

# 挤干楼市“小阳春”背后的水分



## 房贷问答

最近南京有银行推出了点按揭,请问是所有人都可以办理这项房贷业务吗?

答:据介绍,所谓“点按揭”是深圳发展银行在国内首家推出的一款房贷新产品,借款人可通过向银行支付一定的费用,获得贷款利率进一步降低。所谓1个“点”就是贷款金额的1%,客户支付一个或多个“点”的费用,可以使贷款利率再降低,进而达到降低月供、节省利息的目的。比如,1笔30年期的贷款,支付贷款金额的1.5%,利率可从4.158%下降到3.78%。按照该银行的规定,新客户向深圳发展银行申请10年及以上期限房屋贷款时均可办理。“点按揭”通过预先支出费用,未来长期享受低利率,低月供,从而节省利息。贷款的还款时间越长,能享受的利息节省越多。一般来说,预期在两三年里还清贷款的客户采用“点按揭”不划算;还款期限较长,超过四五年的,都适合采用该产品。

贷了商业贷款后,为何不能直接用公积金逐月还商业贷款?

答:1. 正常缴存公积金应当是用来贷公积金的(目前除非买的是别墅类或不符合公积金贷款规定的住房)。2. 按规定提取公积金还贷款必须“专款专用”,做部分提前还贷操作是最有保证的。3. 根据规定,同意贷款时已考虑了贷款人的月还贷压力。4. 提前还贷时可选择“减少月还贷额”,减轻还贷压力。

婚前买房用了公积金贷款,没还完,现妻子公积金没动过,想买房,能否使用公积金贷款?

答:根据相关规定,公积金贷款未还清之前,夫妻双方都不能再申请公积金贷款,但你妻子已经缴存的公积金可以一并用来还你的贷款。

快报记者 费婕  
咨询热线:84783628

## 背景阅读

飙升的“楼市数据”煽动人心。不少“准刚需”市民致电《金陵市》:现在不买是否错失良机?房价会不会再涨?

春节后楼市成交数据的确喜人。2月份全市新房成交5502套,约55.6万平方米,环比增长3.9%,同比增长达206.1%之高。天华硅谷、天润城、万江共和新城、融侨中央、宏图上水园、朗诗国际街区、万科光明城市、天正湖滨等楼盘频频传来销售捷报。据称天正湖滨最后一栋小高层还未推出就有百号买家排队,“不愁半日内售罄”。

不仅南京,北京、上海、成都、重庆、苏州、无锡等城市都传来了“回暖”信息。曾在2008年集体恐慌的开发商们似乎柳暗花明了。在此背景下,不少决心等降的购房者表现犹疑、焦虑。两厢博弈辅以政策利好,反而刺激了买家出手。但楼市真的出现“反转”进入上升通道了吗?不少业内人士还是有着很深的隐忧。

## 水分一

### 低价房热,旺销格局冷热不均

在2月全市成交的55.6万平方米新房中,全市销售前十名的楼盘累计成交16.6万平方米,占全市总量的30%。而在前十名楼盘中,江北楼盘就有六家。天华硅谷、明发滨江新城、大华锦绣华城、旭日上城、北外滩水城、天润城等中低价楼盘均在列,月度成交均价最低的楼盘仅3245元/平方米。

实际上,2月江北、江宁月度销售量就超过30万平方米,占全市总量的近六成。这两个板块的热销,导致2月3000-4000元/平方米的房源销售量最大,其次是2000-3000元/平方米和4000-5000元/平方米区间的楼盘。

与低价房普遍热销不同,中高档楼盘出现“冰火两重天”。有供不应求的天正湖滨,一推出便几乎售罄的万科光明城市、朗诗国际街区,关注者众多的融侨二期;但也有不少楼盘近十月来销售率仅在30%,月销售套数仅为个位数。

广合不动产总经理张治国分析,数据的上升是去年被压抑的刚性需求在时下爆发,但也仅是那些楼盘品质、施工阶段及房源定价、营销手法“对路”

