生活 南京淘房 ESTATE
最权威的财富地产杂志

近期二手房贷款又多了些“门槛”

就在各家银行关于第二套住房贷款的标准相继落定的时候,记者在采访中发现,现在已不只是第二套房贷款条件非常苛刻,实际上不少银行已经停止了二手房贷款,硕果仅存的几家银行针对二手房贷款也已经暗设“门槛”。业内人士提醒说,近期打算购买二手房的业主,买房之前一定要先了解银行贷款政策的细则,巧妙避开雷区,要不然签了合同贷不了款就惨了。

90平米以下首付两成已取消?

朱小姐观望了很久,终于打算在南京购买一套二手房。她手头有10万元现金,一直听朋友说如果购买90平方米以下的房子首付仅需两成,这样算来她可以买套50万的房子。按照目前南京主城的价格行情,朱小姐可以买套60平方米左右的二手房。

近期她到瑞金路附近一家中介登记了自己的购房需求,经纪人问清了她详细的资金状况后告诉她10万元首付能够支付的房屋总价只能在33万元上下,在主城仅能买套40平方米的单室套就不错,而且年代不能太久否则贷不了款。

原来,据这位经纪人介绍,现在南京各家银行均要求90平方米以下房源首付三成,贷款最高比例仅为七成,更多银行都是根据房源的实际评估价格来放贷,不足七成的事比比皆是。

兴业银行房贷部的一位人士告诉记者,90平方米以下二手房首付从两成提至三成也是前段时间政策当中明确的,主要目的还是为了降低银行风险。

单身比已婚更不易贷款?

因为担心明年房价还会突飞猛进,李先生近期和女友正在四处找房。在网上,他们看中了一套长江路附近的二手房,面积90平方米,总价95万元。在父母的支持下可以首付30万,剩下的65万元基本要贷款。李先生咨询了中国工商银行汉府街支行,结果房贷人员的回答令他们吃惊:如果是单身贷款的话可能要比已婚贷款难度大些。该人士的解释是:因为银行担心单身人士的还款能力不够稳定,毕竟单身是一人还款,而已婚人士贷款则是两人还款,资金实力更有保障。

记者随后又咨询了其它几家银行,所幸中行、建行等银行对于单身和已婚并无太苛刻要求,交通银行的一位人士说,单身有时候也不是实力没保证的象征,有些成功人士也是单身贵族,收入高消费力强,反倒是他们的优质客户。

漫画 沈明

江北二手房贷款不容易?

在采访中,打算在江北买套二手房的购房人应该是最不幸的。赵先生就是其中一位,最近他看中一套明发滨江新城的二手房,总价36万,他打算首付16万贷款20万尽快了却买房心愿。

可是事情并不如他预想的那么顺利,赵先生联系上招商银行新街口支行,工作人员明确告诉他招行的二手房贷款首先必须房龄在15年以下,面积在60平方米以上,此外招行二手房贷款只针对主城二手房,江宁和江北都不在贷款之列。

兴业银行同样也不给赵先生贷款,因为兴业银行的贷款范围只在主城和江宁,工作人员表示,这个政策也是近期出的,以后会不会取消不好说。

赵先生随后又联系了中国工商银行新街口支行,房贷部相关人士告诉他江北二手房可以贷款,但是有两个前提条件:首先对具体楼盘有要求,老项目基本不贷款;还有下款时间很长,因为江北房源过户需要10天,办理土地证又要15天,再加上批贷款的时间,没有30天基本是下不来款。终于找到能给江北房子贷款的银行,赵先生多少有些欣慰。

“高危”人士贷款遇红灯?

近期贷款买二手房,不仅在区域、房龄以及面积选择上要特别小心,各家银行对于贷款人本身的要求也变得苛刻起来。

兴业银行表示,他们对于做生意的人购买二手房不放贷,主要原因是生意人不在正规单位,开不出稳定的收入证明,尤其是开网吧的老板,他们都会拒贷。

而工行的政策是,对于那些稳定行业的人群贷款批复的时间会比一般人快十天以上。

深圳发展银行的负责人告诉记者,对于没有户口的外地人贷款他们会要求出具有南京户口的本地联系人,这样可以保证银行找不到外地人的时候可以联系这位本地人。而对于贷款人的职业也有严格的要求,那些“高危险”行业的人基本是贷不到款,他解释说,所谓高危险行业主要是指从事建筑材料的批发、娱乐行业、酒吧老板等等,而对于稳定行业如公务员、教师、事业单位、媒体人员、医生、护士、IT从业人员等则会一路绿灯。

快报记者 费婕

■你问我答

问:房产证丢失了怎么办?

