

拍卖行里,“断贷房”越来越多

买房还不起贷款 房主丢了房子又赔钱

【现象】断贷房拍卖渐多

记者了解到,年底各拍卖行都推出一大批房产拍卖,其中有不少就是断贷房拍卖。

南京一家拍卖行人士告诉记者,通过拍卖行拍卖的房产,一般都是欠钱的,只是途径不同。有的是欠银行贷款,有的则是欠公司钱,被执行固定资产拍卖。其中有些因个人还贷出现问题而不得不拍卖房产。“具体比例很难讲,但今年接到的业务确实多了不少。”

【分析】断贷房拍卖为啥多

“之前就处理了一处私人房产拍卖。”嘉信拍卖人士告诉记者,此标的位于

龙江,市场价估计在90万元左右,由于原房主将还贷期限定得很短,加上后来还贷过程中资金上出现了周转问题,房产不得不被执行拍卖。最终成交价在80万元左右,加上税和手续费,也就85万元左右。

拍卖行人士告诉记者,通过拍卖形式处理房产的,一般都是借款人无力还贷。如工薪族贷款期间失业了,又没能及时找到新工作,没有经济来源当然无法还贷;或是开发商资金链紧张无法还贷,银行就把之前开发商抵押的房产拿来拍卖。

另据银行人士介绍,工中建三大行上市后,其财务报表将对外公开,为提升资产质量,不良房贷也要集中处置。此外,由于南京中小

银行在房贷业务上也是竞争激烈,为了完成房贷任务,在贷款审核时出现把关不严,如忽视对贷款收入证明的审查等等,不良房贷也就随之而来。而到了年底,有些中小银行为了业绩,就不得不将断贷房拿来拍卖。

【后果】被拍房房产主损失大

根据拍卖行人士和律师提供的数据,记者算了一笔账。以一套50万元的房子为例,商业贷款20万元,期限10年,采用中国银行的等额本息还款法,如已经还了4年,则原房主已经还贷105685.44元,尚欠银行贷款158528.16元。同时,假设此房产拍卖时不考虑市场因素影响,仍然拍卖了50

万元。

不过该房产拍卖过程中会产生不少费用,因为房产要经法院判决才能拍卖,所以法院要收取执行费用,一般是房价的0.5%,共计2500元,另外要收房产评估费500000×0.5%=2500元。按照有关规定,如果房产成交价在200万以下,拍卖公司的手续费一般为拍卖价的5%,所以要再扣除手续费500000×5%=25000元。

这样下来,一套房产被拍卖后实际回到原房主手里的资金为500000-158528.16-2500-2500-25000=31147.84元,这比他投入房产的30万首付以及已经还的105685.44元少了94213.6元。可见因为无法还贷房产被拍卖,房主将损失惨重。

快报记者 张曦

余先生2003年贷款买房,当时贷了20万,期限20年。其中住房公积金15万,商业贷款5万,等额本息还款每月还贷1309.15元。他原来在一家民企上班,月收入3000元,所以一直正常还贷。但今年上半年,他被公司裁员,再加上上半年一直没找到合适的工作,无法正常还贷。银行也先后多次催款,但由于没有经济收入,眼看银行就要拍卖自己的房产了,余先生只能干着急。记者了解到,断贷房越来越多地出现在拍卖行内。其中开发商“断贷房”占了较大比重,但个人“断贷房”拍卖也渐渐多了起来。

昨日嘉宾人气榜

名次	嘉宾	人气指数
1	胡昱明(国泰君安证券分析师)	465
2	胡嘉德(德鼎投资研究所所长)	156
3	蔡献斌(北京证券分析师)	83
4	陈文(自由撰稿人)	27
5	郭峰(东北证券投资部经理)	20
6	黄俊(海通证券咨询部经理)	18
7	李文琦(华泰证券研究员)	14
8	王芬(上海证券分析师)	11

昨日精彩问答

问: S东锅(600786)买入价24.70元,请问后市如何看,该如何操作?

黄俊: 目前该股还未通过股改,后市可能还有上涨潜力,虽然还处于被套状态,可以继续持股。

问: 林海股份(600099)后市还能看好吗?

胡昱明: 该股目前估值合理,但对价格较低,仍可持股,一旦有好的题材,还是会得到炒作的。

问: 请问中国国航(601111)是否继续持有? 现在小套!

蔡献斌: 是小套的话,可等解套卖出,预计该股近期还要震荡,反弹可卖出。

问: 请问中材国际(600970)要不要出掉?

王芬: 该股近两年的业绩和成长性都很好,短线考验5日均线线的支撑力度。操作上,股价如果拉升离5日均线较远可考虑暂时离场,回落后再补进。

更多精彩内容详见生活南京·股金在线 <http://www.lifenanjing.com.cn/> 股金在线频道

外汇汇率 华夏银行最新牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇 卖出价	现钞 卖出价
美元	785.76	779.46	789.9	
港币	100.91	100.11	101.32	
欧元	1005.89	994.55	1013.77	
日元	6.6514	6.5099	6.7018	
英镑	1481.91	1450.23	1493.01	
瑞士法郎	629.41	616.21	634.59	
新加坡元	502.44	491.98	506.75	
瑞典克朗	110.97	108.66	111.93	
加拿大元	689.13	674.77	686.03	
澳大利亚元	588.13	585.21	602.97	

入市新手一不留神登上榜首

股王大赛

系列报道

□快报讯(记者 王海燕)

