

南京楼市限购新政首日

限贷也升级,六合高淳溧水首付最低3成

3月15日,南京楼市限购政策升级,限购区域由主城区扩展至六合区、高淳区和溧水区。为符合国家对限购地区住房信贷政策的要求,人行南京分行3月16日下午通过官网发布了针对六合、高淳和溧水三地房贷政策调整的通知,3月16日起,这三个地区的家庭首次购房申请房贷的首付比例全部上调至不低于30%。主城区的房贷政策暂无变化。有业内人士指出,对于符合购房条件的购房者,政策调整后相应的信贷门槛有所提高,但对于一些在南京有定居需求的购房者来说仍在可以接受的范围。

现代快报/ZAKER南京记者 王静

六合、高淳和溧水三地房贷政策调整

昨天下午,人行南京分行和江苏银监局联合发布了《关于调整南京市部分区域差别化住房信贷政策的通知》,由于六合、高淳和溧水已纳入限购范围,按照国家对限购地区住房信贷政策的要求,通知对上述三个地区的房贷政策做出调整:

其中,居民家庭首次购买普通住房申请商业性个人住房贷款的,六合区最低首付款比例由原来的25%调整为30%;高淳区、溧水区最低首付款比例由原来的20%调整为30%。

对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房,以及有1套住房、但没有购房贷款记录或相应购房贷款已结清的居民家庭,六合区最低首付款比例继续保持35%不变;高淳区、溧水区最低首付款比例继续保持30%不变。

拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的,六合区最低首付款比例继续保持50%不变;高淳区、溧水区最低首付款比例由30%调整为40%。

拥有两套及以上住房,如果相应购房贷款已结清,由银行根据从严控制金融风险的原则,审慎把握是否发放住房贷款,以及确定具体的首付比例。但是相应购房贷款未结清的,将不予发放贷款。

上述房贷政策调整自2017年3月16日起开始执行。住房交易时点(商品住房以《南京市房地产综合业务系统》认购时间或合同确认时间为准,二手住房以《南京市网上存量房交易监管系统》合同打印时间或合同确认提交时间为准。)在此之前的,仍按原政策执行。

南京最新贷款政策一览

购房人情况	住房及房贷状态	南京主城首付及利率	六合贷款政策	溧水、高淳贷款政策
无房	无购房、无房贷记录	首付≥3成 利率一般最低9折	≥3成 (原来最低2.5成)	≥3成 (原来最低2成)
	有已结清贷款记录	首付≥5成 利率一般最低9折	≥3.5成 (无变化)	≥3成 (无变化)
	无房贷记录	首付≥5成 利率一般最低9折	≥3.5成 (无变化)	≥3成 (无变化)
已有二套房	房贷已结清	首付≥5成 利率一般最低9折	≥3.5成 (无变化)	≥3成 (无变化)
	房贷未结清	首付≥8成 利率1.1倍	≥5成 (无变化)	≥4成 (原来最低3成)
	两套 贷款已结清及 以上	第三套及以上停贷	银行根据情况审定首付和利率	第三套及以上停贷



制图 李荣荣

主城区房贷政策暂无变化

主城区不在本次房贷政策调整范围,仍执行去年10月6日起开始执行的限贷条款。即首次购房的首付比例为3成;无房(有购房记录但申请贷款时实际无房)或已有一套房(贷款已结清)的首付比例最低为50%;拥有1套房屋且贷款未结清再次贷款买房的,首付款最低为80%。二套及以上不允许贷款。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,南京属于目前国内对分区调控做得最细致的城市,也是全国第一个采取市区、近郊区和远郊区差别调控的。这一细化的做法,也说明大

城市实际上形成了三种不同的区域,即市区、近郊区和远郊区。针对三区采取不同的信贷政策,是符合当前分类调控的思路,对其他城市也是有启发的。

在谈及上述限贷政策对购房者影响时,严跃进认为:“南京此次贷款政策体现了对限购政策的补充,限购和限贷政策的落实,使得后续南京几个郊区的房地产市场具备了更加稳定的基调,同时,对于六合等相对热门郊区来说,本地人炒房难度加大。但对于一些在南京有定居需求的购房者来说相应的首付提高压力还是可以承受的。”

记者探访

大多数买房人很淡定,不过——

社保刚缴满1年的外地人着急了

“这次新政对多数买房人、卖房人来说都没太多影响,市场还算正常吧。”3月16日南京楼市调控新政首日,现代快报记者在全国房地产交易市场看到,这里秩序井然。多家中介的房产经纪表示,这次新政影响并不大,因为本身在主城区全款购买三套房的人不多。而有影响的是那些刚等到社保缴满1年,结果新政后变成要缴满2年才能买房的。

