

曾经贷款购买过一套150平方米的超标住房,贷款已经还清,现在能否享受购买第一套住房的优惠政策呢?

开发商:公开给予享受购买第一套住房的优惠政策。首付只需要交20%到30%,利率优惠从7折到8.5折不等。没有一家楼盘是执行购买第二套住房首付40%,利率上浮10%的规定。

银行:记者调查了9家银行,有6家都表示可以按照第一套房的优惠政策购房。显然,银行和开发商的做法是一致的,都将第一套住房的优惠政策用到了购买第二套住房上。

对于已经拥有一套达标的按揭房,银行按揭款还没有还清,但打算购买第二套住房的购房者,又是怎样处理的呢?

开发商:同样没有问题。只要购房者是2002年前在银行的款,那么,在银行的征信系统中,就没有资料记录,因此,不管再购买多少套住房,都可以享受第一套购房的相关优惠。

银行:记者调查发现广发银行比照第一套房的7折利率上浮10%,中行给出的优惠幅度更低。建行和兴业银行,则更多地根据购房者在银行征信系统的记录,来决定享受利率的折扣。如果是优质客户,折扣会打到7~7.5折。

调查

多银行违规松绑 1人贷款买房35套

刚刚经历了一场倒春寒的楼市,眼下就和天气一样迅速地升温。全国商品房销售面积、施工面积、投资规模等指标全面回升,前一阵子还在打折促销的楼盘,现在又进入了涨价的队伍。

这个回暖和去年底央行发布个人房贷“新政”,也就是首套住房利率打七折,首付降至二成的优惠政策有很大关系,这个举措在应对金融危机,扩大内需,提高对居民购买普通自住房的金融服务水平上,起到了积极的作用。

然而,最近记者调查发现,这个政策在实际操作中,却成了房地产商和部分商业银行拉客户搞促销的工具,部分银行跨越政策底线,变相地把第一套房的优惠政策套用到了第二套房的购买上。由于开发商和银行的联手违规操作,降低了炒房者的投资门槛,令炒房者再次杀入市场,从而又一次推高了房价。专家指出,现在的楼市处在一个非常关键的节点上,如果不控制好价格,将出现新的泡沫。

据 CCTV 经济半小时

没有想到 银行和开发商结盟

记者在北京调查时发现,鱼目混珠,套用第一套房优惠政策,有些是位置比较偏的楼盘,有些是朝向不好、卖不动的尾房。而最大的一部分,是开发商为了吸引购房者,加快销售,进行的违规操作。

可是发放贷款的商业银行又怎么会允许这样的行为发生?有银行工作人员表示,销售商敢这么做,是因为银行与开发商实际是利益共同体,两者之间已经达成默契。据透

露,一般情况下,开发商把一块地买下来以后会向银行贷款,作为交换,开发商要将房子一定的房源分给银行,并且该楼盘所有的按揭都得由该银行来办理。

难以置信 一个人贷款买了35套房

作为利益共同体,开发商和银行相互配合,玩起了一场数字游戏。

国务院颁布的131号文件规定:“对于已经贷款购买一套住房,但人均住房面积低于当地平均水平,再申请贷款

购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民,可比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策”。也就是说可以享受利率7折、最低首付两成的优惠。

但只要银行默许,父母可以参与多个孩子购买第二套住房,让购房人轻松获得购买第一套住房的优惠。对于已经结婚,有一套达标住房的购房者,甚至可以用假离婚等办法。如果贷100万30年,一年可少还1500元。

在销售人员的指点下,购房者最多能买多少套?有人买

了35套!据销售人员介绍,这35套房是同时用几个人的名字购买的,一个人名下可以按优惠政策办理5套到6套住房,一套在招行做,一套在建行做,一套在工行做,再找中行、渣打各个银行同时做。银行资信虽然是相通的,但没放款的是查不出来的,销售人员利用这个时间差帮助购房者获得放款。据介绍通过这种方式贷买好几套的人很多。不过有银行工作人员表示,央行正在收紧这个政策,现在如果不抓紧买,恐怕没有机会享受了。现在正好处于一个过渡期。

新闻观察

谁在给第二套房“松绑”?

