

多地首套房贷款遭银行“加价” 相继提高首付比例



在信贷政策日趋趋紧的情况下,首套房贷款首付上调之势蔓延,继5月份建设银行证实其在浙江分行将其首套房贷提至四

成之后,近日南昌、石家庄、广州、深圳等多地的银行相继提高了首套房的首付比例或者贷款利率。

面对购房者的贷款咨询,建设银行广东分行某信贷经理黄小姐说:“建行的首套房贷款利率在基准利率基础上上浮

10%,同样的一套90多平方米的房子,光利息就要每个月多出一千多元;还要求购房者买5个银行理财产品,如基金、网上银行等;还要求购房者的月收入至少要是月供的两倍以上。”

银行北京路支行信贷部经理岑小姐说:“现在中信银行的房贷额度较小,一般不做首套房贷,做的活利率要上浮5%左右,建议去工行、农行等大型银行办理首套房贷款。”银行某支行信贷经理表示从上个星期开始,已经不再接个人住房贷款的单。

记者还了解到深圳发展银行、浦发银行深圳分行等银行也已经相继对首套房贷款利率进行了上浮。

工商银行、农业银行、中国银行相关工作人员虽然都表示目前严格执行首付三成及基准利率的首套房贷政策,但都表示以前的利率优惠取消了,未来利率上浮的可能性比较大。

北京中原地产市场总监张大伟表示,尽管北京各家银行执行的仍是首套房首付三成的政策,但由于二手房市场的特性,其实际首付相当于提高到了四成。

据他分析,二手房市场与一手房不一样,出于风险考虑,银行一般会对于房子价值稍作低估,比如一套100万元的房子,银行的评估值一般在90万元以下,因此即便是首付三成即27万元,银行放款额度只有63万元,但实际上该房子以100万元成交,剩余的37万元需要购房者拿出,就相当于四成的首付了。

据《新京报》

首付若调至四成 一半刚需或退市

近日,中国银监会相关领导介绍,目前银监会的房贷政策没有改变,仍然是首套房首付比例不低于三成,在此前提下,当地商业银行可以根据当地的情况对首付比例自主决策。目前,异地多家银行首套房首付已经为四成,业内人士表示,不排除未来北京市部分银行由于信贷紧缩的原因,调整首付来提高房贷门槛。但近期来看,北京各银行动作不会太大。

若首付上调至四成或有50%首套刚需人群受影响

据“链家地产”市场研究部统计,今年1月至今发生的贷款购房中,首套房贷款占比为60%-70%,首套购房者仍是当前贷款购房的主要人群。与1月份相比,4

月份首套房贷款购房占比有所下降,下降了4个百分点。

“链家地产”首席分析师认为,多次加息后,月供成本增加了压力,据统计,至2011年5月北京首套房平均月供达到了7281元,相比于2009年1月的2803元提高了约160%。当前加息通道开启,未来成本仍有上涨的可能。

若首套房首付提高至四成,与二套房首付仅相差两成,对于经济能力有限的购房者来说,在加息和提高首付的双重压力下,可能要暂缓购房。据“链家地产”市场研究部统计,当前贷款购房中,其中有51%的购房者,贷款成数高于六成低于七成,因此,若首套房首付提高至四成,恐将会有50%的刚需贷款人群受到影响。

北京各银行恐不会

加快提高首付比例步伐

虽然银监会已经为银行提高首付比例开了口子,但具体到实操层面,伟业顾问市场发展部总经理袁表示,楼市调控从严不从宽已成定论,暂时抑制需求来调控房价虽然会误伤刚需购房者,但在大的调控背景下,政策是无法顾及每一个细分层面的。如若提高首付比例,定会加大买房人的购房难度,不过,目前不是硬性规定,因此,其更重要的意义在于促进各家银行的市场竞争。

可以预计,各国银行近期的变化不会太大,它们的调整更多来源于政策的要求,而各家小的商业银行,一段时间内也不会积极调整,毕竟在没有统一步调的情况下加大买房人的贷款难度,对于银行业务也有损伤。

据《北京青年报》

上半年部分城市房价回落 保障房开工建设将提速

中国指数研究院近日发布的楼市报告显示,2011年上半年,全国楼市总体低迷,多数城市商品房成交量下降,房价回落。在监测的30座主要城市中,有17座城市上半年商品房成交量下降,且多数降幅明显。主要城市中,近半数城市商品房成交均价同比小幅下降。

