

购房者为赶搭房贷优惠末班车

加急过户“好处费”被炒到4000元

“银行通知我们,如果在4月30日之前不能放款,利率折扣将有所上调。”一位贷款者王小姐表示。

根据首付比例不同,这些购房者的利率折扣上调在0.75倍至0.85倍之间。为了实现快速过户,购房者通过各种途径压缩在房地产交易中心的过户时间。因为过户完成是银行放款的必要条件。市场人士介绍,以往完成过户要20个工作日。加急过户的手续费是500元。现在加急“好处费”被炒到2000元至4000元。

快报记者 王海燕 于兵兵 刘伟 综合《北京晚报》《法制晚报》

楼市反应

加急过户 赶搭优惠末班车

清明节后,随着农业银行取消首套房贷款利率7折优惠,工农中建四大银行全面叫停7折利率政策。根据相关规定,如果在4月30日之前不能放款,利率折扣将被上调。一些已经申请并签订了贷款合同的首套房购房者,纷纷要赶在此日期前完成过户和放款。为此,上海等地出现高成本的“加急过户”现象。

记者日前拨打上海、北京两地的四大行咨询热线,从统计情况来看,虽然各家银行贷款细则稍有不同,但一个统一的迹象是,首套房“2成首付,7折利率”的政策已经不再。多数银行最低利率折扣为基准利率的0.75倍。而首付比例与利率折扣互相影响,总体来说,首付成数高则利率折扣低,首付成数低则利率折扣高。以工商银行在上海的执行标准为例,首套房首付两成,则利率折扣不低于基准利率的0.85倍;首付三成以上,则利率折扣不低于基准利率的0.8倍。资质好的客户也有可能申请到0.75倍的利率优惠。建设银行方面,首套房首付比例在2成至2.5成,利率可优惠至基准利率的0.85倍;首付2.5至3成,利率折扣为0.8倍;首付3成至

4成,利率折扣为0.75倍。

上述贷款政策并非上海、北京等地个别现象。工商银行工作人员表示,地区分行的政策调整源于总行通知精神。因此市场人士分析,四大行标准可能差别不大。“成都市场现在在房贷方面非常严格,个别银行在首付三成以上还能拿到7.5折利率。而首付2成、7折利率的优惠基本上没有了。”成都世嘉机构分析师告诉记者。但是,这样的政策调整,也引发一些问题。一些在上海工商银行贷款的首套房购房者近日集体遭遇尴尬。“银行通知我们,如果在4月30日之前不能放款,利率折扣将有所上调。”一位贷款者王小姐表示。

根据首付比例不同,这些购房者的利率折扣上调在0.75倍至0.85倍之间。为了实现快速过户,购房者通过各种途径压缩在房地产交易中心的过户时间。因为过户完成是银行放款的必要条件。市场人士介绍,以往完成过户要20个工作日。加急过户的手续费是500元。现在因为要求加急的人太多了,这一业务被临时取消。而通过房产中介或银行内部的内部关系来实现加急,“好处费”被炒到2000元至4000元。

关注焦点

南京各银行如何界定炒楼者?

那么对于投机炒房者,南京各家银行是如何定义的,投机炒房者是否无法贷款呢?

南京一银行房贷部门负责人称,目前管理部门并没有一个对投机炒房限制的严格规定,一方面并没有对什么是投机性炒房作出严格定义,“你说买房人买第几套是投机炒房、不是改善性居住呢?这个很难说,有的是以小换大,有的是工作调动需要买房。”另外对于投机炒房也没有一个硬性的规定,“现在并没有统一的规定,说是对几套以上的投机炒房就不发放贷款了。”这位负责人告诉记者,现在他们银行一般判断投机炒房的标准是,如果一个家庭有三四套房产以上就有炒房的嫌疑了,银行并不会不发放贷款,而会通过提高首付、提高贷款利率来防范风险。“一般来说,如

果是购房套数多了,又是外地人买房,这种人炒房嫌疑更大,对这种贷款我们银行一般是不发放的。”