以前不炒股票,但参加了本报与中投证券联手推出的江苏首届股王争霸赛后,常州的周女士昨天意外地登上了榜首。

“啊?我居然收益是第一名?真的啊?”昨天当记者与当天收益榜上的冠军周女士联系上之后,“糊涂”的周女士乐得合不拢嘴。她告诉记者,合前自己

11月16日股王大赛收益表

序号	营业部	名次	收益率%	起始资产(元)	当日市值(元)
0431	常州	1	13.09%	134853.48	152501.74
0723	南通	2	12.67%	603273.30	679696.80
0832	淮安	3	10.11%	62186.94	68472.08
0402	常州	4	9.93%	117884.88	129591.59
0219	南京淮海路	5	7.86%	122981.56	132645.46
0345	扬州	6	6.84%	50000.18	53422.21
0837	淮安	7	6.03%	96845.04	102687.85
0352	扬州	8	6.02%	146953.24	155796.06
0846	淮安	9	5.71%	170000.00	179711.34
0112	南京建宁路	10	5.22%	138826.24	149804.1

代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	中报	代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	中报
600246	先锋股份	17.01	17.47	16.72	16.74	-1.53	3124	0.06	600356	名臣药业	6.12	6.18	6.08	6.14	0.16	7845	0.23
600247	物华股份	3.16	3.17	3.04	3.09	-0.28	46300	0.04	600357	承德钨业	4.08	4.18	4.04	4.16	0.17	232095	0.21
600248	ST华丰	7.48	7.49	7.2	7.25	-0.58	6196	0.99	600358	山东路桥	3.56	3.58	3.43	3.46	-0.46	5786	0.22
600250	南钢股份	3.33	3.33	3.22	3.23	-0.29	7998	0.06	600359	华联矿业	3.69	3.75	3.65	3.67	0.1	68956	0.04
600251	ST中纺	6.12	6.33	6.04	6.04	-1.95	30903	0.05	600360	华微电子	12.26	12.38	11.72	11.8	-3.59	26896	0.21
600252	ST中纺	6.12	6.33	6.04	6.04	-1.95	30903	0.05	600361	华微电子	16.87	16.87	16.87	16.84	-0.07	2824	0.03
600253	华微电子	3.06	3.08	2.99	3.0	-0.28	15928	0.05	600362	华微电子	10.5	10.66	10.4	10.49	-0.1	77894	0.71
600254	华微电子	9.29	9.36	8.65	8.68	-1.76	10271	0.02	600363	华微电子	3.8	3.8	3.62	3.62	-3.98	23596	0.04
600256	汇友股份	5.3	5.31	5.15	5.16	-0.46	78617	0.15	600364	华微电子	6.19	6.24	6.03	6.03	-2.07	11567	0.03
600257	ST厦工	3.15	3.15	3.02	3.03	-0.88	28454	0.03	600365	华微电子	4.29	4.29	4.2	4.26	0.24	28354	0.17
600258	ST厦工	3.15	3.15	3.02	3.03	-0.88	28454	0.03	600366	华微电子	4.29	4.29	4.2	4.26	0.24	28354	0.17
600259	ST厦工	1.98	1.97	1.87	1.97	4.79	57496	-0.16	600367	华微电子	4.6	4.65	4.5	4.51	-2.38	19732	0.14
600260	东岳科技	6.8	6.95	6.66	6.67	-1.62	29608	0.23	600368	华微电子	8.9	8.9	8.9	8.9	0.00	100	0.00
600261	东岳科技	11.42	11.5	11.2	11.2	-1.75	3227	0.02	600369	华微电子	3.2	3.2	3.17	3.17	-0.25	16628	0.22
600262	北方股份	8.5	8.57	8.16	8.18	-4.1	21093	0.05	600370	华微电子	3.52	3.56	3.48	3.47	-0.22	54814	-0.19
600263	北京城建	6.46	6.52	6.28	6.31	-2.47	30634	0.09	600371	华微电子	3.3	3.3	3.17	3.18	-2.45	4821	-0.02
600264	北京城建	6.46	6.52	6.28	6.31	-2.47	30634	0.09	600372	华微电子	4.16	4.16	4.07	4.07	-2.17	15233	0.1
600266	北京城建	8.96	9.04	8.59	8.65	-3.35	132020	0.09	600373	华微电子	5.99	6.12	5.82	5.88	-2.49	22655	-0.09
600267	南京高科	5.12	5.12	5.02	5.02	-1.93	82650	0.82	600374	华微电子	4.8	4.8	4.74	4.74	-3.28	18383	0.05
600268	南京高科	8.18	8.24	8.04	8.04	-1.71	9793	0.16	600375	华微电子	3.39	3.42	3.27	3.3	-3.51	6885	-0.01
600269	南京高科	7.55	7.78	7.52	7.53	-0.79	148391	0.35	600376	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600270	南京高科	7.55	7.78	7.52	7.53	-0.79	148391	0.35	600377	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600271	航天信息	26	27.12	25.9	26.88	4.07	29060	0.65	600378	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600272	ST开开	4.18	4.29	4.12	4.2	1.45	14940	-0.089	600379	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600273	华微电子	11.42	11.5	11.2	11.2	-1.75	3227	0.02	600380	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600275	华微电子	2.73	2.83	2.69	2.71	-1.81	113716	-0.15	600381	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600276	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600382	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600277	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600383	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600278	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600384	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600279	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600385	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600280	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600386	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600281	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600387	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600282	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600388	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600283	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600389	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600284	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600390	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600285	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600391	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600286	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600392	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600287	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600393	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600288	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600394	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600289	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600395	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.84	6285	-0.02
600290	华微电子	19.8	19.86	19.2	19.76	-0.22	24303	0.422	600396	华微电子	9.72	9.91	9.58	9.62	-1.		