

上海、浙江银监局表态:收紧二套房贷

楼市预期有变 狂热气氛或遭抑制

因为银行、地产股的双双回调,昨天沪指失守3100点关口。其中,深圳、上海两地地产指数分别下跌2.89%和3.41%。“万保招金”(即万科A、保利地产、招商地产和金地集团)分别下跌2.49%、3.2%、2.65%和3.01%,金融街下跌4.37%。令市场感到困惑的是,在地产股中报业绩将陆续亮相、预期盈利状况乐观的情况下,地产股形势何以急转直下?分析人士认为,这可能与房地产相关政策出现转向迹象有关。



(资料图片)

普遍预期二套房贷将收紧

快报昨日披露杭州市率先收紧二套房贷政策,速度之快、力度之大出乎市场意料。在此之前,虽然各大商业银行总行的一致口径都是严格执行央行二套房贷政策,即第二套房屋贷款必须首付四成以上,贷款利率按基准利率上浮10%计算。但记者在京沪深穗的实地调查却显示,上述表态与实际操作大相径庭。不少楼盘和中介公司透露,虽然二套房贷的购房者需要比第一套房贷的购房者多付一成首付,但贷款利率却是相同的。个别楼盘开发商甚至表示,二套房贷也可以首付二成。

昨天,记者通过深入采访了解到,二套房贷收紧已经成为普遍预期。广州市房地产业界人士更透露,业界盛传央行将统一口径,严格执行二套房贷标准,目前的外紧内松做法将被叫停。早在今年6月11日,央视《经济半小时》曾播出一档暗访节目,曝光各大银行集体违规为二套房贷松绑,7月2日,该档节目再次在央视平台播出。业内分析人士认为,目前形势的确有可能出现大的变化,银行的信贷额度随时都会收紧。“目前上海仍然按照原有政策执行,我们还未接到有关房贷的新通知。”上海中原交易监管部总监祝满清昨天对记者称。

其实,从监管层角度,对二套房贷的态度还是一直是非常“强硬”的。今年4月,上海银监局连续两次发出通知要求严防违规房贷,在其公布的《关于进一步规范个人住房按揭贷款业务的通知》中就明确:除首套自住型普通住房和首套改善型普通住房外,首付均不得低于40%。6月初,上海银监局又再次强调二套房首付四成、禁止再降。但业内人士介绍,在对首付做出严格规定后,利率折扣的权力是下放给各商业银行的,因此市场上呈现首付较严,利率优惠较多的局面。这种做法在成都、广州等地也较为普遍。浙江省银监局相关人士昨日在接受记者采访时明确表示,“二套房贷政策的执行是一贯的、连续的,并没有一下子紧、一下子松(的情况)。”对于不按规定执行的银行,“查到的话,该怎么办就怎么办,会依法严格监管。”

“原则上,我们从今年5月1日起正式落实二套房贷首付4成的规定,不过,虽然贷款成数按照监管部门的要求提高了,购买第二套住宅要申请七折利率现在还是没问题的。”美联物业上海交易管理部经理张佳露表示。广州方面的房地产业界人士则介绍,目前二套房以90平方米以下和90平方米以上两种,分为三成首付与四成首付两种。利率折扣多为7至8折。而根据杭

州新规,7月起购房者所付利率成本直接上升40%之多。

可能对楼市销售产生影响

各地纷传的二套房贷收紧将以何种形式出现?“有一种说法是央行可能统一发文严格规范二套以上商品房贷款门槛,另有说法称,各商业银行可以根据自身年内贷款发放情况调整二套房贷等信贷政策。”广州中原地产某高层介绍。“据公司上层了解到的情况,各银行放贷业务指标都已经基本完成,下半年肯定会收紧房贷发放。”一位知名房地产中介企业人士告诉记者,“我们预计可能是‘一刀切’,非首套房一律只能贷六成。”

二套房贷政策走向将成为影响楼市销售的重要因素。凯奕投资副总经理赵炜表示,如果利率从基准利率的70%上调至110%,则足以对投资性购房者造成重大影响,“除了一些上千万元的大标的交易,中小投资者对信贷还是很看重的。”专家称。

这次可能会动真格的

有业内人士指出,各地二套房贷政策实际出现放松,是这一轮房价在经济危机下还在上涨的主要原因之一,如果投资需求大量“挤占”市场,最终将可能导致政策转向,预计这次监管部门要动真格了。一位银行业人士称:“有

