

传说 二套房贷限制年底松绑 现实 “二房”早偷偷变“首套”

日前,取消二套房贷限制的方案已上报国务院。有消息称,有关于二套房贷的限制不仅有望于今年年底之前完全取消,而且“二套房”贷还有望光明正大地享受到基准利率7折优惠。

那么,现在二套房贷实际是怎么执行的呢?记者采访获悉,虽然各大银行都对此讳莫如深,表示“二套房贷限制现在还没有取消”,但楼盘销售员、二手房中介等贷款牵线人却透露:南京二套房贷的限制“早就已经松了”。多种“二套房”只要稍微变通一下就可以不算“第二套”,而是按首套房享受首付2成、利率7折等优惠。

不过,在楼市整体低迷的情况下,专家依然认为:即使全国正式发文取消二套房贷限制,仅凭这么点优惠也不足以将楼市下滑的势头一下扭转。

[变通招数多多]

购房人如何操作?

可是到今年下半年,因为楼市销量不断下滑,二套房贷限制可能取消的说法从10月就已经传出,而且不断地在“国家可能出台调控楼市的政策”等新闻中被作为“救市”政策来提及。

记者了解到,实际上,如今要在南京买房,“二套房贷”的限制早已不构成大的障碍了。“二套房贷的政策并不能说银行没设卡,其实银行一直都比较严格。不过有很多房子都可以不算二套房的,各家银行把握的松紧度也不一样。”一位二手房中介业内的资深人士告诉记者,在南京,想要在二套房贷上“偷梁换柱”,主要有以下几种方式:

1. 首套贷的纯公积金,第二套贷商贷就不算第二套——多数银行都能贷的。

2. 一户人家第一套房贷还有10万没还完,要买第二套房。“我们一般劝客户把第一套的10万先还了,然后就可以找政策松一点的银行,后面一套房贷就算

第一套贷款。”他透露:肯做这种业务的一般是“小银行”,也就是四大国有银行之外的银行。

3. 最松的,夫妻中以前只有一方贷过款,买第二套时用另一方的名字贷款就可以了。“严格说,银行如果查到他们是夫妻是不会同意的,不过如果客户能开到单身证明什么的,反正能搞到证明让你不违反政策就能贷了。”

4. 还有就是,第一套面积不满南京市居民的人均居住面积,第二套也能算第一套,但这也到房产局查档案、开证明。可因为江宁江北的房子在主城查不到,所以也是有漏洞可钻的。

以上这些,“只要你的房子能绕过第二套房贷的规定,不仅房贷利率可以不上浮,而且还可以按首套房贷享受下浮30%的利率优惠。”业内人士说,想要优惠,根本不必等什么政策正式出台,想办法规避政策来得更快、享受的优惠更多。

银行如何操作?

那么南京这种规避二套房贷的做法,岂不是违反了银监会的政策?记者了解到,二套房贷如果无序发放,的确会引发金融风险。但有关人士却告诉记者:银行实际是“外松内紧”,风险控制依然严格;而且二套房贷变首套都是悄悄做的,以此来规避检查。

“第二套房怎么按首套房的贷款政策给?我经手的一个买房客户就是以银行VIP客户的方式来操作的。比如客户那几十万存款到该银行——既然客户有这样的资信,银行什么政策不能给呢?”一家楼盘的销售人员告诉记者:他经常把买房人介绍给银行贷款的经办人员,帮客户联系贷款。实际上,现在不管第一套、第二套,银行最看重贷款人个人资产和信用状况怎么样。“因为就算市民买的是第一套,如果家庭经济状况不好、收入不稳定,贷款一样

有风险;就算市民是第二套房贷,可如果该市民还有其他无贷款、无债务的房产,你说谁的资信好?谁的还款能力强?总之一句话,只要放贷人员确信你能得起,他肯定能想办法贷给你。”据这位销售人员透露,之所以有的银行能做、有的不能做,是因为有的银行要控制风险,而有的银行、特别是新进市场的银行需要抢占市场。就银行放贷人员而言,如果贷款出了问题,银行要追究放贷人的责任,所以放贷人员更关注贷款人的还款能力。