答:根据《房屋权属登记条例》的相关规定,补证手续具体流程为:权利人需持有效的身份证件先前往房产档案部门查阅档案,档案部门经查实后出具遗失登报证明,权利人持此证明到报社刊登遗失公告。公告满180日后,权利人持公告的报纸(必须是完整的整页报纸)、档案部门出具的遗失登报证明、本人的有效身份证件前往登记部门申请遗失换证登记。权利人22个工作日后就可领取新产权证,新产权证上会注明“补发”字样。

需要提醒的是,由于现在许多人的房产都设有抵押,这种房屋的遗失补证手续,除上述提及的程序外,权利人还必须在登记部门领取银行联系单前往贷款的银行,经贷款银行同意后方可办理遗失补证手续,重新换领新证。

问:买房付款有哪些需要特别注意的?

答:第一种,可以由买卖双方自行支付,应尽量避免现金支付。若买方用票据支付钱款时,卖方应核实票据本身的真伪性,避免由此引发风险,如:核实是否为空头支票、伪造本票等;钱款支付后,买方应在第一时间内要求房主出示收款收据,作为付款的凭证。第二种,由中介公司转付,支付钱款时,若为转账或票据支付的,则应将钱款直接转入中介公司的对公账号,若为现金支付的,则应直接支付给中介公司的财务人员或秘书等相关人员;每付一笔钱款进中介公司的,应要求该中介公司提供盖有公章的正规收据、发票。此外,在支付尾款时需要注意的是:一般合同会规定尾款的支付与交房基本手续相关联,所以提醒买房人应调查清楚上述交接、过户的情况,确定房主在没有欠费并履行完毕相关手续的事实后,方可将尾款转付给房主。

快报记者 费婕

订版热线:84573981 南京二手房专版 订版热线:84573981

江鸿广 58836996 58771548
三牌楼天和园 92+8m²1F一楼架空双南精装送设施价格面议 五所村 53m²6F 南北全明 35.8万 四平路 50m²1F装修院 20m²39万
安乐村 62m²2F装修送设施厅 10m²47.5万 建宁路 42m²5F精装送设施28万
钟阜路 53m²5F管气全明 41.8万 五所村 47m²7F南北全明精装35.5万
明发滨江新城 123m²4F新空现房58万 建宁路 61m²2F双南管气 41.5万 宁海路 39m²1F南北全明 36.5万
五所村 55m²4F南北精装 45.8万 建宁路 48m²3F装修送设施38万

盈创 83400037 83531201
后宰门大街 5/7 54m²95年47.2万 南北全明装修
双桥门 5/7 56m²44.5万 双南精装房型好
安乐村 2/6 62m²95年49.6万 南北管气小区
热河南路 3/6 47.2m²32.2万 双南采光好小区佳
建宁路18号 6/7 53.5m²00年47.5万 南北小区婚装
新民路 3/7 102m²80.3万精装管气和家花园60m²
新世界中心 28/44 112m²117万(含税)精装送6万租金
福建路 4/7 60.2m²特价50万 南北管气全明精装
钟阜大厦 16/26 59.5m²52.2万 东南管气全明
镇江路 3/6 51.8m²43.8万 南北管气小区
钟阜路2号 2/7 54.71m²50.8万 南北管气精装加盖6m²
三牌楼大街 4/6 46.1m²39.5万 南北管气新婚装
三牌楼天和园 3/7 55.8m²50.8万 南北二小五十中
1/7 99m²01年116万 双南精装地下室7.2m²

友创 绝版精选 董姐 83434883 83466420
一附院连家店 32m²35.6万精装市口好出场大 58827962
百子亭后小区 3/6 70.25m²76万大套双南一比优秀小区十三中 85155397
三牌楼 大1F58m²40.8万可作门面
五所村 6/7 39m²30.5万精装全明天燃气 58827962
尧化门银辰新苑 5/6 97.21m²59万2007年新房精装修直接更名 85155397
三牌楼 大6F67m²54.3万双南管气
三牌楼 大5F75m²69.3万三小五十中管气
四平路 5/7 51m²32.8万/居双南全明可房改 58827962
樱驼花园 1/6 68.5m²61.6万精装南北院子20m²85155397
五所村 小2F45m²35.8万管气小区
天津新村 1F27m²25万精典绝版房型 58827962
裴家桥小区 4/7 65.38m²69万繁华地段双南一北 85155397
滨江花苑 大2F77m²57.3万小区新装修
金陵小区 小2F48m²28.2万新装送设

