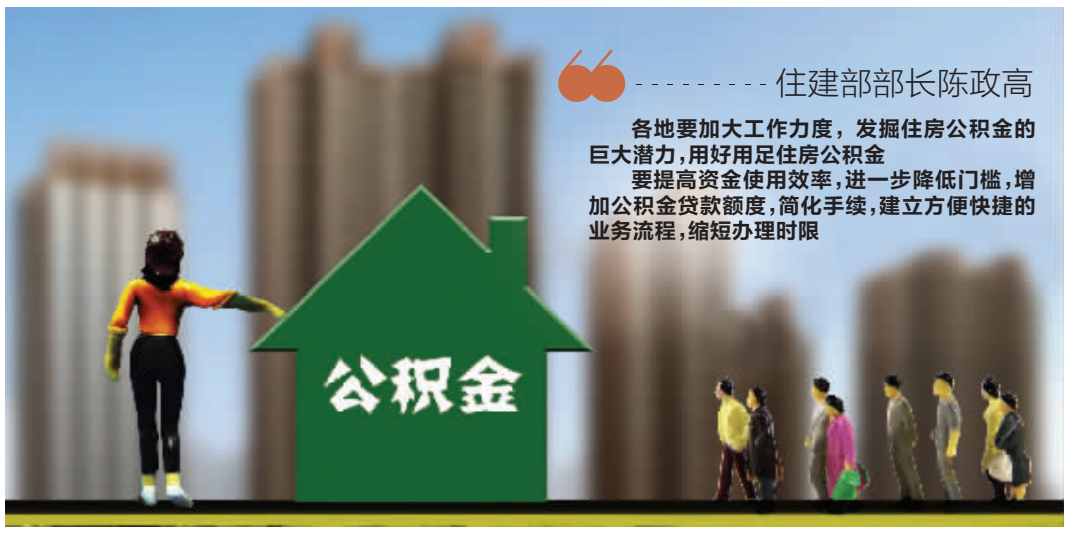
热线：96060 E-mail:xdkb@kuaibao.net 現代快報
责编:刘伟 美编:时芸 组版:杨建梅 2015.3.21 星期六

即使在全国楼市中表现坚挺的南京，“金三”也有些萎靡不振——在这样的背景下，一揽子稳定楼市的政策出台迹象明显。昨天，政策“吹风”频繁，有媒体报道称住建部正在酝酿的政策是：公积金买首套房的首付比例降至2成；下调二套房商贷首付比例、下调房贷利率，且已得到财政部和央行支持。上述说法尚未成真，但昨晚住建部表态，要进一步降低门槛，增加公积金贷款额度。 现代快报记者 马乐乐

住建部要求增加公积金贷款额度

南京公积金使用率极高，公积金中心称暂时不太可能上调



住建部部长陈政高

各地要加大工作力度，发掘住房公积金的巨大潜力，用好用足住房公积金

要提高资金使用效率，进一步降低门槛，增加公积金贷款额度，简化手续，建立方便快捷的业务流程，缩短办理时限

CFP供图

政策动向

传新一轮楼市新政酝酿出台

在去年楼市相继对限购、限贷作出调整之后，又一波新的动作正在向人们走来。“两会”期间，高层已经传递出稳定楼市的信号，而昨天有相关报道则提及房贷变化举措：公积金贷款购买首套房，首付比例降低到2成；下调二套房商业贷款首付比例、下调房贷利率。报道称，住建部酝酿的这个政策，已经得到了财政部和央行的支持。事实上，广州、济南、福建省近日已经密集对公积金政策作出了类似的调整。

【现状】 南京房贷政策仍属较严

事实上，如果这样的政策能在南京落地，对南京的买房人来说同样是个好事。以公积金贷款为例，南京目前公积金贷款买首套房，只有新商品房的纯公积金贷款，才能够首付2成，但由于公积金贷款额度有限，能享受到这个政策的很少。在商业贷款方面，南京目前二套房贷款原则上仍然是首付7成，有的银行可以谈到6成，但贷款利率要上浮。“如果二套房首付比例能下调到5成，会‘解放’不少被误伤的买房人，拉动改善型需求。”有业内人士称。

【解读】 楼市新政出台可能性很大

南京一家地产研究机构人士分析指出，从目前全国市场表现看，新一轮稳定楼市的政策出台的可能性很大，就目前释放的这两个政策看，对楼市的促进会有效果，但不会形成取消限购、限贷那样的“井喷”效应。“事实上后续仍然有不少储备手段，例如二手房营业税5年改2年，这个才是真正有威力的，预计储备手段仍然会视市场情况择机推出，总之今年出台多个楼市新政的可能性非常大。”

住建部:增加公积金贷款额度

传闻的政策没有来，但新的表态来了。昨天，新华社发文，住建部部长陈政高在住建部召开的全国电视电话会议上说，住房公积金是重大的民生工程，对于改善中低收入家庭住房条件、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义，各地要加大工作力度，发掘住房公积金的巨大潜力，用好用足住房公积金。陈政高还说，要提高资金使用效率，发挥住房公积金的潜力。要进一步降低门槛，增加公积金贷款额度，简化手续，建立方便快捷的业务流程，缩短办理时限。各地要进一步采取公积金跨省、跨市异地支取使用的措施。

【现状】 南京公积金贷款额度相对较低

现代快报记者了解到，目前南京公积金个人贷款额度为个人最高30万元，家庭最高60万元。据了解，虽然南京公积金贷款额度的绝对数字已经不算低，但是与房价处于同等水平的城市相比，仍然有上调的空间。例如杭州的公积金贷款额度，个人最高50万元，家庭最高80万元；厦门公积金个人最高40万元，家庭最高80万元；天津个人最高50万元，家庭最高70万元——房价处于同等水平的这3个城市，公积金贷款额度都比南京要高。