重点城市中北京、杭州和深圳成交均价同比下跌;重庆、上海和天津同比上涨,其中重庆涨幅最大,达30.1%。截至6月末,监测的30座城市中已有22座城市出台限购令。30座城市已全部公布了年度新建住房价格控制目标,其中大多数城市与生产总值和居民人均可支配收入增幅挂钩,只有北京明确价格“稳中有降”。有18座城市出台了“一房一价”细则。

自5月起,国家相继出台政策积极建设保障房,增加计划用地及融资支持。2011年保障性安居工程用地全国计划供应7.74万公顷,占住房用地供应计划的35.5%,与2010年实际供地3.24万公顷相比,增幅达138.9%;同时融资支持政策下半年有望出台,由此保障房开工建设将提速。

据《中国证券报》

开发商“垫首付”促销 购房者易惹金融风险

楼市调控加上银行“缺钱”,房贷首付比例和利率越来越高。在此情况下,开发商各出奇招应对。近段时间,长沙又出现了开发商“垫首付”或者“垫按揭”的促销手段。业内专家认为,在楼市成交仍低迷的现状下,开发商垫付部分首付,主要是为了快速回笼资金,但容易为购房者埋下金融风险的祸根。

具体操作是,买家先付部分首付款,余下的可以选择在数月内付清。在所有首付款付清后,开发商才跟买家签订正式



的买卖合同。这种操作方式的好处在于,对开发商而言顺利卖出了楼,而对买家而言有更长的时间去筹款。

对此,业内人士表示,其实开发商垫付首付的情况并不少见。“银行连续加息、房贷利率优惠取消等政策的实行,让一部分想买房但一时拿不出首付的人暂时观望。由于这部分人群收入稳定,同时又有购房需求,开发商就针对这部分群体推出‘垫首付’的活动,吸引这部分人提前购房,增加自己的销售量。”该业内人士如是说。

湖南一星律师事务所叶翔律师称,开发商垫付首付款这种情况,主要是为了规避购房过程中“首付须三成或六成”的制约,是一种违规行为。无论是对开发商还是对购房者,都存在很大的风险。一是法律风险,一旦某个环节出现问题,则出现违约纠纷;二是经济风险,对于购房者来说,所垫首付如果超过自身经济实力,加之还要支付每月的按揭,很可能会出现断供风险。

据《长沙晚报》

细数中国 买房压力最大的城市

上海:普通住宅均价在12000元/平以上,所以在上海月工资税后12000元以上算偏高工资,上海开发的楼盘卖40000元/平,别墅卖2亿元,属于豪宅,不能作为比较对象,上海的收入比北京稍高些,但高得不是很多,没有差别。

天津:普通住宅均价7000~9000元/平左右,这几年房价猛涨,河东区的都上8000元/平了,开发区的房价8000元/平以上,天津的白领月工资一般在3000元左右,随着滨海新区的不断开发开放,天津的房价应该还会有很大的上涨空间,因此天津白领压力最大。

北京:平均普通房价8000~10000元/平(通州、五环外),若月工资税后达到8000~10000元,那么白领在北京工资中算中等偏上,可以算高工资了,当然是指年轻的白领阶层(年龄很大的、老总级别的、演艺界等的除外,不适合本规则),目前大多白领月收入在税前6000~9000元之间,压力居中。

武汉:普通房价6000元/平,收入税后要达6000元以上才好,不过武汉大多白领月收入在2500元左右,一个月工资不

吃不喝还买不到半平方房子。青岛:房价8000元/平,大多年轻才俊的月收入一般3000元左右,所以年轻人在青岛压力很大。青岛开发区的房价也涨得离谱,现在已经达到6000元/平以上,白领的月工资一般是2500元,压力较大。

西安:普通房价4500元/平,大多青年月收入2000元左右,压力比在国内居中。

大连:普通房价6500元/平,年轻人月收入2000元多,压力较大。

太原:普通房价5000元/平,月收入2000元,压力偏大。石家庄:普通房价4800元/平,大多月收入2000元以下。

深圳:普通房价13000元/平,白领月收入8000元左右,压力比北京稍大,和上海相当。

成都:普通房价5500~7000元/平,大多数人的月工资为2000元左右,买房的压力较大,主要是成都地价近年暴涨,最近,二环附近的地价起拍价是4000元/平了,房子若不卖7000/平,开发商就赚不了。

济南:普通房价也在6000元/平左右,一般人月收入2500元,比青岛压力小。(据新华网)



小心驶得万年船 买房不可不做的十大准备

现在大家都在疯传房价要下降,但是大家都做好准备了吗?下面这十条就来告诉你都需要做些什么准备。

第一、密切研究政策动向,提防相关陷阱。“一个同事年初购房,已经按照20%的调控前政策付清首付,”业内人士李梓说,结果由于后来政策变化,导致房子没买到。

第二、远离投资风潮中心,比如北上广和海南这些高热区域,长期的无法确定的远景和目前的实际问题,你更看中哪一个?