关方面也确实应该考虑给市场一定的紧缩信号,目前的房价和成交情况已经脱离市场正常轨迹。”一位上海的房产中介人士则表示,“近期我们的业务中大部分都属于投资性质,非上海的购房者很多,来自浙江、福州、港台等都有,不过鉴于投资者的资金实力,他们的贷款成数不算多。”

21世纪中国不动产副总裁兼上海区域总经理张卫平直言,宽松金融政策下的信贷支持及股市回暖都在“反哺”楼市,目前上海二手房市场中热钱已经开始进入并对房价起到推升作用,如果后市出现“有价无市”局面,则有可能形成上海二手房市场的泡沫。

知名地产评论员牛刀表示,央行和银监会从来没有宣布取消2007年9月27日的房贷新政,但是商业银行擅自放开二套房贷加剧了楼市炒买炒卖的投机行为。当前房价上涨和交易量上升是“空转”,真正有需求的人买不起房子,买房子的是楼市炒家,在通胀预期下购买房子避险。一些民营企业也将银行信贷资金用来炒楼炒股,这样做的话是后患无穷。因此,监管部门“会抓紧二套房贷”。这不只是发生在杭州,而且会是全国性的,预计到国内70多个大中城市的房价会出现大幅下跌。快报记者于兵兵李和裕《每日经济新闻》

相关新闻

上海住宅单价逼近历史峰值 每平方米达17002元,环比涨一成

高端住宅持续热销和开发商纷纷涨价,致使上海商品住宅成交均价不断走高并逼近1.74万元/平方米历史最高纪录。相关人士预计,由于高端住宅成交热度不减,预计上海一手商品住宅均价近期就可突破历史最高水平。

据易居中国·CRIC系统显示,上周(6.29-7.5)上海一手商品住宅成交48.79万平方米,环比降11.6%;但平均成交价格却环比上涨10.4%,达17002元/平方米,创自去年7月以来54周新高。一手商品住宅均价成交纪录在2008年6月时曾超过1.7万元/平方米达到17400元/平方米。

易居中国提供的数据显示,高档楼盘近期成交火爆,豪宅代表汤臣一品上周又有4套成交,均价达到96354元/平方米。曾在2年内无一房成交的汤臣一品,最近半个月已快速成交16套,套现逾15亿元。而另一单价超过7万元的翠湖天地嘉苑,6月27日又有48套房

源在沪港两地同时开盘,不到两周已售出了45套,均价达到70349元/平方米。处于尾盘的御翠豪庭推出最后的保留房源,上周就成交了20套,均价达43137元/平方米。近期,有一温州客号称要包下12栋房源的绿城玫瑰园也售出了9栋大面积独栋别墅,均价45465元/平方米。另外,兰馨公寓、远中风华园、御翠园等高档楼盘都有良好的成交业绩。

根据佑威·楼市通系统提供的数据显示,2009年6月上海市豪宅成交面积为16.3万平方米,同比增长15.6%,环比大幅增长30.4%,并且其成交量创出了历史新高;6月全市豪宅的成交均价为44161元/平方米,相比上月增加了3.5%。豪宅成交均价持续走高,助推6月商品住宅均价已接近一年来的最高点。易居中国分析师薛建雄预测,7月房价还有可能被推得更高,目前市场上在售的豪宅项目还会有更为集中的交易表现。

外资投行转而看空 雷曼兄弟等纷纷抛售在华房地产资产

最近,趁经济危机将雷曼兄弟亚太区资产收入囊中的野村证券突然一改此前唱多言论,成为第一个明确发出中国楼市泡沫信号的外资机构。其最新报告称,今年来中国房价已经上涨21.8%,房地产泡沫正清晰显现,而且可能会比2007年的泡沫更大。

野村证券昨日报告指出,房产销售的骤增已经减少了房屋库存。根据3-5月份的销售量,待售的已竣工建筑面积只够维持两个月的销售。有限的库存鼓励开发商加快投资,今年房地产投资增长的反弹就证实了这一点。这使得房地产在建建筑面积从今年年初的相当于18个月销售量增加至5月份的26个月。鉴于库存有限,一些开发商开始提价。由于今年更容易获得银行贷款并且强劲的销售使得现金流状况得到改善,开发商如今拥有更大的定价权。因此,尽管今年到目前为止房价已较去年上涨了21.8%,但接下来价格可能会继续上涨。房地产泡沫正在清晰显现。

