为主,如果河西也搞“5090”,在地价变的前提下会大大影响开发商的利润,同时在销售时也会面临定位困难。城东一家楼盘营销人士认为,这个举措比较刚性,实践起来对开发商可能会带来诸多困难,“关键要看执行力度”。

张辉认为,住建部当年的“7090”政策由于与市场偏离较大,因此没有能够推行得下去,此次南京准备推行“5090”同样需要周密考虑。

## A 楼市 B 难贷款



#### 5090 政策

**时间**  
2014年南京即将出台

**内容**  
在土地出让条件中,需明确90平方米以内的普通商品住房,占新建住房总面积的50%以上

#### 7090 政策

**时间**  
2006年建设部出台

**内容**  
建筑面积90平方米以下住房,必须达到开发建设总面积的70%以上

**结果**  
出台后遭到软抵制,并逐步名存实亡

#### 房贷利率调整

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、江苏银行、兴业银行、招商银行、华夏银行、北京银行、浦发银行、渤海银行、上海银行、中信银行

目前首套房贷款都已执行基准利率,首付3成

光大银行对首套房已经要求利率上浮5%

南京银行对合作楼盘执行基准利率,非合作楼盘利率需上浮10%

广发银行首套房利率上浮20%

平安银行首套房上浮30%

此外,还有银行表示房贷业务已经不做

市民陈先生最近很着急:申请了近2个月的贷款为啥总是放不下来?一到银行打听,回答总是“等额度”,让陈先生不解的是,这不是新的一年已经到了吗?怎么还是没有额度?昨日,多位接受记者采访的银行业人士表示,互联网金融实质是推高了银行的资金成本,在这种情况下,银行贷款会更偏向高收益的贷款品种,房贷的额度降低。可以预见的是,今年房贷紧张局面不会改变。

实习生 崔岑晓 现代快报记者 马乐乐 王海燕

## 房贷难,贷款去哪儿了? 互联网金融“吸走”部分额度

预计今年房贷越来越难,楼市处境微妙

### 现状 房贷难,买卖双方感寒意

“现在房贷很成问题,我们受到的压力也很大。”城东一家楼盘的案场负责人小张脸色稍稍凝重地告诉现代快报记者。“别看我们现在销售业绩还行,不过目前至少有15组客户已经交了定金却迟迟没来签约。”这位负责人解释说,自己所在的楼盘是典型的改善型,一套房总价都在两三百万元,很多买房人都是卖掉一套房然后再来买房。由于卖房不顺畅,自然暂时也就没钱来买房。

还有一位买房人,因为无法贷款,成了这家楼盘流失的客户。二手房行业受到的影响同样不小。“一般来说年初房贷都是充足的,但今年是头一回延续去年的紧张。”我爱我家市场部总监胡涓娟说。另一家大型中介公司职员表示,由于中介业务员的业绩考核与尾款结清挂钩,很多业务员手头积压了不少迟迟“贷不动”的单子,这让他们叫苦不迭。

### 原因 互联网金融逼得银行惜贷

为何房贷申请难?昨天,一家银行房贷部相关负责人对记者道出了实情:“其实并不是银行真的没有额度,今年我们总的贷款额度和去年一模一样,并没有减少。而是银行不愿意将有限的贷款额度投入低利率的房贷。”

一位股份制银行房贷部相关负责人告诉记者,今年他们总体贷款额度没有变化,但是个人贷款额度在下降,这其中房贷的占比更是大幅下降。

另外一家银行房贷部负责人告诉记者,从今年总行下的要求来看,今年个人房贷新增只占总体个贷的50%,而去年这一比例还是80%—90%。

南京一家银行房贷部相关负责人称,从余额宝开始的各种互

联网金融开始冲击银行存款,今年一月银行存款骤降9000亿,“这少的9000亿主要是活期存款等资金,对银行来说,正是资金成本最低的借款,互联网金融可以说是推高了银行资金成本。”这位负责人表示,一方面银行资金成本变高,另一方面银行又有利润考核,这不是逼着银行惜贷,不愿意住房贷等低利率品种上放么?

### 调查 14家银行恢复基准利率

往年初房贷不仅额度充足,而且利率也有一定的优惠,但是记者昨日调查了南京近20家银行后发现,今年的情况却大不一样,今年年初房贷依然很紧张,14家银行房贷恢复基准利率,4家银行上浮利率,最高上浮30%。此外还有银行已经基本不接房贷申请。

除了房贷利率优惠已经“绝迹”外,房贷放款时间也相对较长。在办理个人房贷业务的18家银行中,超过半数的银行表示不能确定放款的时间,而其中最快的要数江苏银行也要2个星期,并且只针对合作楼盘。

### 影响 今年楼市比较微妙

多位银行人士预测,由于互联网金融的影响,最近一年内房贷紧张局面都不会改变,今后房贷只会更紧张。

一位业内人士透露,不排除今后因为房贷额度紧张、银行大幅上浮房贷利率的可能。

“万科入股徽商银行,恒大入股华夏银行,是不是大佬开发商已经意识到,今年将会‘钱紧’而作的未雨绸缪呢?”南京房地产建设促进会秘书长张辉分析说,今年的楼市比较微妙,而“钱荒”的影响是显著的,如果贷款对成交量构成持续影响,房价上涨的势头必然会受到阻碍。

### 相关 马年首场土拍:南站地块底价成交

快报讯(记者 马乐乐)马年的第一场土地拍卖昨天下午举行,仅有两幅关注度不高的商业地块亮相。最终南京南站地块(面积2.1万多平方米)底价2.73亿成交,拿地房企是一家“新面孔”——南京高铁广场资产管理建设公司。鼓楼蔡家巷地块(面积5800多平方米)经过27轮争夺以2.66亿元成交。

### 相关 全国房价百强,南京列第九

快报讯(记者 马乐乐)最近,一份“2014年1月全国城市房价排行榜前100名”的榜单在网上流传,南京以17786元/平方米的均价位居全国第9名,另外江苏13个地级市除了淮安之外全都上榜。这份来自“全国房地产市场数据中心”的榜单罗列了全国房价前100名的城市。

漫画 俞晓翔