南京早就停办加按揭,也没有真正的“转按揭”

# 央行叫停转按揭 贷款房仍可正常买卖

**快报讯**(记者 王海燕 孙洁)“说实话,央行叫停房产加按揭和转按揭,对南京楼市没太大影响!”近日,央行副行长刘士余表示将坚决取消转按揭和加按揭,记者昨天就此采访了南京多家银行和房产中介,有关人士表示,由于加按揭南京今年9月就已经停办了,转按揭则是通过市民用买房款还贷或找担保公司垫资完成,不在央行的“禁止”之列。因此,南京市民完全不必担心,有贷款的房子只要找正规担保公司办理,依然可以正常买卖。

什么是加按揭和转按揭?据了解,所谓加按揭,就是50万元买来的房子,当初贷款30万元,如今房子已经升值到80万元,按照最高能贷七成来算就是56万元,贷款人还能向银行申请把这26万元多贷出来。而转按揭是指一套房子贷款还没还完,房主就要卖,房子连同贷款同时转移到买方名下,其中贷款金额不变。

工行、农行、交行、招行四家银行房贷部昨天均向记者证实,自从9月份央行、银监会出台文件后,他们就已经停办了加按揭业务。南京其他银行也大多如此,因此央行这次“叫停”,对南京已经没有新的影响。

叫停转按揭,也对市民买卖房产没有制约。“因为南京根本没有真正的转按揭!”南京中原地产市场部主管王巍巍告诉记者,真正的转按揭,是卖房人前一笔贷款还没有还清时,买方就能找到银行放贷,用后一家银行的钱去还前一家银行的贷款。“目前南京所有的银行都是要求前一笔贷款还清后,后一家银行才能放贷。”

如何还清前一笔贷款呢?记者了解到,常见的就两种方式:要么让买方先把首付款拿出来替卖方还贷,要么找担保公司或民间借贷公司短期垫资,待新贷款放下来后,再把垫资的钱还了。由于是先还贷,再放新贷款,因此和普通二手房贷款没有差别,因此这样的变相“转按揭”是无法叫停的。

“无论是拿买方的首付去还贷,还是找担保公司,都要找正规的担保公司办理才好。”南京房屋置业担保有限公司副总经理宋章俊告诉记者,因为没有资质的担保公司有的实际上就是民间借贷公司,收费高,而且办理流程不规范,无法有效避免风险。这家公司目前可以办理这类业务,需要公司垫资的收贷款额的百分之一,不需要公司垫资市民自己拿首付出来的,收贷款额的千分之五。如果央行严格叫停直接转按揭,找正规担保公司帮忙办理贷款买卖房屋的市民可能会越来越多。

能“转正”的10个小区都是早已通过规划审核的“老项目”,新增集体土地房“转正”无望

## 市国土局昨天重申:不得购买小产权房

南京有10家集体土地房小区能“转正”,是不是意味着集体土地房可以买?为什么国土局有关人士又让市民别买?昨天,快报“10家集体土地房小区有望转正”的报道见报后,不少市民都发出这样的疑问。而昨天南京市国土资源局通过官方网站再次严正申明:城镇居民不得购买“小产权房”。

原来,本次“补证”的10个小区都是3年前已经经过市政府集中清理、通过规划审核的老项目,那一批项目“通过或部分通过”规划审批的一共也只有42家。其余“小产权房”及新增项目均不在补办之列,市民购买后权益无法得到保障。

**10家“转正”绝对不是可以买“小产权房”的信号**

国土局申明说:一,城镇居民到农村购买集体土地房早在1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》中就已经明令禁止。《通知》明确规定,农民住宅不得向城市居民出售,也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅,有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证;二,2007年12月11日国务院召开常务会议,就加强集体土地管理问题,再次强调严格规范使用农民集体所有土地进行建设,严禁非法占用(租用)农民集体土地进行非农业建设。城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”,单位和个人不得非法租用、占用农民集体土地搞房地产开发;三,按照土地管理法规定,乡镇企业、乡(镇)村公共设施和公益事业建设、农村村民住宅等三类乡(镇)村建设可以使用集体所有土地。其他任何单位和个人进行非农业建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地。需要使用农民所有集体土地的,必须依法征为国有。需要将农用地和未利用地转为建设用地的,必须依法经过批准。

**能“转正”的都必须在“老名单”里**

业内人士透露,这次南京市国土局予以“转正”的10家小产权房项目,是在2004年南京对相关集体土地房进行清查并得到市政府最终确认的34个项目中,可以补办土地转用、征用手续项目中的10个。换句话讲,这批项目三年前就已经开始补办规划等手续了,有的楼盘补完土地出让金,土地性质就已经发生了变化。国土部此次严令禁止的“小产权房”应该是没有任何规划审批手续的,所针对的主要是现在有些地方还在不断出现的“新增项目”。

记者采访时,管理部门工作人员也反复强调:办完这10家,此后要“转正”的小区必须是在2004年南京市《关于下达集体土地房地产开发项目规划审查意见的通知》(〔2004〕4号)中通过规划审查或部分通过规划审查的名单之列。当时,南京市集体土地房地产开发遗留问题处置工作小组所列的名单中有34家小区通过规划审查,8家部分通过规划审批,它们是栖霞区的兴都花园(部分)、沁苑山庄(部分);雨花台区的龙凤佳园(06、07栋不予补办,其余房屋补办)、泰山农民公寓(01、04栋压蓝线,不予补办,其余房屋补办)、天虹山庄(01、02、03、04栋压蓝线,不予补办,其余房屋补办)、泰山花园(01、02、03、04栋压蓝线,不予补办,其余房屋补办)、凤翔花园一二期(01、02、03、04、05栋压道路红线,不予补办,其余房屋补办);建邺区的康苑新村(06、07栋建筑压城市道路红线,07栋压河道蓝线,不予补办,其余房屋补办)。

**新增集体房项目不可能“转正”**

当时没有通过规划审查的有25处楼盘,其中包括雨花台区的新天都商住楼、大众花园、家具大市场、福城商住楼、竹柳新居(村)、秦淮山庄、幕府山庄农民安置房、新集镇教师楼;建邺区的宁雨18工程处、嘉丹公司、江心洲上的江心花苑、绿岛新村、桃源居等14处楼盘。有关人士表示:这些楼盘以及在南京市清查集体土地建房之后一些新增的集体房项目,想“转正”是几乎不可能的。

**快报记者 尹晓波 孙洁**