第三、贷款购房三要点:一是首付承担能力,二是政策政策的稳定程度,三是预留至少三年的贷款还款准备金,做到这三条,你就可以贷款买房了。

第四、远期规划风险很大。要特别提防远期规划,开发商拿地亦然。

第五、产权不清晰不健全的房产要尽量回避

第六、投资性商业商务公寓,很多所谓的产权酒店或者小户型公寓所谓的以租代售其实都存在交房后的相关责任不清的问题,目前我国相关法规对于这一领域存在很大的灰色地带,客户购买后很多权益得不到保障。

第七、预售合同条款要字斟句酌地研究。

第八、关于全装修房的验收和质量审核一定要做细。

第九、关于学区房要谨慎,目前很多消费者买房最关注的就是教育,所谓的学区配套,这方面一定要事先做充分扎实的调查研究,这方面千万不要轻信广告的迷人表白,而应该踏实前往教育主管部门一探虚实。

第十、尽量避免购买“地王”周边的商品房,因为地王往往是一种炒作出来的价值,本身并不代表地段一定就是最佳或者最具升值潜力。(凤凰网)

家有老人买房一定选底层吗?

家中有老人的买房人,更愿意购买底层住宅。特别是现在很多项目对买房的业主赠送花园或地下室,使底层住房成了俏货。但是在大家购买底层住宅时,记得一定要注意看能否保证有效日照。日照通常与楼层有关,由于朝向略偏东或偏西等因素的影响,实际的日照时间可能还会打些折扣。所以底层房屋应尽量选择楼层开敞的,最好楼层系数在1.4倍以上。

一些家庭之所以选底层,就是考虑到家中有老人,可避免上下楼之苦。但是,买房不在冬天,一到冬天才知此房终日不见太阳。

老人住的房屋没有阳光,不是让人苦不堪言吗?提前请有关技术人员进行咨询还是有必要的。当然同时还需要注意环保。

底层房屋最好不要距马路太近,否则噪音、震动、尘埃的污染都会比较严重。小区内部的一些噪音声源也应尽量避免,如人防防盗门的关门声及门铃,地下室泵房的噪音。如果邻近车库人口或通风口,也会受到进出车辆产生的噪音、灯光及排风的干扰,选房时要小心避。

另外,底层最容易受到地面环境的影响,如果地面植物繁茂、景色优美,底层的住户当然是“近水楼台先得月”。自然界有好的一面,也有不利的一面,如果底层四周下水道管处理不当、化粪池处理不当,往往会造成臭气熏天、蚊虫苍蝇滋生。对这些底层自然是首当其冲、深受其害,千万不要在看完底层的室内时,千万不要忘记要看室外。(黑龙江新闻网)

贵州省出台相关措施 加强城市社区 居委会建设

记者7月4日从贵州省民政厅获悉,贵州省委办公厅、省政府办公厅近日联合下发的《关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的实施意见》,对进一步加强和改进贵州省城市社区居民委员会建设作出了部署。

该《实施意见》分为七个部分。强调了社区居民委员会的组织建设和制度建设,明确社区按1500户-3000户规模设置,应建立社区党组织、社区成员代表大会、社区协商议事委员会等机构,应健全和完善民主管理制度和日常工作制度等;明确提出社区居民委员会工作用房和居民公益性服务设施建设面积,原则上老城区每个社区不低于200平方米;新建住宅小区、旧城改造和新区建设原则上按100户10-20平方米的标准配套建设。老城区和已建成居住区没有社区办公服务用房或者不能满足需要的,县(市、区、特区)人民政府通过购买、租借、置换等方式统筹解决。鼓励有条件的地方建立覆盖县(市、区、特区)或更大范围的社区综合信息管理和服务平台等。

《实施意见》明确规定,社区居民委员会一般配置5-9人,成员和专职工作人员工资(补贴)标准由市(州、地)级人民政府确定,原则上不低于上年度当地社会平均工资水平,并按国家有关规定参加基本养老保险、失业、基本医疗保险、生育、工伤保险。

据《贵阳晚报》