在昨天以前,野村证券和其他外资投行都是中国房地产市场的积极鼓吹者。其6月5日发布的报告表示,内

地房地产市场会继续强劲,预期2010年成交升至7.4亿平方米的纪录高位,今明两年楼价有10%及15%升幅,并预期大部分内地房股上升空间有30%-50%。

值得注意的是,在野村证券言论发生转折之前,据安永会计师事务所透露的信息,公司已悄然将原雷曼兄弟在国内的房地产资产全部抛售。同时,其他外资投行也正紧锣密鼓进行套现。6月19日,瑞银集团以17.456港元的每股平均价,减持了731.21万股富力地产,涉资1.28亿港元,减持后其好仓持股比例由75.4%减至68.2%。今年4月6日至5月7日,富力已经数次遭瑞银、摩根士丹利、摩根大通多次减持,共计43亿港元。其中大摩表现最惹人注目,今年4月,摩根士丹利通过16次减持,共抛售富力2570.89万股股票,进入5月,大摩继续抛售富力股票超过1400万股,使公司在富力的持股比例降至7.83%。据《东方早报》

延伸阅读

楼市下半年开局跌多增少 上周一线城市成交量普遍下跌

房地产市场在上半年略显“狂热”之后,7月开局第一周出现了明显调整迹象。中国指数研究院监测全国33个大中小城市的楼市成交数量显示,楼市成交量环比上升的城市不足三分之一,一线城市楼市成交量普遍下跌。北京、上海、深圳、广州成交量分别下跌18%、5%、12%和40%。二线城市中成都环比下降幅度最大,达到44%。

“总体来看,上周重点城市的楼市成交以走跌为主。”中国指数研究院的分析师表示。在10个重点监测的城市中,成交面积环比上升的有4个,分别为重庆、天津、武汉、南京,但增幅都在10%以内。中国指数研究院预期,在7、8月的传统销售淡季,全国整体的楼市成交量仍将随上周的“走跌开局”继续下行。

土地方面,上周全国住宅用地供求双降。如上周有20个重点城市共推出住宅用地19幅,环比下降47%;土地新增供应面积116万平方米,环比下降35%;成交则为16宗,环比下降52%;成交面积116万平方米,环比下降54%。

总体而言,随着住宅交易回暖,今年的土地市场整体上行。5、6两月,各地“地王”频

现,成交地块的溢价水平已接近2007年的水平。中国指数研究院的分析师介绍,由于资源优势,一线城市住宅用地的楼面地价高于二线城市,但二线城市住宅用地的成交溢价率高于一线城市,如在上半年土地成交溢价率前十名中有9幅地块位于二线城市,且溢价率均超过150%。

快报记者 李和裕

华东五金城诚聘管理
人员,详见本报A5版
招聘信息:
咨询电话:0523-82511114

Bank 中国光大银行 精品银行 精心理财
CHINA EVERBRIGHT BANK

产品名称	币种	单一投资期限	年收益率	起点金额	产品类型	投资方向	风险评级	募集期
0903T计划季季盈	人民币	三个月,到期自动滚存,最长长期为两年	3.51%	5万元	信托投资理财产品	本产品投向为信托计划合格信托公司发行的信托计划,信托资金用于合格信托公司非指定用途,委托机构发放贷款(贷款)	稳健型	09.7.5-7.15
		三个月存款基准利率加0.8%(第一个投资周期)		100万元				

风险提示:理财是投资,投资有风险,选择需谨慎!

总行	电话: 84793218	南京	电话: 86679681	北京西便门支行	电话: 83310679
分行营业部	84793218	汉口支行	52109011/52109730	新桥支行	85109033
中山北路支行	83632210/83532230	江宁支行	8884881/88845447	科巷支行	05037455/05034421
珠江路支行	84219188/84511960	长东支行	52307811/52307809	成西支行	01677487/01677488
新华门支行				珠江支行	81787658

中国光大银行各营业网点地址:本行各营业网点均提供24小时自助金融服务! 购买理财产品请认准中国光大银行!

注 销 公 告

根据新华社二〇〇九年六月二十九日新发函[2009]社字73号《关于同意现代快报社改制为企业的批复》,我单位决定于2009年6月30日注销现代快报社事业单位法人证书,证书编号为“事证第132000000428”。

现代快报社以2008年12月31日为改制基准日,对经审计、评估确认和提留改制费用后的资产、负债和权益全部转入拟新注册成立的“江苏现代快报传媒有限公司”,特此公告!

现代快报社改制工作小组
2009年7月7日