

开心、懊恼、淡定……楼市新政一旦出台,就实实在在地影响到每一个房产交易者的利益,五部门出台的二套房房贷降首付和营业税重磅新政,前天夜间就开始搅动人们的内心。现代快报记者了解到,昨天,南京华侨路房地产交易登记中心人气如常,暂未出现交易火爆的场面。然而在二手房中介的门店和开发商的售楼处,喜怒哀乐却淋漓尽致地展现。原先满2年不满5年的二手房主马上硬气涨价,开发商却还只敢把涨价放在嘴上。此外,工行成为首个响应新政的银行,将二套房房贷首付下调到最低4成。 现代快报记者 刘芳 马乐乐

楼市新政第一天

营业税5改2,一套房开心成交 卖方多赚了4万,买方少掏了5万

快报走访南京多家银行,工行率先执行二套房贷首付4成新政,其他仍在等通知

市场反应 河西二手房报价普涨



昨天,华侨路房产交易大厅人流和平时一样 现代快报记者 徐洋 摄

忙

房产局很平静 中介忙坏了

昨天上午9点半,华侨路房地产交易登记中心的二楼大厅里,除了工作人员之外,只有20位市民左右。市场较热时永远排着长队的取号窗口前,只有两三位市民在咨询问题,在解答了几位市民的疑问后,工作人员的面前很少见地空无一人。坐在椅子上排队等候送件的市民只有4人。几个送件窗口的工作人员,在指导买卖双方填写材料时,还能偶尔扭过头聊两句。

“没听说过这事。”“听说了,跟我们没什么关系。”几位买房人对新政的态度很淡定。房产交易大厅的工作人员介绍说,新政首日的人流量,看不出与平常有区别。每次出类似新政,二手房中介都是最忙碌的,这次同样不例外。“新政消息出来的当晚电话就打爆了。”林升不动产中海店经理张庆山说,由于河西地区有大量的二手房满2年不满5年,是新政受益的对象,因此当晚买卖双方的咨询电话就铺天盖地。他表示,当晚他带了3个客户去看房,一直看到夜里11点。王祥房产事务所总经理王祥前天晚上是11点半下班的:“当晚成交了一单,下班的时候还没吃晚饭。”

乐

房主涨价 买房人接受

“保利香槟国际和仁恒G53公寓的房子,很多报价都上调了。”我爱我家的一位工作人员表示,新政出台后,河西二手房报价普涨。在奥体有不少小区,都是满2年不满5年的房子,这些房源的价格原先竞争力明显不如满5年的,但是新政彻底扭转这个局面,二手房主都乐坏了。张庆山说,仁恒G53公寓的一些房源,原先报价在240万元的,现在房主基本上都上调5万—10万元。

二手房营业税新政,不但造福了房主,买房人也尝到了甜头。“比如说一套房子减免了15万元营业税,按理说之前这个钱是转嫁到买房人头上的,现在房主提出来分享这个福利,将房价上涨5万—10万元,这样其实买房人也减少了交易成本,对此买房人也愿意接受。”链家地产华侨路店的一位工作人员表示,昨天店里已经促成了一笔这样的交易,房主多卖了4万多,买房人少掏了5万元。

“真正涨价成交的房子应该不会是多数。”有二手房资深中介认为,政策回暖可以让一些原先卖不掉的房子能够卖掉,但真正涨价的还是拥有自身卖点的好房子。

悔

如果晚点过户 起码要省几万元

华侨路房地产交易登记中心的三楼是出件大厅,之前交易成功的买房人在这里领取房产证,而这儿的不少市民,脸色就不那么好看了。

“碰上这种政策真是倒霉!”一位中年女子领完房产证之后表示,她买的是一套总价276万元的房子,属于满2年但不满5年的,为此她作为买家承担了15万多元的营业税,如今领到房产证时很不是滋味。“如果晚点过户,起码要省个几万块吧!”

