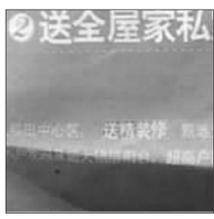


深圳:房价下跌 部分业主断供

深圳房价持续下跌,许多人发现他们过去买的房子其价值正在不断缩水,他们所欠银行的购房贷款,其数额甚至超过了房子现在能卖出的市场价。也就是说,这些房子已经成了负资产。

在这种情况下,一些房主选择把房子扔给了银行——当然,他们也不再偿还银行的贷款。



“壮士断腕”的业主

“断供”这个词,很多人可能还是第一次听说。但说到美国的次贷危机,大家都知道,它的导火索就是大量贷款人还不了房贷,结果银行坏账剧增,引起一场轩然大波。次贷危机让全世界谈虎色变,而在深圳,现在越来越多的购房者选择了断供——

李小姐: 这套房子我不要了!

英郡年华是深圳市布吉的一个楼盘,李小姐今年初在这里通过按揭买了一套40多平方米的一居。但是在交了三个月的月供后,李小姐决定断供——就是不再向银行交纳月供,这套房子她不要了。

李小姐说:“太过分了,拼命地降价!现在布吉整个楼盘,英郡都是很出名,它降价降得最出名。”

李小姐购买英郡年华的单价是11000多元/平方米,很多早一点购买的业主价格更高,最高的是13000多元/平方米。但是现在,这里新开的英郡年华三期售价只有6888元/平方米,跌幅超过了40%。

李小姐说:“它的跌价太吓人了,今天是6888元,是不是再过一个月就是5888元,都有可能。”

不仅如此,李小姐他们买的是毛坯房,现在6888元的新房不仅送精装修,还有一系

陈先生: 再跌我就彻底断供!

陈先生是半岛城邦的一位业主。去年他花310万元买下了这里的一套房子,贷款210万元,但是现在这套房子市场价已经降到了210万元左右,可实际上现在如果要卖房,他已经拿不到210万元——他已经是负资产。

在采访中,记者发现,深圳不少购房者选择断供,并不是付不起银行月供,而是因为房价下跌太厉害,即使断供赔了首付之后再买房,也比继续还贷划算。

■影响

30万人负资产 殃及银行

去年此刻,深圳房价还是领涨全国的带头羊;今年此时,深圳房价却已经成了领跌全国的冠军。前不久发布的《2008年上半年深圳房地产市场发展形势分析报告》显示,深圳房价已跌回一年前。

另一个触目惊心的数据是:深圳6月份新建商品住宅均价每平方米11000元,比去年10月份的高峰已经下跌了36%。而个人房贷风险临界点是房价下跌30%,因此,去年高位接盘的个人房贷风险让人担忧。

深圳某银行金融风险管理师告诉记者,开发商与业主之间是买卖合同,业主与银行是借贷关系,银行不会因业主集体断供而给开发商施压。

一些开发商声称房地产衰退会拖累金融系统,我们注意到断供只是少数现象;并且,一些断供者是因为只付了极低的首付,有的甚至是零首付,显然银行也应该为违规放贷承担风险。

农民都知道,冬天如果不冷,害虫就冻不死,第二年的收成就不会好。同样,楼市的正常调整如果不能完成,半途而废,中国的房地产行业就很难走上健康发展的轨道。

对于后市的预测,上海易居房地产研究院副院长丁祖昱认为,就房价而言,整体的市场价格肯定要调整,要寻找合理、合适的价格,还是有点高,还有很大的调整空间。



据《每日经济新闻》

【观点】

各行业都有竞争 凭啥只“救”房产

从2005年开始,国务院就不断出台各种调控措施,希望过热的房地产市场回归理性。但直至今日,房价才开始回落。

现在,一个更重要的问题出现了:在房价回落的今天,我们该做怎样的政策抉择?中国的房地产行业是不是到了必须要“救市”的地步?我们的房地产调控政策是不是真的需要放松?

我们注意到,美国的次贷危机是全国范围的普遍现象;而目前中国房地产市场的断供只是个别城市出现的极端案例。目前房价下跌最为严重的珠三角,只有深圳和东莞出现了三分之一的跌幅,其他城市下跌并不严重。

其实,受影响最大的是那些前几年一直在赚取高额利润的开发商。但我们应该看到,受国际国内经济形势的影响,国内许多行业都出现严峻的局面,纺织、皮革、钢铁等等,它们遇到的困难并不比房地产少。

“即使深圳出现一些‘断供’现象,南京也不会。”中原地产市场研究中心一名专家表示,因为南京的房价并没有出现“贬值性下跌”;比方说,去年一个卖6000元/平方米的楼盘,今

年1—5月份,南京新增房贷量为25亿元,比去年同期少了50%。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,这和南京楼市的销售量是吻合的,今年1—6月份,南京市商品住宅成交23316套,相比于2007年同期的

46051套,刚好也下降50%左右。与南京楼市从去年的高涨到退烧一样,南京的房贷市场也进入了一个调整期。但说暴露出多少房贷风险,现在下结论还早了点。

“这主要也得益于南京的房价核价政策。”一家房

南京:还好,断供只是个别的

深圳一些购房者出现断供,那么,南京是否也有这种现象呢?昨天,南京多家银行向记者表示,南京也有“断供”的个案现象,但与深圳不同的是,并不是因为房价下滑引起的,主要是业主自身的收入发生了问题。