现代快报/ZAKER南京记者 张瑜



新政首日,南京房地产交易市场里秩序井然,与往常无异
现代快报/ZAKER南京记者 施向辉 摄

房产局依旧排长队,多数买房人很淡定

3月15日晚出台的升级版限购新政,南京主城区全面限购第三套房,把此前没有限制的二手房纳入。到底南京市场反应如何呢?3月16日上午,现代快报记者来到位于华侨路的房产局,发现这里一片火爆,排队等候办业务的人特别多。但维持秩序的一位保安告诉现代快报记者,其实房产局交易大厅这边,平时也是这么多人。

那么,买房人对刚出台的新政怎么看呢?现代快报记者采访了多位等候办业务的市民,有人表示知道新政,但对他们目前的交易来说没什么影响。

而各大中介的态度跟买房人差不多。“相对来说,这个限购升级只是堵住了缺口吧,对绝大多数买房人来说基本没影响。”城中一家二手房中介人士说,主要对二手房购买受限了。“新政前如果在主城区买第三套的话,需要全款支付,而能全款买第三套房的基本都很少了,所以就算限购了影响也不大。”

社保刚缴满1年的外地人着急了

对于多数买房人来说,对于刚出台的新政还是比较淡定,但也有很多外地人想买房的就不够淡定。“我手里几个客户,正好等得够社保缴满1年,结果房子还没看好,都买不到了。”南京某房产中介经纪人董女士说,除非已经在网上房地产登记过的,只要能查得到的网签通过,就不会受影响。她告诉现代快报记者,有个客户在上海出差的,听说自己可能要被新政影响,当天晚上坐高铁回来办理。

在新政出台后,南京市房产局在网上也回应了一些网友关心的问题。有网友询问,是外地户口没买过房,但是硕士学历,是否也要缴满2年社保?对此,房产部门回应,高级职称和硕士以上学历可以不用缴满2年,只要有工作合同就行。另外,很多人咨询已经办理了购房证明,是否还要重新办呢?对此,房产部门相关人士回应,购房证明有效期是三个月,只要开出来了就不需要再开。

提醒

社保证明可网上打自带验证码

快报讯(记者 项凤华)南京住房限购政策再升级,外地人在南京购房的“门槛”抬高了,由提供2年内累计缴纳1年以上社保或个税证明,升级为3年内累计缴纳2年以上。如何打印多年参保记录?昨天,现代快报记者从南京市社保中心了解到,社保证明可在网上打印,而且自带验证码,可验证真伪。但要注意的是,在南京老五县参保的人员,需要两年以上社保证明的,要当地社保部门开具。

社保证明要反映三年的参保记录,参保人员如何获取?

1.本人携带身份证件或市民卡原件、复印件到市、区社保经办机构柜台办理网上注册手续。

2.南京市人力资源和社会保障网网址:<http://www.njhrss.gov.cn>;网站开放时间为工作日8:00-20:00。

3.点击“用户登录”>>个人用户登录输入社会保障卡号、密码、验证码,点“登录”>>个人查询区>>社会保险费征收>>权益记录管理>>参保证明打印>>选择“缴费起始时间”(只能从1996年1月1日南京市企业职工基本养老保险建立个人账户之日起打印)和“缴费截止时间”(不能晚于当前月的上月)>>点“按输入时间打印”>>将页面设置设为“横向”>>点“打印”。

4.参保证明右上角有验证码可验证真伪,如多次打印,网站只保留最后一次验证码可验证,其余均无法验证。

相关新闻

无锡又有4宗地开拍
锡山区楼面价被刷新

快报讯(记者 匡笠)3月16日上午,无锡又有4宗地开拍,地块均为商住用地。其中,位于锡山经济技术开发区金光纸业有限公司东、二泉路北的XDG-2016-34号地块最为火爆,经过84轮举牌由恒大拿下,总成交价达到18.6亿元,楼面价11686.90元/平方米,刷新了锡山区的最高楼面价。

据统计,这次共有26家开发商报名参与此次土拍,锡山区东北塘地块和二泉路北分别吸引了17家、19家开发商报名;梁溪区江海路北侧地块吸引了5家开发商报名,惠山区洛社镇新城西路地块有2家开发商报名参拍。

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵介绍,这次无锡土拍的4个地块中,最受关注的就是锡山区的两块地,其中,东北塘地块楼面价达到8113.91元/m²,最终售价可能达到1.5万元/m²,二泉路北地块楼面价11686.9元/m²,最终售价可能达到2万元/m²。