而另一家银行告诉记者,对于投机炒房,银行早就有相关规定,会根据房产套数的增加而增加首付比例,上浮贷款利率。

一位不愿透露姓名的银行人士称,其实对于银行来说,贷款风险控制关键还是要看还款来源,如果客户虽然曾经买过几套房子,但是还款记录一直很好,有很强的购买能力和很好的还款来源,那么应该算是银行的优质客户,银行还是愿意贷款给这样的客户,不过在首付和利率上做一些控制。“就算是买首套用于自住的不是投机的客户,如果他的还款能力比较差,那银行还是要考虑贷款安全,不一定贷给他呀。”

先行指标

机构集体杀跌逃离房地产

受“银行不给投资者发放贷款”的消息影响,自上周以来连续回调的地产板块指数,昨日连失多条均线,再度下跌2.67%。万科A、保利地产等一线地产股近期持续弱势,而二线地产股前期已累积一定涨幅。在地产宏观调控提前预期下,二线地产股也开始回调。

市场人士认为,其原因在于二线城市房价向一线城市看齐,政策风险加大,导致地处云南和贵州的地产企业股票遭弃。昨日云南城投、中天城投双双大幅下跌,跌幅均超过了7%。事实上,从4月2日起,云南城投就因具备一定涨幅,而遭到股东杜芳减持636万股,股价随后步入下降通道。至昨日,云南城投再度发布公告称,其

1.97亿股自4月12日起可上市流通,在解禁狂潮中,股价应声回落,狂泻7.78%。中天城投除权后,也大跌7.65%。两只个股的换手率均超过10%,其中云南城投当日换手率达26.46%。

这两只个股大幅回调的背后,是机构资金的集体撤离。上交所公开交易信息显示,云南城投遭机构大幅卖出。昨日共有五个机构席位参与做空该股,该五个机构席位合计卖出云南城投7.96亿元,占当日成交总额的57.51%。深交所交易信息显示,另一只地产股中天城投昨日也遭机构抛售。昨日共有六家机构参与了该股,其中两家买入机构席位,合计买入仅0.16亿元;而卖出的四个机构席位合计卖出1.88亿元。

房产中介

投资被抑 可能引发抛盘

中原地产三级市场研究部总监张大为认为,目前投资需求和改善型购房需求还没有一个明确的界定,对于银监会相关负责人表示不给投资者发放贷款的言论,短期内很难实现。

但是一旦如此,将对购房者产生巨大影响。目前80%的购房者都需要贷款,一旦收紧不贷,那么对其心理影响将非常大,另外还将引发大量抛盘。

而个贷机构“伟嘉安捷”也认为,现在造成二手房市场价格走高的原因,主要是需求比较旺盛,在这部分购房需求中投资人群大约占到20%。

如果从贷款政策上将首次置业和投资、投机人群彻底区分开来的话,将会有利于自住购房贷款。抑制投资贷款买房人群后,将会刺激更多的有效房源释放出来,同时对房价也会起到一定的抑制作用。

如果市场出现抛盘,那么房价坚冰将会破碎,所以这一言论如果真的能够彻底实现,对房价将是严重打击。

业内观点

首付提高 是剂猛药

业内人士分析指出,即使不是硬性要求,但显然银监会对二套房首付调控的决心非常明显,二套以上房贷首付有继续上升可能。

不过,国金证券首席经济学家姜岩石昨天就此事接受媒体采访时称,如果把首付提高到5成以上是非理性政策,这意味着银行出于控制风险的考虑,房价有下降40%的风险存在。他表示,当房价价值低于贷款,放贷者就变成了负资产的人,银行不愿意将自己变成负资产的持有者,如果给出了60%的二套房首付,等于是给所有的投资人发出了预警,房价在近期可能下跌超过40%。

联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋认为,如果二套房首付真的提高到5成以上,对楼市需求将是一剂猛药,毫无疑问势必将为当今过热的楼市迅速降温。他同时表示,房地产行业是冷静一下了,尤其是那些在行业中有较高占有率的开发商,不要再盲目提价,否则,短期的暴利一定会让整个行业付出惨痛代价。

