

二手房交易可“带”贷款过户

## 上海变相放开“转按揭”救市?



史丽 资料图

◎本报记者 唐文祺

上海二手房交易“全资金监管”模式日前出台,其中最抓人眼球的规定莫过于“在系统内交易的二手房不需要还清贷款就可以过户”。虽然名义上是对交易资金进行了全程监管,但细究其操作方式却不难看出,这正是与之前叫停的“转按揭”业务相类似。正因为此,有业内人士表示,新交易方式有可能带有“救市”意图。

### 新系统认同带贷款过户

据了解,该套系统“与众不同”之处在于,原先卖方必须付清银行贷款才能出让物业,如今在新系统中可以“携带”贷款直接过户。而在去年9月份,央行、银监会曾经联合下发359号文,明确叫停“个人住房循环贷”、“加按揭”等业务。随后,央行又将非

交易类贷款“转按揭”叫停。

据上海代书投资咨询有限公司副总经理赵晓霞介绍,非交易类的同名“转按揭”贷款是指,同一贷款人将住房按揭贷款从一家银行转至另一家银行,贷款额度可以增加,其实质就是跳行按揭,以选择更高的贷款额度,在此过程中通常会出虚高估价并将贷款差额套现的情况。虽然明令禁止非交易类转按揭,但实际上也等于是“一刀切”将交易类转按揭限制掉了。”一名贷款服务机构人士称。

### 变相放开转按揭业务

由上海市房地产交易中心带头发起的二手房交易全资金监管新系统,从原先的二手房资金监管贷款部分扩展到了交易的全过程。从目前的业务参与各方来看,包括有中国银行、工商银行、建设银行等9家金融企业,

此外还有21世纪不动产、汉宇地产、信义房产等9家中介。

据了解,在二手房交易过程中会出现一段真空期,即买家在付款之后,不能马上得到产权证,这也是资金出现风险最大的时期。以往通常是由买家或者第三方机构进行垫资,将物业贷款还清之后,才能够予以过户。对于买家来说,由于缺乏资金监管,反而风险性增加了。”伟嘉安捷投资担保有限公司殷丽娟表示。有业内人士告诉记者:“这段时期主要发生在房地产交易中心操作阶段,现在由房地产交易中心牵头,也容易出效果。”

但值得一提的是,虽然交易类转按揭业务属于被“波及”,但也有业内人士表示,对于银行来说,一般是“见到抵押物才放款”,而交易类转按揭同样牵涉到“提前还贷”的风险问题。该人士直言不讳,上海二手房交易“全资金监管模式”就是等同于交

易类转按揭公开化。

### 新政为楼市取暖?

记者询问了几家试点银行,现在还只是在试点阶段,有些银行的系统还没有完善,所以还不能说操作过程中会出现什么问题。”一位银行业内人士表示。据悉,6月23日上海市房地产交易中心已经召集银行等交易相关方进行了试点培训,新的交易方式于6月29日正式上线。

上海早先曾在部分区域和机构之间实行二手房交易中“贷款环节的监管”,如今新交易系统扩展到“全资金的监管”。房地产交易中心负责管理的安全及款项划拨。在目前楼市僵持的情况下,这种松动对于银行来说还是受欢迎的。”业内人士称。

### ■ 博客论

## 信用危机

◎潘石屹

房地产行业目前面临着巨大的考验,造成目前的困难局面的确与全球经济形势有关,也与目前国内从紧的货币政策有关,但最根本的原因还是行业自身的原因。

这几年,行业发展速度太快,尤其是开发商内心都期待能够翻番、成倍地发展。本来2005年、2006年已经取得非常大规模的增长,到了2007年全国房屋的销售总额又比2006年增长了44%,接近3万亿元人民币。这个44%壮足了开发商的胆,拼命扩张、拼命囤地,而资本市场、股票市场对于房地产上市公司的估值,也主要看他们的土地储备,看他们扩张的规模和速度。一时,股票市场和土地市场互相“激励”,也成为产生这次房地产行业困难的原因。