不少南京房地产业内人士认为,南京的房价并没有出现深圳那样的“贬值性下跌”,所以买房人根本没有“断供”的必要。

南京有人因生意失败断供

南京某商业银行一名人士说,南京确实有买房人断供,房子也被银行收回。但这些都是微不足道的个案,数量极少。有一个案例是因为买房人自己生意失败,造成房贷断供的。

南京房价没像深圳那样跌

至于房贷的不良率,南京的比例很小,像他们银行不到0.3%。该人士透露说,日前在各家银行一次内部联席会议上,对房贷不良率的数据统计时,最高的也只有0.5%,

最低连0.1%都不到;不良率大致平均在0.3%左右,比深圳的0.5%要小得多。假使南京有800亿元的总房贷量,0.3%的不良率,也只有2.4亿元的不良贷款,这个数字并不多。

不会出现大面积断供现象

总体比去年下半年涨了511元/平方米。一家南京房产中介公司的老总也表示,现在南京的银行在房贷业务上,只要符合基本条件的都会批,“这就说明南京的银行房贷风险并不大”。

■解析

即使断供,该还的也得还

如果个人断供,把房子排给银行,那会有多大影响呢?记者昨日从南京多家银行了解到,如果个人断供,银行会到法院起诉要求拍卖房产。如果拍卖款不够偿还银行贷款,那么银行还会申请执行个人其他财产,直到还清贷款为止。另外,断供对其个人征信影响也很大,以后贷款、办信用卡都会成问题。

1. 房产被拍卖

据南京市一股份制银行房贷部负责人介绍,一般来说,银行会在贷款合同中约定,如果连续3个月或连续6个月不还贷款,就要归为不良贷款。在3个月、6个月之内,银行会先催收贷款,如果过了这个期限依旧不还款,那么银行就会到法院起诉要求拍卖房产。

拍卖房产后会出现两种情况:一种是房子拍完后,钱款足够支付银行贷款。此

时,拍卖费、评估费也要从中扣除,如果还能剩下一点钱,那么可以支付给房主;另外一种情况是,房子拍完后,钱款不够偿还银行贷款,这该怎么办呢?据他介绍,在个人房贷中,个人是承担无限责任的,也就是说,如果房子拍卖后还不够偿还银行贷款,那么银行有权申请执行其他财产,包括银行存款、股票、其他房产、车辆等,一直到还清银行贷款为止。

2. 贷款会被拒

另外,个人断供对其信用的负面影响巨大。“个人断供后,人行征信系统会如实记录这些信息,而这对个人信用的负

面影响是很大的。今后,个人不管是想再贷款还是办信用卡,都极有可能被拒绝。”

快报记者 王海燕

Home 国美电器 南京国美3周年 南京人的国美电器 分享有你才圆满!

全城联动 27店同贺 活动时间:7月19日~7月21日

南京国美3周年庆典

充50得200 充100得400 多充多得 上不封顶!

单件满860元返200元

详情见店内海报

除了优惠的价格,我们为您想的更多

购空调送699元服务金卡 购空调,即可免费获得价值699元超值服务金卡。

空调以旧换新 挂机折价 300-800元/台 柜机折价 700-1500元/台

国美空调直通车全面启动,一流的配送队伍全天候待命,购买后即时送货,专业的安装队伍服务到家,货到即时安装,做您省时、省力、省心。

国美承诺

新街口店	正街南店	上元大街店	大厂店	江东门店
周斌	周斌	王斌	沈志忠	傅永生
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升
陈斌	陈斌	王斌	沈志忠	朱得升

网上购物: 400-066-8888

Acer 推荐使用正版Windows Vista® Home Premium

Aspire 4930G 更声动 更出色

宝石二代渴望系列笔记本电脑 闪耀登场

- 强悍平台: 领先采用英特尔®酷睿™2处理器技术,高清影像更流畅,画质更细腻
- 环绕音效: 率先获得第二代杜比家庭影院认证,声音定向技术,娱乐游戏体验逼真
- 时尚外观: 3D蓝宝石顶盖,流动立体标志,新质和炫蓝光

Aspire 4930G-864G25Mn Aspire 4930G 采用英特尔®酷睿™2处理器技术

¥9999

- 英特尔® 酷睿™2 双核处理器 P8600
- 正版Windows Vista® Home Premium
- NVIDIA® GeForce™ 9300M GS 独立显示芯片, 256MB独立显存
- 1GB DDR2
- 250GB硬盘
- 14.1英寸WXGA屏宽屏
- 标配100万像素高清摄像头
- 标准锂电池

暑期促销活动时间: 2008年6月25日至8月31日

- 凡购买指定型号Acer笔记本电脑, 可通过兑换方式获赠Targus笔记本电脑包
- 凡购买指定型号Acer台式机, 可获赠“Acer 2.0音箱”或“拆盘盒”

活动及赠品详情参见活动网站 <http://gift.acer.com.cn>

英特尔, 强劲电脑的芯!

英特尔® Centrino™ 2 Inside™ 英特尔® 迅驰™ 2

华东区	华南区	华北区	华中区
南京和康	华硕数码广东499	025-83372212	
苏州为创	苏州平桥街25号	0512-65158661	
南京瑞普	珠江路488号赛博A座108室	025-83699202	
南京润南	江浦八一村电脑城301室	0513-85110102	
苏德数码	苏德数码街28号157	0510-83409502	
淮安宇宇	淮安市电子市场1-1号	0517-83903339	
盐城山大	盐城市迎宾北路66号	0515-88888080	
徐州富晖	徐州市中山南路111-10号	0516-83808663	
常州正泰	常州市电脑城A34	0519-86644299	
湖州众星	湖州银厦电子城	0574-87310101	

宏碁电脑(上海)有限公司 www.acer.com.cn