昨天上午10点多,华侨路一家小中介公司里,中介正陪着笑被一位房主训斥。

原来,这位房主有一套房子是满2年但不满5年的,前几天他在中介的催促下与买房人签约送件,可如今新政出台,这套房子不再需要支付营业税,这让他感到“很生气”:要么继续履行,他“卖亏了”;要么撕毁合同,他还得倒赔定金。

“今天很多同行都在协调关系,因为不少买卖双方想毁约的。”这位中介无奈地表示。

银行表态

工行率先执行二套房贷首付4成

周一,央行、住建部和银监会联系下发新政,买第二套普通住房,房贷首付最低可4成。昨日国有大行中的工商银行,已率先调整,二套房贷首付最低4成。

“我们将认真执行国家有关部门新的住房信贷政策,进一步提升金融服务水平,促进房地产市场平稳健康发展。”工商银行有关负责人就个人住房贷款政策接受记者采访时表示,工行将加强与各地政府部门和金融监管部门的沟通,本着“因地施策”和“风险可控”的原则,根据各城市房地产市场的状况以及借款人的资信状况、还款能力确定贷款首付比例和利率水平。“对拥有1套住房且相应购房贷款

未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的,最低首付款比例为40%。”据透露,截至2014年末,工行个人住房贷款余额20477亿元,占境内各项贷款余额的21%。

此外,昨日有网络消息称,兴业银行在常州地区已将二套房的首付比例从6成降到了4成。兴业银行业务人员称,虽然文件还没有正式下达,但是从昨天就可以受理四成的房贷业务。记者随后向兴业银行南京分行求证,工作人员称已咨询过总行,还没有下发新政文件,现在执行的还是以前的二套房贷政策,首付6成利率上浮10%。

其他银行还在等总行通知

工行之前,有传闻建行已执行新政。昨天中午,有房产中介人士称,建行已开始执行新政策,纯公积金贷款首套房首付2成,二套房首付3成;组合贷款首套房还是首付3成,纯商业贷款及组合二套可以首付4成。“今天的新签件就可以执行,但是对于已经送审未批复的案件是否可以重走流程暂时还没有定。”但记者昨日下午咨询建行河西新城支行,工作人员称,并没有接到总行的正式通知,二套房还不能按照4成首付执行。“如果总行有具体政策下发,我们会第一时间接到通知,但现在没有正式文件下来。”

记者随后咨询国有大行中的农行、中行、交行的个贷人员,交行、中行均表示,没有接到正式文件。农业银行两家支行的工作人员说辞有出入,玄武支行的一名工作

人员表态,现在可以按照二套房首付4成的政策办,利率上浮1.1倍。“至于放款时间不能保证,如果买的是商品房,正常需要20多天吧。”而农行龙江支行的一名业务经理则称,具体文件还没下来,要有上面通知后才能执行新政策。

一名国有大行工作人员透露,据了解现在绝大多数商业银行都是在等总行的政策通知。“一些银行网点表态,现在二套房可以首付4成,也只是先受理而不是立即就执行。很可能受理后就先压着,等总行细则下来后,再按照新政策来执行。”这名国有大行的工作人员称,因为二套房首付4成各商业银行总行基本会执行,所以一些银行网点可以先以此来承诺。“我们没有这样跟客户表态,因为如果受理后很久没放款,客户会一直询问。”

想撤件 怎么办

能不能撤件 看审核有无通过

那么,如果一套房子买卖双方已经签订完协议并送件完毕,但还没有出件,是否还来得及追回呢?昨天,华侨路房地产交易登记中心的工作人员接到了不少市民的咨询。

现代快报记者了解到,如果在最近两三天内送件的,那么买卖双方可以在协商一致的情况下,到房产交易中心三楼咨询撤件事宜,如果交易还没有通过审核,那么双方可以撤件,在重新更改合同后,再重新送件。

“如果交易已经通过审核,那就没办法撤件了,除非买卖双方到法院去打官司。”江苏金协和律师事务所主任张明文说。

新房价 会涨吗

开发商: 你们再不买,我们要涨价啦

“房价至少最近不会涨,我们楼盘的价格以稳定为主。”河西南部的五矿崇文金城销售人员说。

隔壁的正荣润峯昨天上午成交了一套房,工作人员也表示暂时没有接到涨价通知。城南的万科九都荟昨天上午成交了3套房,售楼人员也表示没有涨价。

“我们承诺,4月6日24点之前,旗下的6个楼盘,不涨价、不打烊、不留房。”荣盛置业南京公司营销总监蓝璐红说,新政的利好是一方面,3号线通车后六合与主城之间的轨道交通被打通,这对他们在六合的6个楼盘都

是利好,不过当前公司希望多跑量,因此暂时不考虑涨价。

现代快报记者发现,新政的出台暂时还没有让开发商马上开始涨价,多家楼盘昨天都作出了类似于荣盛这样的“逼定式”喊话,有的是几天内不涨,有的是一个月不涨。

“南京楼市库存还有5.3万多套,潜在的上市量巨大,现在贸然涨价并不理智。”有业内人士指出,开发商也需要逐步试探买房人的反应才会作出决策,如果4月份市场立刻火爆,不排除房价开始上行。