目前房地产行业面临的主要困难是资金太紧张。解决资金困难的出路在哪里?每家开发商的情况各有不同。有的是和政府部门签了出让合同,只付了定金,那干脆不要定金;有的已付了相当多的款,但后续的款无力支付,只能和政府部门重新商谈出让合同;有的通过“招拍挂”取得的土地干脆就退了……处理这些问题的办法,不可能大家联合起来去解决,而是一事一议,与政府部门进行重新协商,要么退地、要么没收定金、要么延长土地出让金支付时间,但没有统一的办法。

而此前我说的“百日剧变”主要是指2006年下半年到2007年疯狂拿地的那些开发商,他们非常不理智,把自己所有的钱加上银行贷款都拿去作拿地的首付款。不过他们拿的地到2008年上半年还不具备销售条件,并没有形成可以在市场上打折销售的房子。对于这些开发商来说,最好的出路是把土地转让出去。但也有一种很大的可能性就是,他们去拖欠政府的出让金、拖欠银行贷款。其实,这种情况已经发生了,我了解到的不是一两块土地有这样的情况,而是已经形成大规模的拖欠。

所以,下一步我担心会爆发房地产业的信用危机。因为很有可能由于资金的过分紧张,使一些开发商该付的款付不了,然后首先就可能就拖欠施工单位的款、拖欠农民工工资,接着可能就会出现拖欠出让金、拖欠银行贷款。这种事情的发生对整个行业都是致命的打击,因为对行业来说,信誉比资金占有额更重要,能不能按时付款将是房地产行业下一步面临的巨大挑战。(朱宇琛 整理)

第一演播室 | 中国证券网

## “转售为租”重现 二手房下半年成交难以膨胀

活动策划: 柯鹏 李和裕  
主持/整理: 李和裕  
嘉宾: 柯博仁 易居臣信总经理



### 二手房交易规范化

主持人:那么,对于目前的二手房市场状态,您有何评价?

柯博仁:今年政策是瞄向了二手房市场,相信规范化会更有利行业发展。以上海为例,针对二手房的第三方交易资金监管已经开始集体试点,并且是从原来贷款环节的监管扩展到资金的全程监管。最新的消息是,二手房卖方将不再需要筹措资金还清贷款以满足房屋过户的必要条件,在监管系统内,买方的贷款银行可以对仍然处于卖方抵押状态下的二手房进行短期的重复抵押,以放出新的贷款进入监管账户,再由中介和银行共同合作,用买方的贷款还清卖方的贷款,完成过户后再通知卖方取款或者冲销。

另外,从去年12月起,上海二手住宅的成交量首次超越一手商品住宅成交量,并且直至今年5月,二手住宅的成交相对一手商品住宅成交都表现出优势。5月上海二手住宅成交112万平方米,一手商品住宅则成交98.8万平方米。虽然5月二手住宅成交规模的优势相对前几个月又有所削弱,但相信二手住宅成交超越一手商品住宅成交、甚至二手住宅市场成为主流将是楼市发展的规律和成熟的标志。不过,目前上海二手住宅市场还无法形成绝对优势,预计下半年上海一、二手住宅市场的规模将出现胶着的激烈竞争。

### 售转租尚未成风

主持人:对于市场重现转售为租,您如何看待?

