

# 南京发布公积金新政 二套房最低首付从60%降至30%

贷款利率仍为基准利率的1.1倍;首套房公积金贷款不再有2成首付

前一波“强刺激”余热未消,下一波“微刺激”继续来袭。昨天,南京住房公积金管理中心发布《关于进一步完善住房公积金使用政策的通知》,宣布落地三部门公积金新政,南京公积金贷款二套房首付比例,由原先的不低于60%,降低到不低于30%。首付门槛的降低,将会让南京市民在第二次动用公积金购买时,购房门槛明显降低。

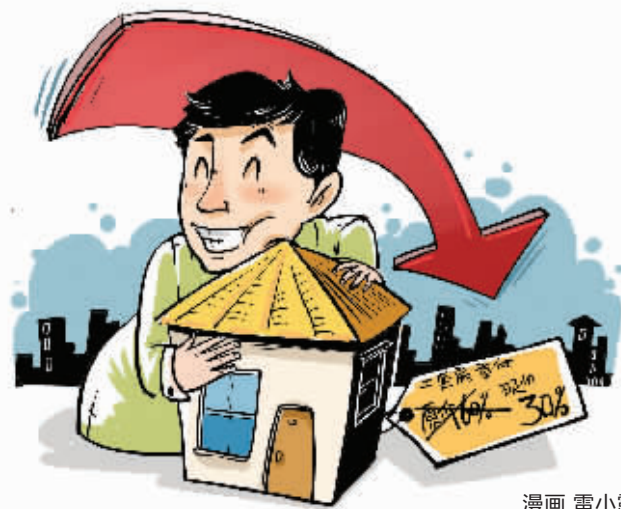
现代快报记者 马乐乐

## 新政1

### 二套房首付降至3成

原文

住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。购买首套普通自住住房贷款首付比例不得低于30%;第二套住房公积金贷款的发放对象,仅限于现有人均住房建筑面积低于本市平均水平的缴存职工家庭,其首付比例不得低于30%,贷款利率为同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。



漫画 雷小露

## 解读 这是本次新政的最大亮点

公积金二套房贷款首付门槛降低,是此次南京公积金新政的最大亮点。10月中旬,住建部、财政部、中国人民银行联合发文,要求各地公积金管理部门“支持缴存职工购买首套和改善型自住住房”,但并未提及如何支持“改善型自住住房”,此次南京降低二套房贷款首付比例,正契合了三部门联合发文精神。

此前,南京公积金对二套房贷款的规定是:还清首套房贷款,并且购房家庭现有人均住房建筑面积小于32平方米的,可以获得二套房贷款的资格。

如今,二套房的门槛降低了,原先首付比例一律为60%,现在降至30%,不过条件是现有人均住房建筑面积低于32平方米,即三口之家打算换房并使用公积金贷款的话,现有住房的面积不能超过96平方米。

按照新政策,现在要获得二套房贷款资格的,仍然需要符合这个面积规定。但首付款从6成降低到3成,购房门槛降低不少。同时,利率仍然是1.1倍,与原先没有变化。

另外需要注意的是,公积金只支持“普通住宅”,南京对普通住宅的定义是小区容积率高于1.0,且住房面积不超过144平方米。

## 算账 按1.1倍利率算,仍比商贷划算

以买房人用公积金二套房贷款来买一套200万元的普通住宅为例,原先如果要使用公积金,那么执行6成首付门槛,则首付至少为120万元,剩余80万元可以使用商业贷款与公积金贷款的组合贷(因南京公积金最高可贷额度为30万元/人,60万元/家庭);而现在最低3成首付之后,首付门槛降低到60万元,

这样一来,就变成贷款140万元了,首付门槛降低了60万元。

那么,公积金二套房贷款1.1倍是否划算呢?答案是肯定的。

目前,商业贷款5年以上的贷款利率是6.55%,而公积金5年以上的贷款利率是4.5%,1.1倍也才4.95%,与商业贷款相比明显划算很多。

## 业内观点 会让已回暖的市场更加稳固

金地集团南京公司副总经理刘婷认为:“公积金新政主要面向刚需和首改的客户群。”她认为,陆陆续续出台的政策给予市场持续的刺激,或许后市不排除还会有小幅度的政策调整。

南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华认为,南京公积金政策调整会对市场形成小的刺激作用,但这个刺激只能视为是央行刺激政策的“拆分”。“公积金额度是有限的,所以现实中一般是组合贷,在商业贷款已经调整二套房贷款认定后,公积金如果不跟着调整,可能会出现一些尴尬。”

南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,10月份以来南京的房地产市场已经开始转好,现在再出公积金政策,会让已经回暖的市场更加稳固。“目前库存存在高位,但如果随着后期的逐渐去化,价格很可能随之上涨,因此目前市场回暖的初期阶段是买房的好时机。”

