

## 中行、工行有望不设房贷门槛 年底前“95折阵营”将再度扩容

Q 9月30日,央行发布的“个人房贷利率下限放至7折”,引发市场一片哗然,截至目前,南京至少有4家银行放出了最低9.5折的利率折扣,但从实际执行情况来看,较高的准入门槛与开发商制定的“霸王条例”,让大多数人面对9.5折优惠只能望洋兴叹。

现代快报记者 马文煜 杜磊

### 已有4家银行执行最低9.5折 但大部分客户依然只能走“基准”

记者调查南京多家银行信贷部门,目前南京有交通、紫金农商、花旗、招商四家银行执行9.5折利率,然而,除紫金农商行外,其他三家都划定了较高的准入门槛,必须是优质客户才可享受。“虽然下限是9.5折,但必须是极为优质的客户,条件很苛刻,比如存款达50万元以上的贵宾客户才可提出申请,即便如此,也不一定能批下来。所以我们现在对外基本上还是宣称执行基准利率。”交通银行一位信贷部经理告诉记者。

板桥一家楼盘置业顾问告诉记者,他们楼盘合作银行之一的招商银行,目前虽有9.5折利率,但门槛非常高,不仅对买房人收入有一定要求,还必须是该银行的某种理财产品的用户,总能满足其要求的客户少之又少。据他所知,在他们楼盘,迄今还没有享受到9.5折利率的客户,走的都是基准。

而南京一家商业银行理财经理告诉记者,各银行对优质客户的审批很严格,较稳定的收入和良好的信用记录是基础,但这一部分人群,还是以改善型置业的居多,大多有“贷”在身,但利率折扣主要还是针对首套房,所以真正能享受到9.5折的其实并不多。

### 紫金农商行号称门槛全城最低 但9.5折利率也只给合作楼盘客户

小王上个月在江宁一家楼盘买了房,目前只付了3成首付,因为想等利率折扣,贷款拖了近一个月。

“上次咨询了紫金农商行,他们的9.5折利率门槛并



目前南京有交通、紫金农商、花旗、招商四家银行执行9.5折利率 资料图片

不高,本来想申请的,但开发商只允许我在楼盘的合作银行走贷款,没办法,最后还是在开发商选的银行走的基准,利息一下多付了3万多。”小王遗憾地告诉记者。

紫金农商银行信贷部一位工作人员告诉记者,目前南京应该只有他们对利率折扣的门槛最低,只要客户信用记录没有什么问题,都可申请到9.5折利率,但问题是,只有合作楼盘的业主才可享受到该政策,而且不接受个人散户申请,即便是买二手房的客户,也是只针对个别小区。“即便我们现在受理个人申请,在审批时,开发商还是不会认可,所以你先得征得你开发商的同意。”

某全国性房企的项目经理向记者透露了其中的玄机,“临近年底,各家房企资金回笼压力很大,我们这段时间不仅‘叫停’了公积金贷款的优惠,也深化了对合作银行的保护,不再允许客户去他行申请贷款。相比较而言,选择合作银行不仅能降低放贷前的审核成本与事后的监督成本,下款速度也会更快,虽然对买房人不是很公平,但对保证资金回笼速度而言,还是很有必要的。”

### 中行、工行回应

### 9.5折利率最快月底扩容 所有客户都将实行统一标准

此前就有观点表示,央行虽制定了“利率下限为贷款基准利率的0.7倍”的下限,但具体实施起来,9-9.5折将会是银行的通行做法。工商银行信贷部一位负责人告诉记者,他们可能很快也要执行9.5折的利率了,“我们都劝来申贷的买房人再等等,最快这个月,最迟到底,有折扣的新政应该就会出台。”而兴业银行个贷部经理也告诉记者,最快这个月底他们将实行利率9.5折的新政。工商银行信贷部一位负责人还表示:“股份制银行和地方性银行会对不同信贷级别的客户制定不同利率标准,但通常中农建工四大行对客户的评定都是统一的。”中国银行信贷部负责人也告诉记者,如果有利率折扣,所有客户将一视同仁。

### 邀您参与

### 报名即送油,5000元大奖等你拿 银城杯广场舞大赛火热报名中

上周六、周日,现代快报携手银城地产举办的寻找江宁舞林辣妈暨现代快报社区春晚海选,先后走进天地新城和潭桥公寓。周六阴雨绵绵,但是江宁武夷艺术团和天地新城缘之友艺术团的专业表演,赢得多业主冒雨观看。周日的潭桥公寓站更是吸引了千位业主围观。

