房地产调控领域延伸

南京部分银行暂停商用房贷款

住宅房炒不起来了,不受限购影响的商业用房成了部分市民征战房产投资的新渠道。不过,记者昨日了解到,目前多家银行对商业用房按揭贷款提高了门槛,甚至有银行因为没有额度,将商业用房按揭贷款也暂停了。

□快报记者 王海燕 实习生 朱春娟

关注 Fortune

IC供图

商用房放贷门槛提高 有银行悄然暂停

记者昨日以客户身份欲购买一商铺为由,咨询了南京多家银行能否办理商铺按揭贷款,结果发现,尽管不受几套住房的限制,但商铺贷款门槛也提得很高,有银行因为额度问题,直接婉拒了记者的贷款需求。

一家国有银行的贷款经理告诉记者,现在虽然商铺贷款可以申请,但额度啥时候下来不能保证,“我们这个月基本上没有放款了,有没有额度要看总行那边的情况。”他告诉记者,他们现在贷款额度都先紧留学贷款或是着急放款的用,住房类贷款都排在后面。“就是你申请了商业房贷款,也通过了审批,但是很有可能1-2个月甚至更长时间都放不下来款。”他透露,该行等得最长的一位客户,去年8月申请的贷款今年6月才放下款来。

另外一家国有银行的贷款经理称,商铺贷款虽然可以申请,但必须要求商铺已竣工;另一家银行则表示,如果要申请商铺贷款,必须是该开发商跟银行有住房按揭贷款的合作。不过也有几家银行表示,目前商用房贷款可以申请,首付50%,利率在基准利率基础上上浮10%以上,南京甚至有几家银行要求上浮15%、20%以上。有个别小银行,因为额度问题,已经暂停了包括商铺在内的个人住房贷款。

房地产调控范围扩大 商用房难逃劫数

因为国家宏观调控住宅市场,商业地产而因此受益,不过,近日有消息称,银监会对近期炒作升温的商业房地产发出内部警示,同时一些商业银行开始暂停商业用房的按揭贷款。有媒体报道,8月初,上海银监局已下发通知,明确要求各银行严禁个人消费贷款用于购买商业用房,凡利用贷款购买的商业用房应为已竣工房源。南京一家银行房贷部相关负责人表示,尽管他们目前没有接到针对商业用房的贷款政策调整通知,但是从总行不断下发的针对商业用房的政策来说,商用房的贷款是越来越紧了。

“宏观调控的对象都是住宅,但是商业用房几次调控从来都没有涉及到。”一家银行房贷部相关负责人告诉记者,这两年因为住宅按揭贷款受到限制,所以银行开始转做商用房贷款和个人经营性贷款,毕竟商用房按揭贷款收益要比住房按揭收益高。“但是总行又下规定了,商用房必须全部竣工才行,否则不给贷款,另外原来个人消费贷款也可以用于购买商用房的,现在也严格了不给做了。”

这位负责人表示,商用房和普通住房不一样,商用房即使封顶了,可能成本才占一半,后期的装修、规划还要付出很多成本,所以风险较大。

新闻链接

标普称中国房企面临流动性压力

国际评级机构标准普尔9月27日发布报告称,如果中国房地产销售额在2011年下半年下降20%、2012年下降30%,诸多开发商都将承受严重的现金压力,该机构同时维持对中国房地产行业的“负面”展望。

不过,标普表示明年住房销售减少30%的可能性不大。标普企业评级董事符蓓表示,该机构对中国房地产2011年的合同销售金额平均预测为按年增长25%至30%,但个别开发商的增速将有较大差异。

标普指出,大多数开发商都能够消化2012年住房销售降低10%的影响,该机构同时预计规模较小、定位比较单一且存在较大再融资风险的开发商2012年里会承受更大风险。专门在北京和上海等地开发高档房地产的企业则有可能受创最重。标普还表示,最有可能受到冲击的开发商包括上置集团、上海证大、沿海家园、绿城中国、合生创展和盛高置地等。

符蓓称,预计明年国内房价下跌10%,同时维持对中国房地产行业“负面”展望。她称,“自6月以来,开发商的资金压力持续上升。我们认为未来6至12个月,它们的销售情况仍非常不确定。此外,房地产行业整体的负债也快速上升。”

标普企业评级副董事陆枫则表示,该行仍维持中国政府未来一至两年政策继续从紧的看法。“目前看来没有迹象显示(收紧)政策会逆转。”

快报记者 王宙洁

朦胧利好助推 海外股市大涨

欧洲可能推出新的救助方案的消息令市场信心得到鼓舞,27日亚太股市及欧洲股市早盘主要股指全线大涨。当天,摩根士丹利资本国际(MSCI)亚太指数大涨4.1%,创下2009年4月以来最大单日涨幅。欧洲股市早盘,主要股指亦全线大涨。截至北京时间27日19时35分,欧洲Stoxx50指数大涨3.76%,英国、德国及法国股市涨幅在2%至4%不等。截至今日0:00,美股大涨253点,连续第三天回升。快报记者 王宙洁

A股指数27日行情

指数	上证指数	深证成指	沪深300
开盘	2410.99	10416.90	2634.93
最高	2423.91	10513.93	2652.56
最低	2395.16	10314.53	2613.42
收盘	2415.05	10448.66	2637.88
涨幅(%)	0.91	1.16	1.03
成交额	553.15亿	490.92亿	373.01亿

股指期货27日行情

合约	IF1110	IF1111	IF1112	IF1203
收盘价	2648.2	2653.4	2656.4	2679.8
涨跌(%)	1.37	1.36	1.41	1.17
结算价	2646.8	2652.2	2653.4	2678.8
成交(手)	251326	4578	2668	347
成交额	1989.12亿	36.30亿	21.19亿	2.78亿
持仓(手)	30703	2044	4777	1037

华夏银行 HUAXIA BANK

27日10:00外汇牌价

货币种类	现汇买入价	现钞买入价	现汇现钞卖出价
美元	638.15	633.04	640.71
港币	81.85	81.2	82.18
欧元	862.07	843.89	868.99
日元	8.3491	8.1731	8.4162
英镑	991.67	970.77	999.64
瑞士法郎	706.55	691.79	712.51
新加坡元	494.73	484.49	499.1
瑞典克朗	93.44	91.51	94.28
加拿大元	621.76	608.89	627.25
澳大利亚元	627.45	613.65	632.23