

“买房难”成了近期不少买房人的普遍感觉，除了房源紧俏，得靠摇号，贷款也是一大难题。从今年1月份开始，南京的房贷政策就呈现出逐月收紧的状态。进入7月份，主流银行中，首套房贷优惠已经近乎绝迹，更有不少银行利率开始上浮，幅度从5%到10%，二套房贷利率也有银行上浮至15%。除了优惠减少，让买房人头疼的还有贷款迟迟到不了账，等一两个月已经是常态，不少银行个贷部门的员工直言：“放款时间我们也说不准”。

见习记者 王舒窈 现代快报/ZAKER南京记者 王静

贷款不好贷

南京多银行首套房贷利率上浮10%

放款时间“说不准”，等一两个月是常态

首套房贷优惠消失，买房成本骤增

7月以来，南京不少有购房贷款需求的市民反映，市面上已经没有银行给首套房贷打折，更有不少银行在基准利率的基础上再上浮5%到10%。

7月27日下午，现代快报记者走访了南京多家银行，询问了房贷利率执行情况。17家主流银行中，已经有超过5家银行要求首套房贷利率上浮，其中既有国

有大行也有全国性的股份制银行，剩余的也都执行基准利率，不再给折扣。而在此之前的6月，仍有4家银行有9.5折的优惠，年初更是全部都有折扣。

房贷优惠的全面取消，对于贷款买房的用户来说压力骤增。以商业贷款100万元30年期贷款计算，采用等额本息法，9折利率是4.41%，月供为5013.52元；优

惠收紧至9.5折后，利率升为4.655%，月供为5159.37元，每月多支出145.85元，每年多支出1750.2元，30年共多支出利息52505元。上调为基准利率(4.9%)，月供需要5307.27元，每月比九折的月供多支出293.75元，一年下来多支出利息3525元，假设基准利率不变，30年要多支出105749元。

二套房贷有的已上浮15%

值得注意的是，即使都是首套房，新房和二手房的贷款利率也不一样。例如某股份制银行，新房首套房按基准利率贷款，面积50平方米以下的二

手学区房就要上浮5%。“主要是因为二手房的年限更短，而且放款风险更大，所以要上浮。”一银行房贷部门的员工告诉记者。

此前一直上浮10%的二套房贷，现在也有银行上浮15%了。上述银行房贷部员工表示，主要还是因为额度紧张，银行揽储成本上升有关。

数据也印证了为何南京人买房如此之难。近日，南京市统计局发布了上半年南京房地产市场发展情况。值得注意的是，上半年南京房屋竣工面积始终为负增长，不过刚需购房者还是很多，统计显示，最近一年南京楼市的供求比例0.9:1，说明房子还是不够卖，楼市依然是供不应求。

现代快报/ZAKER南京记者 张瑜

房子不够卖

竣工面积负增长，楼市依然供不应求

上半年南京住宅新开工面积同比下降41.5%，值得注意

房地产开发投资增24.5%，居全省首位

进入2017年，南京房地产开发投资始终保持20%以上的增速，月度之间有所波动，但幅度不大。上半年，全市房地产开发投资1128.23亿元，同比增长24.5%，比去年同期高5个百分点。

从投资结构上看，住宅投资依旧占主体地位，办公楼投资增速较快。上半年住宅开发投资836.88亿元，同比增长22.1%，占房地产开发投资比重达74.2%。办公楼、商业营业用房和其他商品房完成投资同比分别增长62.4%、22.1%和27.4%。

从全省来看，南京房地产开发投资总额居第二，次于苏州(1231.39亿元)，增幅高于全省16.7个百分点，连续四个月位列全省第一。

上半年销售面积持续负增长

今年以来，南京的商品房销售面积同比一直维持负增长，统计部门分析称，一方面是由于房地产政策不断收紧，另外一方面是受去年同期销量较高的影响。

不过，从数据来看，销售面积的降幅逐渐收窄了。

上半年，全市商品房销售面积770.32万平方米，同比下降4.7%，降幅比1-5月收窄13.1个百分点。其中住宅销售面积696.13万平方米，同比下降8.5%，降幅比1-5月收窄13.5个百分点。

住宅仍为商品房销售主体，但是受政策影响，占比有所下降。上半年住宅销售量占商品房销售总量的90.4%，比去年同期下降3.8个百分点。90平方米及以下小户型销售面积353.23万平方米，占住宅销售比重为50.7%，而去年同期这一数字为35.5%。

在商品房销售同比持续下降的背景下，小户型同比增速达到30.7%。相比之下，144平方米以上大户型销售面积64.03万平方米，同比下降47.2%，比全部住宅增速低38.7个百分点。

近一年南京楼市供求比例0.9:1

今年以来，南京的房屋竣工面积始终为负增长，而且前四个月降幅较大，分别为28.3%、44.1%、45.1%、32.6%。从上半

年来看，降幅有所收窄了，同比为8.9%。统计部门相关人士分析说，排除去年同期基数较大的原因，不断升级的调控新政对开发商的施工进度或许有一定影响。分析人士指出，这也造成了竣工面积下降和热度不减的需求之间的矛盾。

上半年受调控政策影响，开盘量也明显少一些，很多购房人还是热情不减，辗转各楼盘寻求机会，根据南京调控政策，如果开盘前蓄水客户超过楼盘房源数量的话，那就需要公证摇号了，从5月底以来，多个楼盘公证摇号开盘，也是侧面反映出楼市供不应求的火爆。根据相关部门数据，全市商品住宅滚动一年(2016年7月至2017年6月)供销比为0.9:1，而供不应求依然是南京房地产销售市场的主要矛盾。

统计数据显示，上半年，全市新开工面积899.15万平方米，同比下降24.9%，其中住宅新开工面积519.27万平方米，同比下降41.5%。自今年3月新开工面积增幅由正转负，至本月降幅最大。统计部门相关人士提醒，作为房地产投资的先行指标，新开工面积不断下降对于未来投资的影响值得关注。

放款时间长，等一两个月已经是常态

除了贷款成本上涨，更让买房人担忧的是贷款迟迟到不了账。“这个月放了一批款，但都是5月份申请的客户。”有银行工作人员透露，从去年年底开始，房贷基本上都要等。“等一两个月已经是常态，主要是银行真的没有额度，有银行上半年就把全年的额度都用光了。”

现代快报记者7月27日从多家银行处了解到，不少工作人员称，不敢保证什么时候可以放款，“放款时间我们都说不准”。

由于放款周期增长，不少贷款人担心，此前已经拿到9.5折的优惠，但是还没有拿到款，会不会“被上浮”？对此，多家银行的工作人员表示，“此前享受优

惠的客户不会上浮，等额度不会受影响。”

也有消息称，想要快点拿到额度，就要同意上浮。对此，上述银行房贷部员工告诉记者：“额度紧张，如果上浮的话我们好争取，但是不强制客户上浮。”

行业分析师称，“上调过程将会是一个循序渐进的过程。银行在限定房贷总量的前提下追求利益最大化，对于接受利率上浮条件的购房需求，优先满足额度。未来房贷业务中不排除会出现更高首套利率，以往客户选银行的局面将转变为现在的银行挑客户。”上述银行放贷工作人员也表示，优惠会越来越少，不排除继续上浮。



制图 李荣荣