此外,一家中介公司的经纪人员告诉记者:现在银行贷款不仅挑人,还挑房子,“格外关注房子质量什么的。”他所说的房子质量,就是指房龄、地段等等。主要是看房子是否好脱手,毕竟如果贷款人还不了贷,银行得到的抵押物是房子,要通过拍卖房子来变现还贷。

■ 专家观点

不足以救楼市

二套房贷可能放松,这会不会对楼市起到托市的作用?南京多位专家认为:这是楼市利好,不过也就跟契税优惠1%之类的政策一样,并不能对购房人是否买房起到决定性作用,还不足以扭转楼市的大势。

取消二套房贷也难“救市”

对于年底传来的二套房贷要放松这一风声,东南大学城市与房地产研究所所长李启明早在今年10月的一次江北土地招商发布会上就有所预见。“就算不取消又怎样?”他告诉记者,当时南京二套房限制实际就已经形同虚设。而且从金融政策看,房贷政策后期“肯定要松”。

对于一旦二套房贷取消是否足以“救楼市”,李启明也表示,那很有限了,楼市后期的走势很难说。利率连同契税优惠等政策在内,可能会使楼市出现短期的“暖流”。但长期,比如一年以上的走势,已经跟整体经济形势相连了。楼市能否根本性好转,要看明年实体经济的表现。

降房价才是真正的优惠

早在取消二套房贷限制的传闻之前,近日楼市就不断有降利率等消息发布。可对于后者,一位精明人士却在南京一家房地产网站上发帖认为“利率优惠是假优惠”。

他甚至发帖表示:每次降息媒体都会算出,按新利率,“贷××万××年可省几万元”,可是“利率是固定的吗?就这么几年,国内房贷利率都变了很多次!每次利率一变,多数贷款人到第二年1月1日,利率就要按最新利率来调整。所以说,你根本不知道你贷款的这30年,究竟是用什么利率,究竟付了多少利息!”在他看来,所谓的利率优惠,能实际享受到的真正优惠也就刚贷款的第一年,一般也就几十元钱,根本没有多少!

按这个逻辑来分析,第二套房贷即使现在“优惠”下来是利率7折,可谁知道今后会不会有利率6折、5折?“购房人是否真正划算,完全要看央行今后的政策!”许多网友都表示:比起贷款利率优惠,房价折扣来得更实惠。“房价折扣是真优惠,利率优惠幅度一年最多也就上百元,而房价就算折2%-3%,也上万呢!而且房价算出来多少钱就是多少钱,可不会第二年又变了。”

快报记者 孙洁

[社会蓝皮书昨发布]

受金融危机影响 京沪形势相当严峻



明年GDP增速有望达到8%

尽管受到国际金融危机波及,明年我国的GDP增速仍有望达到8%左右。中国社科院昨天发布2009年社会蓝皮书,预计明年全年进出口总额对我国经济的带动作用可能会落到“底线”,扩大内需将成为中坚力量。

今年GDP增长预计可达9.5%

“从目前来看,预计今年GDP增长能够达到9.5%左右。”中国社会科学院社会学所所长李培林表示,估计明年该数字可能达到8%左右。

他进一步解释说,通常所说的经济增长的“三驾马车”是投资、出口和国内消费,去年占经济增长70%左右的进出口总额明年的带动作用可能会落到“底线”,因此启动内需将成为新的增长点。中央现在投入4万亿拉动经济,要配合这样大规模的投资,更多的是要培育渡过难关的社会力量,稳定大家的信心。

中西部地区受金融危机影响小

昨天,《社会蓝皮书》主编陆学艺发言指出,广东、浙江、福建、上海、北京受金融危机影响形势相当严峻,但是中西部地区没有太大影响。

房市崩盘可能危及金融产业

中国社会科学院社会学所所长李培林说,现在对社会影响很重要的因素就是股市、房市的问题。股市已经从去年的6000多点跌到现在的1000多点,但是现在房价还没有出现大规模的波动。如果一旦住房市场出现问题,会使危机迅速向金融产业传导。