5月份,涨价潮正在从个别城市蔓延至全国。以至于有房地产人士乐观地估计,五月的楼市仿佛回到了两年前的感觉。

但透过这些表象,揭开了房贷真相之后,我们实在很担心,眼下楼市回暖有多少是百姓购买力的真实反映?有多少是钻了房贷政策空子,靠利率优惠换来的所谓需求?又有多少是在大规模信贷扩张之下,引入楼市的资产泡沫?在扩内需保增长的过程中,与多个重点行业联系紧密的房地产市场的确需要聚集人气,走出低谷,但这并不意味着要拿鱼目混珠的手法来应对眼前的局面,结果一定会得不偿失。

资料链接

二套房贷款规定

对于已经利用贷款购买住房,又申请购买第二套及以上住房的,贷款首付款比例不得低于40%。贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍,而且贷款首付款比例和利率水平应该随套数增加而大幅度提高。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,也就是贷款利率基准上浮10%、首付款比例提高到4成。

炒房军团卷土重来

这一时期进入房地产市场呢?北京地产界资深评论人杨少锋向记者揭示了其中的奥秘。

四方联达房地产经纪公司总经理杨少锋:“我们以向银行贷款一百万为例,如果你是按照第一套房子来算,那么在20年内你要支付给银行利息是82万,可是如果说你能享受到第二套的7折利率,这20年你所要支付的利息是多少呢,它就变成了是42万,这中间大概差了39万到40万。”

炒房者享受到第一套房的优惠政策,不仅能省下来39万到40万元的利息,而且每月还能少支出1300元钱的按揭款。最重要的是,首付20%,降低了炒房人进入房地产市场炒房的投资门槛,使大量的炒房者进入楼市炒房。

他指出,在2005年、2006年房价之所以会出现一

轮暴涨,实际上跟当时首付的调低是有非常大的关系,当年就是由于购房的首付款和利率太低。炒房者将房价炒得很高,造成了当时房价居高不下,市场十分混乱。当时一套一百万元的房子,只需要付20万元就能买下来,而在两年后,房价被炒高了至少1倍,有些甚至达到3倍,普通老百姓在买不起房的同时,炒房者却用很低的投资,赚得盆满钵满。

房价出现新一轮上涨

由于买房的人多了,上海、北京、深圳等地的楼市出现了新一轮房价上涨,近3个月这三个城市,房价普遍上涨了10%到20%,有些楼盘的价格甚至回到了历史最高时期。

顾云昌:“那么这个时候

银行系统恐怕就要高度关注了,因为我们这么多的投资进去了,我们发现了那么多的货币,下一步很可能会导致流动性过剩,资金流动性过剩情况下,资产价格就会马上上涨,有通货膨胀的预期。”

顾云昌会长认为,政府出台房地产优惠政策,是为了房地产市场的健康稳定发展,而现在这个政策被扩大到第二套住房上,使得现在的楼市,又处在一个非常关键的节点上,如果不控制好价格,将出现新的泡沫。最近,上海银监局已经意识到这一情况,再度重申第二套房首付款比例和利率规定,要求上海内资和外资银行严格执行个人住房按揭贷款业务首付款比例和利率,贷款利率的违规行为。

Table with 3 columns: 代码, 名称, 收盘. Lists various stocks and their closing prices.

Table with 3 columns: 代码, 名称, 收盘. Lists various stocks and their closing prices.

Table with 3 columns: 代码, 名称, 收盘. Lists various stocks and their closing prices.

Table with 3 columns: 代码, 名称, 收盘. Lists various stocks and their closing prices.

Table with 3 columns: 代码, 名称, 收盘. Lists various stocks and their closing prices.