柯博仁:我曾向区域门店了解过情况,得到的反馈是售转租的情况并不明显。如上海浦西的市中心、市西和市北区域我都了解过,从实际成交数据来看,销售量基本维持不变,租金则略有增长;浦东也一样,租售界限明显,没有业主因市场观望而将房屋由售转租。当然,在个别区域也是有可能产生这种情况的,如供应偏大、竞争激烈的外环线区域。

不过,真要细究原因,我觉得主要是市场更趋理性了。尤其是今年以来购房者更加理性,一方面他们并未退市,另一方面则是无论论价涨跌他们都不盲目抢购,而成交周期拉长可能促使部分业主选择通过出租来缓解投资的压力,同时等待市场的回暖;此外,充沛、稳定的租赁需求以及可观的租金收益也是导致业主选择出租的一个原因。对于业主而言,最重要的是把握好租售之间的关系,争取利益的最大化。

### 市场成交不会膨胀

主持人:对于下半年的楼市,您还有什么预期?

柯博仁:上面我也提到购房者更加理性,因此,房价也趋于稳定,这符合房地产调控的目标。预计未来市场成交不会膨胀,一是因为理性的市场观望仍在继续,从市场具备惯性以及并无利好消息的背景下,需求不会快速转化为成交;二是政府也不会允许成交膨胀,如果需求快速转化为成交,房价必将大涨,但市场存量已不足以维持去年楼市形态的重现,一旦出现这类行情,调控政策也必会出手。

不过,在供求基本平衡的状态下,相信房价也不会大跌。加上政府并不希望市场崩溃,上月国务院召开省部级工作会议时还强调“保持房地产市场稳定”,中央有此表述,已明确地表现出政府对房价大跌的担心,也表现出政府不希望房价大跌。

### ■ 联合调查

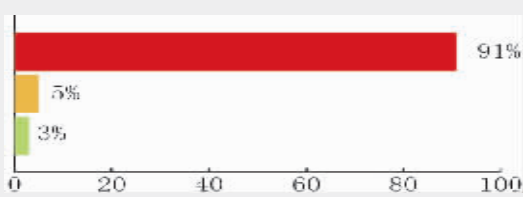
## 逾八成受访者支持继续“提”公积金

◎调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 朱宇琛

对于广大工薪阶层来说,住房公积金是个人资产中的一项重要内容,也是筹划购房方案时的主要组成部分。近日,不少城市都对公积金政策作出了调整。如上海宣布今年住房公积金缴存比例仍维持去年的7%不

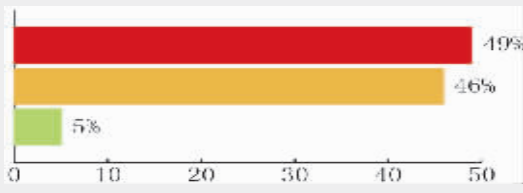
变,但缴存基数将从今年7月1日起由2006年的月平均工资上调为2007年的月平均工资;北京则对政策性住房加大了住房公积金贷款支持力度,规定90平方米以下的经济适用房、限价房,购房者申请住房公积金贷款的首付款比例降到10%,同时将不受楼盘封顶才能放款的限制;而杭州反而收紧了住房公积金

贷款额度,个人最高可贷额度由50万元降至30万元。那么,住房公积金政策的变化会对购房者造成多大的影响?本周《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网·焦点房地产网”进行了相关调查。结果显示,分别有85%和81%的受访者支持住房公积金的缴存比例和贷款额度继续提高。



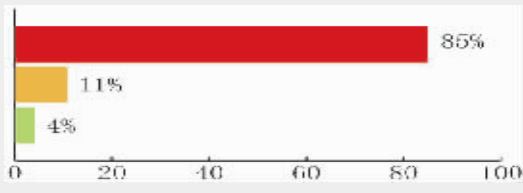
1、您买房用了或打算用住房公积金贷款吗?

A、用 91%  
B、不用 5%  
C、还没想好 3%



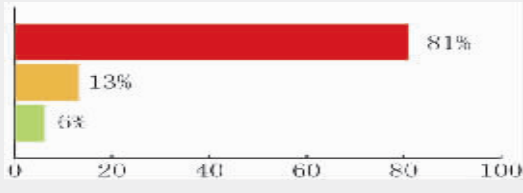
2、住房公积金政策发生变化,如对一些特定房源(小户型、限价房等)有优惠,对您的购房意愿是否会有影响?

