

## 央行二套房贷款新政终于在江苏落地

# 南京苏州二套房首付降至4.5成 其他11地市最低4成

## 贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行

3月30日央行、住建部、银监会发布的二套房贷款新政,终于在江苏落地。人民银行南京分行昨天发布通知,对于购买二套房申请贷款的,南京、苏州两市的最低首付比例分别由70%、60%统一降至45%,其他11个地市的最低首付比例由60%降至40%,贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行。也就是说,南京、苏州两地的二套房首付门槛,比央行规定的最低要求上浮了5%。

现代快报记者 马乐乐 刘芳

## 新政

### 南京苏州二套房首付门槛 比央行规定的最低比例上浮5%

昨天上午,人民银行南京分行在其官网上挂出通知,按照“因地制宜,分类指导”、不搞“一刀切”的差别化原则,由建设银行江苏省分行牵头成立的江苏省金融机构执行房贷政策自律机制经多次商议,于4月10日确定了执行央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》的实施方案,明确了二套房首付比例的具体标准。

按照标准,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,南京、苏州两地最低首付比例分别由70%、60%统一降至45%,比央行规定的最低门槛上浮了5%,而江苏的

其他11个地市则按照央行最低门槛的4成执行。

在利率方面,江苏统一规定二套房贷款利率仍然不低于基准利率1.1倍执行,这与原先没有区别。

同时,江苏也赋予各家银行自主权,在上述基础上,各银行可根据每个借款人的具体信用状况等因素,来确定各自的首付比例和利率水平。

一家上市城商行房贷部负责人与一家国有大行人土都表示,既然人行南京分行通知中标明,“即日起可依照执行”,各商业银行肯定是要立即执行这个新政策了。不过,另一国有大行个贷经理介绍,昨天尚未接到行里通知,人行南京分行的政策估计周一会下发到手中。

## 算账

### 买200万元的二套房 南京人首付能少50万,苏州人能少30万

由于新政前后,江苏不同城市间的二套房贷政策有区别,因此新政对不同城市有不同的影响。

对于南京人来说,以一套200万元的二套住房为例,之前购买需要首付7成也就是140万元。如今降低到首付4.5成后,首付就变成了90万元,首付门槛较之前下降了50万元。

对于苏州人来说,同样以一套200万元的二套住房为例,之前购

买需要首付6成也就是120万元。如今降低到首付4.5成后,首付就变成了90万元,首付门槛较之前下降了30万元。

江苏除了南京和苏州之外的其他城市,新政前后的二套房首付比例分别为6成和4成,如果仍然是一套200万元总价的二套住房,那么首付比例则从120万元下调到80万元,下降了40万元。



CFP供图

## 释疑

### 为什么南京苏州两地不是4成首付?

“人行南京分行的二套房政策,是紧跟着央行的政策,但南京、苏州两地的二套房首付门槛设定为4.5成,又跟央行的不完全一致,感觉针对这两地的政策要紧一些。”一名国有大行个贷部负责人表示。而对于为何挑出南京、苏州,将这两个地方的政策设置得比央行的政策更紧一些,这名国有大行个贷部负责人猜测,可能与考虑到这两个地方的房价近期还在涨,应该稳一稳有关。“我没有参加会议,具体情况不了解。”

对银行来说,是更倾向于二套房首付4成的政策,还是更紧一些的4.5成政策?“谈不上倾向,我们做房贷,主要考虑的风险有

政策风险,还有就是信用风险。”上述国有大行个贷部负责人解释,如果是4成首付,银行发放的贷款占6成,而如果是4.5成首付,银行发放的贷款占5.5成。“同等条件下,万一出现了问题,后一种安排银行承受的风险、受到的损失要小一些。”

“江苏区别对待不同的城市,就是按照分类指导的精神。”南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,对于南京和苏州的二套房买房人来说,5%的首付门槛影响面并不算大,而同时也能反映出南京和苏州楼市较其他城市要健康,预计政策落地之后市场回暖的趋势确立无疑。

### 贷款没还清,又想买二套房,怎样操作?

市民王先生名下有一套住房还剩下40万元的贷款没还清,最近又看上了一套标价300万元的房产。而他手上有135万资金,他是该将贷款还清,以3成首付重新买房,还是直接将135万元作为二套房的首付?