万基 52625609 52621819
风光里 2/6 51m²43万双南精装不含税
霞光里 1/6 66+7m²55.5万双南精装全明不含税
霞光里 3/6 66.2m²58万精装含税
路子铺 1/6 59.2+30m²46万三室全明
双桥门 4/6 54m²38.5万二室价优
金墙花苑 2/6 58m²38.5万二室装修
康美里 7/7 63m²48万南北全明
大明路 1/5 93.05m²8900元/m²三室精装含税
大明路 1/5 77.8m²8900元/m²双南精装全明
丽景华庭 2/5 93.05m²82.5万品牌装修全明
春天家园 5跃/6 119m²105万精装修送露台20m²
风光里 4/6 106m²92万精装送设含税
金墙花苑 6/7 85.21m²74万精装送设双南
春光里 5/7 62m²52.5万装修送设

佳盟 85887572 85617274
三牌楼类子巷 3/6 51m²96双南毛坯48.5万年家一厅
小市街 5/7 65.63m²92年毛坯41.8万双南二室一厅
曹后村 4/6 69.45m²88年南49.5万三室一厅
汽轮一村 3/6 64.1m²92年双南46.5万三室一厅
羊皮巷 6/7 76.22m²88年双南一北72.8万不含税毛坯
尧化门 1/7 40m²90年南北毛坯22.5万院子30m²
和燕园 6/7 63m²98年婚装48.2万全明管气
镇江路门面房298m²229万毛坯
黄家圩 7/7 68m²00年南北48万封闭小区环境好有物管
化工新村 4/6 58m²92年双南简装32.8万全明带户口
中央北路干休所 3/7 89m²98年南北精装63.8万全明
东井一村 4/6 58m²92年双南简装41.2万全明环境好
化纤新村 1/6 62m²南北毛坯34万带院子
安怀村 3/6 50.4m²90年南北毛坯35.2万生活设施配套
月苑教师楼 7/7 1m²二室一厅97年双南简装65.8万全明物业标面积大

逸仙 58832357 58832359
热河南路 大4/6 63m²44.8万双南全明精装地势好
家乐福旁 中6/7 67m²55万双南双阳台厅大98年房
家乐福旁 小尖/4 48m²37.5万南北婚装全明小区
大桥南路 大2/7 78m²62.5万双南一北全明交便
大桥南路 大4/7 77m²65万双南全明东头一家小区
五塘广场旁 中3/6 60m²40.6万南北厅大地势好93年房
工人新村 中6/6 63m²44.5万南北坡顶小区好
安乐村 中3/6 60m²45万双南东头一家精装修
恒茂嘉园 中3/7 59m²40万南北厅大全明05年房小区
金城中央 大4/11 92m²66万双南一北房型佳07年新房

后来居 85642339
干休所 4/6 118.5m²95万豪装拎包入住51533468
五塘新村 4/6 59m²43.5万精装双南51533468
格林西苑 4/6 54m²33万南北送地下室51533468
东井村 1/6 61m²50.5万精装院55双南51533468
八卦洲 平房110m²15万另一套100m²12万51533468
八卦洲丽岛花园 3/5 93m²28.5万06年房另一套88m²51533468
模范马路 5/5 49m²30.5万地铁口价优51533468

红番茄 13002510978
宏景公寓 87m²5F双南全明89.8万二室
宏景公寓 119m²2F双南豪装156万
宏景公寓 122m²16F双南三阳台全明128.5万
宏景公寓旁 72m²6F全明实际面积大63.5万
工行新寓 84m²5F全明中装85.2万
平安里 54m²F全明精装52.8万
模范马路 3F54m²50中47.5万

凯辉房产 萍水相逢让您凯旋而归 资质证号:000952 专业建邺
鸿达新寓 5F100m²精装送设施及地下室93.5万 86462372
兴达新寓 4F70m²精装全明60.5万 82082032
东升村 3F50.2m²地势佳42.5万 68872671
仁园 2F65m²精装送设施57万 68879038
虹苑新寓 2F 63m²精装53.5万 68872672
桃园居 7F81m²精装双南79万 83031379
虎距路 7F79.1m²装修62万 52995360
枫栖苑 5F53m²米地势佳45.8万 68879038
虹苑新寓 6F60m²装修全明可入户口45.8万 86462372
长虹路 6F42m²精装全明37万 82082032
南苑台园 4F52.4m²装修全明拎包入住44.3万 68872671
吉庆家园 4F110m²生活环境佳96.5万 85063609
应天大街 7F76m²精装送设施58万 68872672
积善丰勤园 7F154m²精装送设施116万 83031379
凤凰西街 2F38m²精装送设施38万 52995360
积善新寓 3F95m²三南精装送设施100万 52995360
长虹后街 6F60.34m²经典三室49万 86462372
东升村 3F51m²装修全明41万 82082032
福园 5F50m²精装送设施43.5万 68879038
沿河四村 4F56.2m²经典二房45.5万 85063609
电站村 5F46m²两室实用37万 68872672
城市桃园旁 6F77m²精装送施双南65万 52995360
三条巷连家店 40m²精装市口好60.8万 52995360
虹苑新寓 1F58.6+20m²精装全明51万 86462372
安如村 2F50m²二室居家实用41.8万 86462372
兆园 6F65m²地势佳交便54万 82082032
兆园 5F42m²地势佳送设施35.8万 68879038
东升村 5F48.34m²精装送设施43万 85063609
积善新寓 4F78m²双南精装送设施72.8万 86418312
积善新寓 6F76m²豪华装修送固定设施78万 52995360
真园 7F55m²精装设施46.3万 68872671
玉塘村 5F59.2m²地势佳两南一北45.5万 86462372
安泰村 3F78m²精装送设施地势佳65.5万 82082032
龙江白云园 6F99.13m²精装送设施全117万 68872671
枫栖苑 4F46m²装修地势佳38.8万 68879038
湖西街 5F56m²二房居家实用50万 85063609
桃园居 5F44.5m²新空31万/居 83031379
鸿达新寓 1F106m²地势佳交通方便95万 52995360
趣园 3F112m²米精装送设施90万 68872671
板仓街 6/7 52m²06年结婚装修送设施45.8万 86462372