的楼盘热销。其性价比决定其能否满足理性的刚性需求。

不难发现,楼市数据的“阳春”更大程度上是满足自住需求的低价房、高性价比中高档楼盘的热销,这场楼市“阳春”或仅能定义为“局部回暖”。

## 水分二

### 换手套次攀高,定销楼盘搅动市场

而就在节节攀高的成交数据中,也有相当一部分并非市场行为。记者发现,仅在2月的成交数据中,就有多家楼盘是以定向销售、低价打包的方式出售以及中低价商品房销售。

其中,仅以2000余元/平方米定向销售给学校教师、企业职工的江宁楼盘陶苑、翠湖花园以及中低价商品房金蕊家苑在2月的成交量就有10.3万平方米。

“类似的楼盘还有不少,有些根本没有经过宣传就已转化为成交量,这些房源也为楼市成交数据‘回暖’出力不少。”网尚研究机构宏观研究部主任颜涛认为,在利率下调、契税减免等政策刺激下,楼市涌现了大量购买行为,但远没有老百姓想象得那么“严重”。奉劝市民买房还理性为先,切忌盲目从众。

与此同时,承担楼盘退房套次检验功能的楼盘换

手套次仍居高不下。换手套次排行榜前十名楼盘中,楼盘换手量少则数十套,多则上百套。当下的“阳春”则又多了几许水分。

## 水分三

### 4.68万套待售,存量消化至少12个月

尽管春节以来刚性需求放量,但楼市供需结构仍严重失衡。巨大的商品房库存量令短期内楼市困境无法扭转。截止到目前发稿时止,南京网上房地产公布的全市商品房存量仍有4.68万套。按照易居中国克尔瑞机构的分析,现有存量的去化周期(去化周期=截至到本月底为止的市场待售面积÷本月之前固定月数的月均销售面积)至少还需要12个月。

不计算现有存量,在2009年上市的楼盘还将有50余家,至少还有400万-500万平方米上市量,两者之和有近千万平方米的供应量。即便以2月55.6万平方米为月均销售标准(不考虑淡季市场和下半年形势),一年也仅能消化600多万平方米。

张治国分析,目前市场买房的是两类人,一类是以婚房、外地留学等自住目的为首的首次置业者,另一类就是改善居住需求为目的,相较于前者,他们的弹性空间更大。但这两类都是主流需求都是自住需求,是2008

年被压抑的需求的释放。但这一部分购买力能持续多久,下半年是否发生变化,谁也说不好。

## 水分四

### 停工缓建出现,个盘后期质量难说

记者调查发现,就在数据攀升、开发商忙跑量的表象下,楼盘隐性停工、开发商资金链吃紧等负面现象已逐渐显现。

江宁某品牌楼盘自开盘后一路降价,其低价效应一度吸引了大批看房者前往售楼处。但据记者了解,该楼盘施工现场从去年第四季度起就已停工,近半年时间,施工进度几乎没有任何进展。甚至有销售人员担心将来“公司破产拿不到提成”。南京另一家停工楼盘已经有数月没有员工来上班。据内部人士称是“工程公司拿不到工程款堵住单位门口,导致员工都没法上班”。同时,该公司有员工已至少两个月没有领到工资。

“不排除有房企资金链严重吃紧,市民也不是没有买到烂尾楼的可能。”南京一位业内人士告诉记者,受困企业会选择与其他房企合作开发、出让项目、卖地、地下融资等各种方式渡过难关,但楼盘质量能否如期保证,房企是否有能力对楼盘跟踪服务,就没有人能打包票。快报记者 杨连双 漫画 俞晓翔

• 133m<sup>2</sup>花园“阳”房 •

# 明天,不容错过的首映“礼”?!

■时间:3月21日 ■地点:中央门北 ■主角:金城中央133平米花园“阳”房

■剧情:持家庭置业卡购房,10000元抵30000元; 开盘当日,限时优惠撼动主城!

销售中心:幕府西路33号 中央热线:025-8563 3333

开发商:江苏香溢置业有限公司 物业管理:南京香溢物业管理有限公司

咨询热线:84783628

世纪城 GOLDEN CENTRAL GARDEN 金城中央 中央门北·主城新熟大盘