2010年4月12日沪深A股行情																			
代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量
600000	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600176	招商局A	20.85	-0.62	11406393	600348	长运股份	12.63	-0.31	6798394	600448	鲁南钨业	6.6	0.05	8155234
600001	宝钢股份	22.22	-0.22	57895624	600177	招商局B	18.12	0.02	23620449	600349	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600449	鲁南钨业	2.34	0.03	8155234
600002	万科A	11.14	-0.15	53493129	600178	招商局C	7.19	-1.87	21625799	600350	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600450	鲁南钨业	1.03	0.03	8155234
600003	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600179	招商局D	11.26	0.23	8304747	600351	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600451	鲁南钨业	5.59	0.03	8155234
600004	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600180	招商局E	11.26	0.23	8304747	600352	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600452	鲁南钨业	28.22	0.89	8155234
600005	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600181	招商局F	11.26	0.23	8304747	600353	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600453	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600006	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600182	招商局G	11.26	0.23	8304747	600354	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600454	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600007	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600183	招商局H	11.26	0.23	8304747	600355	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600455	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600008	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600184	招商局I	11.26	0.23	8304747	600356	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600456	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600009	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600185	招商局J	11.26	0.23	8304747	600357	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600457	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600010	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600186	招商局K	11.26	0.23	8304747	600358	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600458	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600011	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600187	招商局L	11.26	0.23	8304747	600359	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600459	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600012	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600188	招商局M	11.26	0.23	8304747	600360	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600460	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600013	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600189	招商局N	11.26	0.23	8304747	600361	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600461	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600014	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600190	招商局O	11.26	0.23	8304747	600362	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600462	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600015	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600191	招商局P	11.26	0.23	8304747	600363	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600463	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600016	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600192	招商局Q	11.26	0.23	8304747	600364	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600464	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600017	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600193	招商局R	11.26	0.23	8304747	600365	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600465	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600018	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600194	招商局S	11.26	0.23	8304747	600366	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600466	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600019	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600195	招商局T	11.26	0.23	8304747	600367	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600467	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600020	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600196	招商局U	11.26	0.23	8304747	600368	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600468	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600021	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600197	招商局V	11.26	0.23	8304747	600369	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600469	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600022	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600198	招商局W	11.26	0.23	8304747	600370	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600470	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600023	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600199	招商局X	11.26	0.23	8304747	600371	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600471	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600024	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600200	招商局Y	11.26	0.23	8304747	600372	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600472	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600025	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600201	招商局Z	11.26	0.23	8304747	600373	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600473	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600026	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600202	招商局AA	11.26	0.23	8304747	600374	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600474	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600027	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600203	招商局AB	11.26	0.23	8304747	600375	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600475	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600028	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600204	招商局AC	11.26	0.23	8304747	600376	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600476	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600029	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600205	招商局AD	11.26	0.23	8304747	600377	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600477	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600030	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600206	招商局AE	11.26	0.23	8304747	600378	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600478	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600031	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600207	招商局AF	11.26	0.23	8304747	600379	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600479	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600032	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600208	招商局AG	11.26	0.23	8304747	600380	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600480	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600033	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600209	招商局AH	11.26	0.23	8304747	600381	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600481	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600034	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600210	招商局AI	11.26	0.23	8304747	600382	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600482	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600035	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600211	招商局AJ	11.26	0.23	8304747	600383	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600483	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600036	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600212	招商局AK	11.26	0.23	8304747	600384	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600484	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600037	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600213	招商局AL	11.26	0.23	8304747	600385	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600485	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600038	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600214	招商局AM	11.26	0.23	8304747	600386	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600486	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600039	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600215	招商局AN	11.26	0.23	8304747	600387	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600487	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600040	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600216	招商局AO	11.26	0.23	8304747	600388	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600488	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600041	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600217	招商局AP	11.26	0.23	8304747	600389	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600489	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600042	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600218	招商局AQ	11.26	0.23	8304747	600390	西藏矿业	22.18	1.01	2220789	600490	鲁南钨业	2.34	0.89	8155234
600043	浦发银行	22.42	-0.22	57895624	600219	招商局AR	11.26	0.23	8304747	600391	西藏矿业	22.18	1.01	2220789					