一家国有大行的工作人员建议,还清贷款当做首套房来买对购房人更划算。“可以算一笔账,从135万中拿出40万还清名下的

贷款余额,还剩下95万,完全可以满足300万房产的3成首付要求。这种情况下,可享首套房的利率,现在不少银行在基准上打9.5折。”而如果不结清名下贷款,135万作为二套房的4.5成首付后,就只能按二套房利率来执行,最低是基准的1.1倍。“因为二套房利率上浮10%,首套房利率甚至可以打折,所以建议,能当首套房来买的尽量当首套房来操作。”

## 观点

### 1 能激发购房欲望

“政策虽然早有预期,但是真正落地后,对市场的促进还是比较大的。”翠屏集团南京区域营销总监汪煜认为,改善型买房人购买二套房时首付门槛有明显降低,会激发购房欲望。同时,也无法阻拦投资者的入市。对原先有贷款没还完,手中有闲钱的市民来说,可以以更低的门槛贷款买下二套房,再以租金来填月供。他认为,新政的落地会将更多的房地产资金盘活。

### 2 有可能加剧观望

南京一家房企的副总则预计,本次二套房新政对南京楼市刺激不大,理由是3月底国家新政出台,大家期望值较高,本次南京新政却并未达到预期。“新政首付在40%的基础上增加5%的本意是想体现出分类指导的精神,毕竟江苏的南京、苏州楼市与其他三四线城市确实差别大。但买房人可能会理解为,政策存在进一步放宽的空间,进而放缓买房的步伐。”

### 3 市场回暖已是趋势

南京房地产建设促进会秘书长张辉对南京、苏州45%的最低首付门槛感到有些惊讶。“40%的最低首付门槛毕竟是国家三部委提出的。具体到江苏省,如果将首付门槛的制定权交给各商业银行,可能更加合适。”尽管如此,他认为这无碍南京和苏州楼市回暖的趋势。他表示,3月底三部委新政出台后,南京楼市的活跃度已经在提升。

明天降温7-10℃  
冬装又要穿起来



快报讯(记者 刘伟伟)温暖没持续多久,一股较强冷空气又要来搅局。昨天省气象台发布强冷空气预报,明天全省降温7~10℃,而且还有偏北大风。

昨天是周六,全省天气堪称完美。气温舒适,阳光正好,加上是周末,出游正当时。但遗憾的是,好天气不会过完整个周末。

一股较强冷空气昨天从北方出发,并长驱直入。江苏省气象台预计,冷空气今天上午自北向南先后影响全省。气温将明显下降,24小时最大降温幅度可达7~10℃。对于南京来说,这股冷空气的影响开始的时间是今天夜里。

省气象台说,受冷空气影响,周一全省最低温度:江淮之间北部和淮北4℃左右,其他地区6~7℃,最高温度:江淮之间北部和淮北9℃左右,其他地区10~11℃。

南京的春天又开始了春如四季的模式,小伙伴们明天可以穿上棉袄和羽绒服,但后天全省气温将迅速回升,最高温可达18℃。

## 南京三日天气

今天 多云到阴有阵雨或雷雨,西北风4到5级阵风6级,9~21℃

明天 多云到阴有阵雨,5~10℃

后天 阴到多云,6~18℃

### 阳光灿烂 臭氧开始活跃

快报讯(记者 安莹)昨天,南京阳光温暖,天空瓦蓝,让人心情舒畅。不过这样的天气,臭氧也就成为空气污染的“主角”。

随着太阳升起,阳光不断强烈,昨天上午7点开始,臭氧指数从3微克/立方米一路上升,到下午4点达到158微克/立方米,接近200微克/立方米的污染线。

这几天南京的空气质量一直是“森呼吸”,大气中的PM2.5指数维持在良好以下。昨天上午的主要污染物是PM2.5,下午臭氧就转变为主要污染物。

南京市环境监测中心站的专家告诉记者,一般来说,南京臭氧污染从3月份开始,随着紫外线加强,臭氧污染也变得频繁起来。最近一段时间,由于光照强烈,温度上升,大气扩散条件也不好,导致臭氧迅速积聚。

春夏季天气条件比较好,灰霾天较少,紫外线相对来说也比较强,大气中的氮氧化物和挥发性有机物经过紫外线照射,发生光化学反应,形成臭氧。其实,臭氧就是机动车或化工厂等排放的一次污染物在大气中经光化学反应形成的二次污染物。

臭氧对眼睛和呼吸道有刺激作用,对肺功能也有影响。