业内人士表示，在房价持平的条件下，公积金贷款额度越高，买房人能买得起的房子就越多，相对而言市场上被压抑的买房需求会有所释放，能够促进楼市的需求增加。

【回应】 南京上调“几无可能”

那么，南京的公积金贷款额度会否再次增加呢？南京住房公积金管理中心人士昨晚回应称，南京的公积金贷款额度继续增加，目前几无可能。“住建部要求降低公积金门槛，提高公积金使用额度，针对的应该是一些公积金存在明显沉淀、使用效率低下的地区，而南京并不存在这种情况。”这位人士表示，一般来说公积金的“个贷比”（即“贷款额”除以“归集额”）警戒线是80%，超过80%的话公积金的水池子资金就开始紧张。他解释说，2013年南京楼市异常火爆，公积金贷款存在滞后效应，这导致2014年全年南京的公积金个贷比全部达到100%以上，最高时达到110%，目前南京的公积金个贷比逐渐缓慢下滑，但仍然高于100%。

南京公积金中心人士解释说，可以说南京的公积金使用效率已经达到极致，在这种情况下继续增加贷款额度将难以为继，因此南京暂时不太可能增加贷款额度。

楼市观察

地铁等利好来袭 南京江北房子会涨价吗？

业内人士：巨大供应量下，江北房价稳字当头

南京地铁三号线即将开通，可以缓解桥北的交通难题；江北新区申报国家级新区，让更多江北的楼盘备感鼓舞。现代快报记者了解到，近来江北楼盘看房人增加不少，不过业内人士认为，面对“春天”，涨价的欲望依旧被开发商小心翼翼地摁住，因为整个2015年江北楼市潜在供应量巨大，这是江北房价的“稳定器”。 现代快报记者 马乐乐

江北楼盘看房人增加

在桥北，威尼斯水城、天润城、旭日上城是距离地铁三号线相对较近的楼盘，高新区的新城香溢紫郡、朗诗未来街区、艾菲国际等楼盘也算得上是三号线的“地铁盘”。另外六合区的多家楼盘都靠近轻轨，地铁三号线开通后可以坐着轨道交通进入主城，这样一来也能沾上三号线的光。现代快报记者了解到，这些“地铁盘”正迎来更多的看房人。

“我们把月底要开盘的消息公布出来之后，房子已经认筹得差不多了。”桥北一家楼盘的售楼人员说，最近买房人出手的意向比较强烈，年前那种犹豫不决的表情已不多见。“从与客户的交流中，可以感受到态度是有变化的。”桥北另一家楼盘的负责人表示，最近不止一个买房人开始仔细询问：从这幢楼的楼下出发，到地铁三号线最近的站点，究竟有多远？

同时，近日江北新区申报国家级新区，也让更多江北的楼盘备感鼓舞。看房人数增加是江北多家楼盘的共同感受，在江浦的雅居乐滨江国际和正荣润江城，售楼人员都表示到访客户较年前有明显的增量。

只有两家楼盘明确喊涨

江浦的中海万锦熙岸是计划要涨价的楼盘之一。去年年底，这家楼盘毛坯改精装，定价上调到12800元/平方米。今年年前再次开盘时，价格上调到了13000元/平方米左右，而接下来4月份加推时，价格预计会是13500元/平方米。对于价格一路小跑的原因，开发商解释是“楼王位置好”。威尼斯水城也在近期刚刚上调了价格，据了解，单价较之前上浮了400元/平方米，对此销售人员同样解释是“这幢楼的位置比之前的好”。

除了这两家楼盘，公开喊涨的楼盘仍然没有出现。艾菲国际虽然可售房源数量已经不算多，但销售人员态度谨慎，表示最近没有听说涨价的通知。

“今年降价肯定是不可能了，但我们估计还是会理性定价。”桥北一家楼盘的销售人员私下说，毕竟三号线即将开通又不是刚出现的消息，买房人都是心知肚明；江北新区同样不是新鲜事，而且这对江北的楼盘究竟会带来多少利好谁也说不清楚。

巨大供应量成房价“稳定器”

有业内人士指出，江北开发商不敢贸然喊涨，根本原因就是巨大的潜在供应量，特别是在虎视眈眈的多家品牌房企即将成为竞争对手的背景下。

现代快报记者统计发现，去年江北土地市场“解禁”后，总共出让了26幅土地，其中16幅地块为住宅性质。与往年有明显区别的是，品牌房企纷纷进入江北抢地。金地、招商、保利、华润、绿地、银城等房企，都是首次进入江北楼市，万科、新城则是二度在江北拿地。

与中小房企有明显不同的是，这些房企的销售策略均为高周转，去年取得的地块基本确定在今年上市。最先拿地的华润，已经给江浦的地块命名为华润国际社区，确定在今年上半年开盘。位于浦口新城的“保利西江月”将于六七月份上市。江浦的银城G62地块预计在6月份上市。金地、招商、万科等房企预计将在三四季度上市。

“江北过去从未出现过这么多品牌房企，毫无疑问这些楼盘一旦在年中到下半年上市，肯定会给现有的楼盘带来冲击。”江北一家开发商表示，这么多新盘，加上现有的苏宁环球、大华、雅居乐、正荣、中海、明发、荣盛等房企，今年江北楼市的供应量急剧放大，预计竞争会比较激烈。365网站的统计分析称，今年江北楼市的供应量将达到4.8万套，远超去年的体量。