燕江路连家店 1/5 45m²34.8万 主干道门面已开电话 85167011
九童天
大量求购套房,学区房,机关房,房改房,门面,豪宅,别墅 热线:83469997 急用钱小额贷款现房抵押 83463667
和会街 2/4 71m²58万双南三小五十中 83801137
光华门 5/7 65m²54万邮局对面 83801138
安乐村 3/6 45m²34.5万小套房型佳 85167011
工人新村 1/7 55.2m²59.6万连家店 83801138
南堡新寓 1/7 45m²25.8万南北居住权 83463667
宴公庙西村 6/7 47.2m²36.5万小套小区环境佳 85167011
宁港一村 4/5 50m²18.5万房型好地势好 85167022
大阳沟44号 6F 74m²58万管道实际面积大 83801138
和会街 1/7 60m²58万商住两用可做小型加工厂 83463667
麒麟门 3/4 58m²26万环境佳 83801138
四平苑 4/13 136m²136万03年房精装 83801138
江岸水城 2/11 117m²48.5万全明环境佳 85167022
大光路 6F 54.84m²45万双南环境佳 85167022
新庄西村 4/5 63m²18.3万环境佳交便 85167022
金泉泰南苑 1/6 127m²52.5万房型好交便 85167022
东井村3号 4/6 59m²41万装修地铁口 83801138
狗耳巷 5/7 66m²59.5万双南全明简装 83801137
古平岗 4/6 82.3m²69.5万双南全明 85167011
江宁路 5/7 61m²52.5万精装管气 83463667
清江花苑 4/7 69m²78.5万南北精装 83463667
能仁里 6F 49.3m²31万双南环境佳 85167022
中扬新村 1/6 78m²26万双南精装 85167022
茶南连家店 57.2m²65万市口好 85167022
新民路门面 131m²266万回报高宜投资 83463667
建宁路 3/5 45.9m²26万双南价底简装 83801137
古平岗 6F 59m²46.5万双南简装环境佳 83801137
夫子庙 1/7 64.3m²55.8万双南精装 83463667
南堡新寓 1/4 42m²32.2万院加盖18精装 85167022
能仁里 7F 51m²35万南北简装 83463667
华欧大道 4/12 98.87m²26.5万全明环境佳 85167022
爱达花园旁 4/5 51m²38.8万双南精装 83463667
孝陵卫新村 6F 40m²27.8万地铁口 83801138
燕江园 6尖 77.42m²48万全新毛坯 83801138
黄家圩 1/5 68+10m²61万98房精装商住两用 83801137
板仓 1/6 64m²57.5万院子50m² 83801138
南堡新寓 3/7 90.8m²62.2万精装 83801138
金陵小区 5/6 64.5m²44万双南精装 85167011
吴家洼 3/4 54.4m²14万南北环境佳 85167022
常府街门面 144m²350万市口好回报高 83463667
宴公庙53号 4/6 63.19m²50万精装 83801138
戴家巷 4/6 55m²48.2万双南精装交便 83801137
安乐村 2/6 62m²49.5万精装管气小区环境佳 83801137
太平花园 1/7 93m²111万双南精装 85167011
南堡新寓 4/6 64m²44万简装 83801138
五所村小区 6F 43m²33万精装全明 85167011
扬新路扬庄南村 4/6 70m²22万全明环境佳 85167022
大阳沟116号 2/5 42m²32万老人居住佳 83801138
孝陵卫5路站 2F 47m²30万交通便利 83801138

六合 康家花园 灵山秀水 世外桃园
双联别墅32万/栋 约230m²
垂询热线:57602586 65004709

六合 东吴水苑
超低价 1080元/m²起
10.2万买二室二厅 95m²
电话:57603911 57602209