## 新政2

### 首套房公积金贷款不再有2成首付

原文

购买首套普通自住住房贷款首付比例不得低于30%。

解读:南京原先还曾经有公积金贷款最低首付2成的情况。即需要满足首套、新商品房、纯公积金贷款这3个条件,就可以首付2成。此次新规中明确规定,首套房首付最低3成,这样一来,原先的最低2成就消失了。

虽然表面上这个变化是收紧了,但是过去首付2成的情况同样非常少见,因为南京公积金家庭最高额度是60万元,60万元占据房款的8成意味着房屋总价为75万元,而南京75万元以内的新商品房几乎已经绝迹。

## 新政3

### 三套房禁贷公积金

原文

不得向购买第三套及以上住房的缴存职工发放住房公积金贷款。

解读:南京的公积金原先的规则是“认贷”,这其中可能存在漏洞,即如果一个市民名下已经有3套或3套以上的住房,但只要他从未使用过公积金贷款,那么还是可以使用

公积金贷款。不过,这显然与公积金设立的初衷并不吻合。此次新规将这条路“堵死”。不过,由于现实中这种情况非常少见,因此预计不会对市场造成实际影响。

# 楼盘成交价降了 销许价为何还不降?

开发商回应:销许价是“面子”,不能降,否则新业主也不敢买了

楼房的成交价格降了,可销许价咋没降呢?近来,有买房人感到疑惑称,有的楼盘成交价格比上半年的确降了,但销许上的价格却依然坚挺;有的新盘成交价格够低,但销许价格却“高高在上”。既然开发商实际卖房的价格已经没那么高了,那物价部门办理申报销许价为什么不低一些,反而还是高高在上呢?现代快报记者了解到,开发商很看重销许的价格,不会贸然降低,而今年房价出现波动时,物价部门也没有严控房价的压力。

现代快报记者 张瑜 马乐乐

## 成交价降了,销许价却还“高高在上”?

“楼房的申报价格有点像商场的衣服,好像标价越来越高,这跟实际价格走势不太一样。”近日,有买房人表示,他最近到一些售楼处去看房,发现不管实际折扣有多少,折前价格肯定是“高大上”。

现代快报记者发现,今年下半年以来,随着南京楼市不少楼盘以价换量的进行,新房实际成交价的折扣力度确实在加大。在九龙湖、仙林湖、麒麟、桥北等板块,都出现了实际成交价下滑的楼盘,不过这些楼盘新领到的销许价格却是持平的,一个降了一个没降,这就导致新房开盘时的折扣力度在加大。

对于老盘来说,销许价格可以不跟随市场波动而保持稳定;

同样,首次定价的新盘,也可以顺利把备案的价格报高。

以江宁的中粮鸿云为例,该楼盘首次开盘备案的均价是14377元/平方米,但首次开盘的成交均价是12000元/平方米,相当于打了8.4折,偏离度之大令人吃惊。

栖霞区的中南世纪雅苑备案的均价是13898元/平方米,而首次开盘实际价是11800元/平方米,也达到了8.5折之多。河西南部的升龙天汇首次开盘时销许价格是23700多元/平方米,开盘实际价是21000元/平方米,相当于8.9折。

开发商称销许价是“面子”,不能降

那么,是不是尽管市场会向下走,但销许价格就不降呢?

“销许价格哪能随便降。”一位不愿透露姓名的开发商表示,老业主对降价的事情非常敏感,开发商之前暗中降价已经感受到老业主的压力,如果销许价格都降了,就等于明确告诉老业主降价,肯定会引发老业主的抗议。“行情不好的时候,里子可以降,但面子不能降,否则连新业主也不敢买了。”

河西一位开发商人士则认为,申报的销许价格确实没有降的必要:“如果市场不好了,多给点折扣就是,万一市场好了呢?不就没法涨上去了吗?”

还有开发商人士私下表示,今年上半年物价部门仍然对申报价格控制得比较严,但是下半年市场不好的时候,没人涨价了,物价局管得也比较松了。

## 物价局

### 政府未下达调控目标 不代表开发商能随意涨

市物价局相关人士表示,政府没有下达调控目标,并不意味着开发商可以随意涨价。“如果出现大幅度反弹迹象的话,我们需要向上级报告的。”

这位相关人士还指出:“物价部门要求申报价格,主要是规范开发商的销售行为,商品房的定价权在企业,企业定价也要考虑市场行情,比如去年拿地成本很高,可能定价就高些,但在市场不景气的情况下,也可能出现高价拿地、低价卖房的情况,这对购房人来说当然是好事。”