

每经记者：宋戈 每经实习记者：宋钦章 每经编辑：廖丹

近日，有消息传出，南京多家银行二套房商业按揭贷款的首付比例下调。

12月9日，《每日经济新闻》记者从多家大型银行南京地区支行了解到，目前各家银行进度不一，有的二套房首付比例下调至四成，有的则表示没接到上级通知。

南京房地产业协会副会长兼秘书长张辉表示，之前南京二套房首付比例偏高，部分改善性住房需求被抑制。本次结合当地实际情况，做出政策优化，符合因城施策的要求。未来，房地产迫切需要与经济复苏相匹配，逐步恢复，回归合理发展状态。

## 南京部分银行下调二套房首付比例至四成

记者以购房者身份致电南京多家银行得知，部分银行的二套房首付比例下调至四成，但也有银行仍然是六成首付。

工商银行南京某支行的个贷经理告诉记者，目前二套房付四贷六，即首付四成比例，而此前二套房需要首付六成，改成四成是前两天的事情。“征信有房贷就是二套房，不认房认贷。”

建设银行南京某支行的个贷经理表示，二套房的首付比例是本周才调整的，“名下有房贷没有结清的话，首付四成，利率是LPR加60个基点。”

类似地，邮储银行南京某支行房贷部门的工作人员也透露，近两天接到上级通知，二套房的首付比例调整至四成。如果是首套房，对方表示基本上是三成首付比例。

不过，也有大型银行表示没有收到降低二套房首付比例的通知。某国有大行南京一支行的个贷经理表示，“你名下在南京如果有一套没结清房贷，首付会达到六成，贷四成，利率4.9%。”

对于其他银行下调二套房首付比例的消息，该工作人员也有所耳闻，“有的银行，它（首付比例）是反过来的，但我们没接到通知。”他告诉记者。

据悉，今年8月12日，《关于调整南京市差异化住房信贷政策的决议》（下称《决议》）被多家媒体报道，《决议》称对新发放商业性个人住房贷款执行政策调整。

《决议》显示，对南京市区（不含溧水区、高淳区）范围内，有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭，或有1套住房、但没有购房贷款记录的

居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付比例调整为不低于30%；对南京市区（不含六合区、溧水区、高淳区）范围内，居民家庭拥有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最低首付比例调整为不低于60%。

## 专家：房地产未来需要与经济复苏相匹配

南京房地产业协会副会长兼秘书长张辉在接受每经记者微信采访时表示：“实际上，杭州在11月份已经率先把二套房首付比例降到了四成，南京跟进也是顺理成章的事，并且符合国家的政策要求。”

据了解，今年11月份，杭州市对个人住房按揭贷款政策进行了调整，贷款购买第二套普通自住住房的居民家庭，最低首付比例为40%，政策调整范围为杭州市限购区。

“金融十六条提出因城施策支持刚性和改善性住房需求。之前南京二套房首付六成偏高，一些有改善性住房需求的家庭，因承担不了首付，而被挡在门外。本次南京结合当地的实际情况，作出这样的政策优化，符合因城施策的要求。虽然我们一直坚持‘房住不炒’，但对于正常的自住需求，我们还是要支持的，满足这类家庭的信贷需求。”张辉告诉记者。

在张辉看来，房地产由于受到持续调控和经济下行影响，目前处于过度收缩状态，未来迫切需要与经济复苏相匹配，逐步恢复，回归合理发展状态。“这几年的房地产调控都在挤泡沫。现在泡沫已经基本破除，投资投机性需求在需求结构中已经基本没有了，剩下绝大部分是自住需求，已经很健康了。在供给端，由于市场调整，开发企业也越来越理性，现在基本上都是以销定产，理性开发。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，近期各地方版本的放松还会有很多。从政策放松的内容看，涉及取消限购限贷、降低首付和房贷利率、公积金层面给予放松、给予契税补贴和购房补贴。应该说此类政策内容都是比较传统或经典的内容，也说明各地政策放松的空间还是很大。

“此类政策放松，或与近期国务院督导工作有关。当前督导组比较重视房地产市场信心提振的内容，各地也要把提振交易需求作为一项重要工作去抓。各地的地方版本有助于活跃房地产市场。”严跃进表示。

11月以来，信贷、债券、股权三箭齐发受益房地产行业。“第一支箭”为房企提供银行信贷支撑；“第二支箭”支持民营房企发债融资；“第三支箭”支持房地产企业股权融资。

从住宅成交量来看，11月南京楼市出现回暖迹象。据安居客南京站统计，11月，南京楼市共计成交新建商品住宅4549套，较10月涨42.7%；共计成交二手房7297套，较10月涨28.9%。而11月之前，南京楼市单月成交量已出现持续数月下跌。

每日经济新闻