A、会 49%  
B、不会 46%  
C、说不清 5%



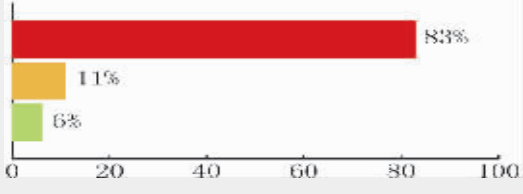
3、您认为住房公积金的缴存比例是否还需提高?

A、需要 85%  
B、不需要 11%  
C、说不清 4%



4、您认为住房公积金贷款额度是否还需提高?

A、需要 81%  
B、不需要 13%  
C、说不清 6%



5、您认为是否应针对不同类型的购房者提供多样化的住房公积金使用机会?

A、是 83%  
B、否 11%  
C、说不清 6%

### ■ 投资风险

## 成都: 多项措施恢复楼市

因受地震影响,成都市人民政府日前下发了《关于促进房地产业恢复发展扶持居民安居置业的意见》,推行了多项优惠措施。

《意见》规定:房屋毁损或房屋有安全隐患的城镇居民,经相关机关审核同意,可申购经济适用房、租赁廉租房,需要购买商品住房的则可享受首次购房的信贷优惠;住房公积金贷款购房,首付房款比例由30%调整为20%,贷款最高额度由25万元调整为30万元,贷款最长年限由20年调整为30年,契税与个人所得税也将得到补贴;同时,按照购买的住房面积,购房者还可得到不同比例的购房补贴。

此外,成都还加大了对房地产开发企业金融支持服务的力度,如落实各项税收优惠,并用减免报建费的方式鼓励建设项目按期开工。不过,成都市房产管理局在稍后宣布,凡在今年6月15日前已签约备案但在6月15日后撤销备案的商品房,不享受相关优惠政策。(朱宇琛)

## 上海: 写字楼现新界定标准

仲量联行最新发布的报告指出,随着近年来上海写字楼市场在品质和租金上日益两极化发展,建筑等级的传统定义正逐渐失去其原有意义。超甲级写字楼这一新类别的出现,意味着上海写字楼标准被重新界定。

市场已开始对超甲级写字楼的出现做出反应。”仲量联行上海董事总经理顾东尼表示,通过分析供求改变的趋

势以及划分租金和资本值数据的方式,已经可以看到主要写字楼等级表现的明显差异。

报告中列举了一些超甲级写字楼,如完工的恒隆广场当时使得上海写字楼市场出现“拐点”,面对租户对办公空间提出的新要求,只有部分写字楼可以满足;又如在建的静安门项目,毗邻轨道交通2号线及建设中的7号线,总建筑面积约27000平方米,楼层面积100至3000平方米并可弹性间隔。其资产管理方万顺昌集团董事长姚祖辉表示,静安门将把高档社区服务概念引入至商办物业服务中。(唐文祺)

## 上海: 世博三林首批别墅亮相

有万科、中房、大华等品牌开发商进驻的上海浦东世博三林板块再次热闹起来。近日,三林另一品牌开发商金地集团推出了今年其在浦东的又一重要作品——“金地湾流域”,率先面市的是约50套240至260平方米的水岸双拼别墅产品。这也是三林规划成为生态聚居区以来推出的首批别墅。

金地表示,湾流域是集团在上海重新细分市场而推出的高端个性化产品,以“两湾一园”的规划特色,即南向正对约40米宽的三林港和约30米宽的中汾泾,还隔河相对约7万平方米的三林公园。此外,别墅主要功能空间全部朝南,还搭配百余平方米花园、约70平方米地下室、约30平方米露台空间。而体量约23万平方米的湾流域未来还将逐步推出大洋房、大平层及小户型产品,以满足社会高端阶层的不同居住需求。(李和裕)

(李和裕)