150万毕业生难找到工作

2009年《社会蓝皮书》指出,今年以大专院校毕业生为主体的就业规模达到历史新高。据估算,今年560万左右的毕业生,到年底时仍会有150万人难以找到工作。原因在于:2007年大学毕业生未能如期就业对2008年毕业生形成空间挤压,以及金融危机的冲击。另外,受国际经济形势的影响,现在已经有400万农民工提前返乡。“但调查表明,他们并没有完全回到原来居住的村落中,因为现在农民工相当一部分是1980年后出生的,他们已经习惯了城市生活,多在当地的小城镇、小城市打散工。当地政府正在积极地采取措施帮助他们度过当前的困难时期。”李培林说。

据估算,今年560万左右的毕业生,到年底时仍会有150万人难以找到工作。原因在于:2007年大学毕业生未能如期就业对2008年毕业生形成空间挤压,以及金融危机的冲击。

另外,受国际经济形势的影响,现在已经有400万农民工提前返乡。“但调查表明,他们并没有完全回到原来居住的村落中,因为现在农民工相当一部分是1980年后出生的,他们已经习惯了城市生活,多在当地的小城镇、小城市打散工。当地政府正在积极地采取措施帮助他们度过当前的困难时期。”李培林说。

《社会蓝皮书》显示,预计今年全年城镇居民人均可支配收入增长7%左右,农民人均纯收入也可以达到增长7%左右。这是20多年来首次出现农民的收入增长率和城镇居民差不多的状况,而以往后者要快于前者4到5个百分点。不过,专家同时指出,今年城镇居民收入增长水平比去年增长率下滑了一半。

城镇收入增幅比去年下滑一半

《社会蓝皮书》显示,预计今年全年城镇居民人均可支配收入增长7%左右,农民人均纯收入也可以达到增长7%左右。这是20多年来首次出现农民的收入增长率和城镇居民差不多的状况,而以往后者要快于前者4到5个百分点。

不过,专家同时指出,今年城镇居民收入增长水平比去年增长率下滑了一半。

中国奥运负效应比其他国家小

《社会蓝皮书》还将奥运会对中国的影响与其他主办国进行比较。历史上举办过奥运会的亚洲国家只有三个,其中1964年东京奥运会次年,日本GDP增长由前一年的11.2%下滑到5.7%;1988年汉城奥运会次年,韩国GDP增长由10.5%下滑到6.1%。“但北京奥运会有很大的差异,奥运会对中国的负面影响并不像其他国家那么大。”

据《北京晨报》

■ 银行说法

我们一直严着呢

“二套房贷限制要取消?不清楚,我们没听说。反正现在我们还是控制的,利率要在基准利率基础上上浮1.1倍。”记者昨日就此咨询南京工行、农行等各大银行,几乎家家银行都表示:二套房贷的限制从去年底开始一直就有,而且还挺严格。

一位和记者相熟的银行房贷科工作人员告诉记者:实际在这个问题上,央行、银监会态度前后都不一致。从去年“二套房贷”政策一出台,怎么界定二套房贷就有争议,由于银监会担心如美国次贷危机一样的房贷风险,因此坚持要严格控制。

“本来南京这边,招行和工行都出台过较松的政策,比如夫妻一方有贷款,另一方再贷仍算第一套。可是去年12月5日,央行和银监会又出台了《补充通知》,明确第二套房贷以家庭为单位认定,二套房贷的限制就从此严格了。”这位工作人员告诉记者:当时《补充通知》重点明确了三条:一是借款人以家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)为单位认定房贷次数;二是已利用银行贷款购买首套自住的家庭,如借款人家庭人均住房面积低于当地平均水平,再次向商业银行申请住房贷款的,可比照首套自住住房贷款政策执行,但借款人须提供当地房地产管理部门依据房屋登记信息系统出具的家庭住房总面积查询结果。其余已利用银行贷款购买住房的家庭,再次向商业银行申请贷款时,均应按第二套房贷政策执行。