“表演太精彩了,我家狗狗也想看。”潭桥公寓一位现场观演的老大爷,看自己的狗狗直往里面钻,索性把它举过头顶,让狗狗和自己一同看表演。活动现场,来自武夷绿洲和潭桥公寓的社区表演团队,带来活力四射的舞蹈表演,让台下观众连连叫好。

活动当天,除了为社区呈现精彩的文艺表演,现代快报爱心便民服务团队也获得如潮好评。免费修伞、免费磨刀、免费手机贴膜、免费法律援助、免费专家坐诊等服务点,活动全程始终排满长队。

据悉,银城地产携手快报寻找江宁“舞林辣妈”最后一场社区招募活动本周六走进阅城国际花园。11月22、23日即将举办A组与B组预赛,11月29日将举办决赛,一二三等奖将获得银城地产赞助的1000—5000元团队大奖。报名截止日期为11月16日,报名即获银城地产赞助的食用油一桶以及拎包一个。

### ■活动预告

第五场:阅城国际

时间:11月15日(周六)上午9:30

地址:南京花神大道9号

### 地产观点

### “文化地产论坛”落幕 专家:未来十年是转型重要期

11月7日,由江苏省房地产经济学会、南京广厦置业(集团)有限公司联合主办的“文化地产论坛”在天星翠琅大厦盛大召开。在房产需求渐渐从生存粗放型向舒适集约型转变的背景下,新一轮的地产转型方向成为本次论坛的主要议题。

南京大学房地产研究教授葛扬从城市发展的角度对文化地产进行了深入分析,认为文化地产是未来的竞争优势所在。他提出,未来地产企业分化将成为一种趋势,文化与地产结合,不仅仅是一种房产企业的营销手段,还是文化和建筑的一种融合,这种融合不是过去文化地产两张皮,而是从产品的设计到项目规划都需要文化融入,除了用户需求的推动,生态科技住宅将会越来越普及,种种原因将会促进客户注意力从实体价值向精神价值的转变,民族文化、地域文化、社区文化、建筑文化等软实力将会提升到同建筑价值同等的地位,文化地产是未来的竞争优势所在,“2020年到2030年,将成为房地产企业变动的重要时期。”

南京大学高波教授则以因文化旅游地产闻名的迪士尼乐园和文化创意产业园北京798社区为例,提出地产发展要遵循生态、经济和社会的可持续发展原则,要融合不同的开发模式。在南京成功打造了包括天星翠琅、天福园、天将豪门在内等多个项目,秉持“文化地产”建筑理念的江苏省房地产经济学会会长、南京广厦置业集团董事长沈长明在总结经验时也坦言,虽然广厦有30年的建筑经验,但在文化地产上却是刚刚起步,“我们不求发展最快,但要稳步健康。”

(杜磊)

### 楼市双11

### 打造玄武湖畔最美会客厅 方兴地产公开御景华府样板间

方兴未已,共襄盛举。11月9日,玄武湖畔的南京“最美城市会客厅”,亦是主城区内观山揽湖的壮丽观礼台——御景华府37楼样板间首度向媒体正式公开。为了见证如此大美湖山,南京金茂广场延请专业摄影师为到场嘉宾拍照并制作3D人像模型留念。与“最美会客厅”同时发布的,还有由方兴地产打造的首个地产界“双11光盘节”。当天,让到场嘉宾啧啧称赞的御景华府会客厅面宽达13.5米,可谓是南京主城区大平层会客厅之最。在这里,可以俯瞰玄武湖、对望紫金山,在湖光山色映照下的风景显得更为壮美,专业摄影师选择最好的角度,为给到场嘉宾留下这难忘的美景。嘉宾们纷纷表示,作为南京目前玄武湖畔顶级综合体和高端物业,南京金茂广场的地标意义及绝版价值早已毋庸置疑。

本次活动同时也揭开了“双11”购房狂欢的序幕。据南京金茂广场营销负责人介绍,方兴地产联动全国11城22盘让利3.3亿,将打响2014年最重要的一次全国营销战役:“金茂购房季”和品牌行动“双11光盘节”。南京金茂广场将积极响应,针对业主购房狂欢节推出史无前例的百万巨惠,凡2014年11月11日当天在南京金茂广场购指定房源,并在11月30日前成功签约的客户,均可享受这项巨额福利。

据悉,“金茂购房季”横跨11月和12月,其间除了购房优惠之外,还推出了不少活动刺激市场。南京金茂广场将通过官方微信,送出专属定制好礼,回馈广大粉丝,其中最值得期待的当属人气火爆到卖断货的iPhone6,只要你关注金茂广场官方微信参与活动,即有机会获取。