

# 信贷、限购波及二手楼市

从七折调至八五折,从八五折调至基准利率,春节前后,驻济工、农、中、建、交等多数银行取消首套房贷款利率优惠,提升至基准利率。商品房贷款利率优惠取消殃及城鱼,二手楼市紧跟“上演”取消利率优惠传奇。同时,新出台的“济十条”细则也把二手房归于限购行列。

## 贷款利率优惠鲜见

房贷利率优惠鲜见给了二手房市场当头一棒。近日记者了解到,多数银行已取消二手房房贷利率优惠,民生、兴业等银行相关人员更表示,目前房贷业务已基本不做了。

齐鲁楼市不动产市中区建设路店销售经理表示,在目前合作的银行中,北京银行和邮政储蓄银行还可以做到9折优惠,但前提是看购房者的资信

是否良好,对于提交的资料有着严格的审核,建行、工行取消利率优惠,全部提升至基准利率。

“央行再次提高存款准备金率,不少接近存贷比红线的中小股份制银行信贷额度紧张,这是取消利率优惠的关键所在。”业内某位专家说道。

## 二手房“被限购”

22日,“山东版限购八条”细则出台,原则上,对已拥有1套住房的当地户籍居民家庭,能

够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房(含新建商品住房和二手房)。此细则涵盖二手房让人始料未及,上海、北京、广州等一线城市限购令也只是对商品住房有着严格的要求,细则中并未提及二手房市场。

同时,细则规定,对个人购买住房不足5年转手交易的,统一按其销售收入全额征税。“差额征税,全额征税并没有多大影响,去年差额、全额并行,购房者可二选一,对于某些小区,全额征税要比差额征税合适的多。”

## 节后二手楼市交易下滑

节后往往是二手房交易淡季,但与往年不同的是,受国家政策调控的影响,今年节后二手房成交量下滑,房产交易中心受理二手房网上成交业务量相比春节前下降了近一半。

“房贷利率取消直接影响到了二手房交易量,使得很多购房者压力陡增,观望情绪再次增长”,某二手房中介负责人说到。他还表示,受政策影响,他们单店二手房成交量同比下滑了30%之多。

目前市场上的存量二

低首付买进,还款年限短,贷款余额较大,因此要求购房者支付较高额度的首付,才能撤押交易。由于政策打压力度比较大,着急出手,而利率优惠的取消,外加放贷艰难,使得购房者无力购买,特别是一些改善性需求的购房者拒之门外,从而出现“有房不能买”的局面。

(楼市记者 陈晓翠)

## 置业课堂

# 三类买房人各施各招

中国人将买房看做是人生的头等大事,但自不久前“限购令”的颁布,致使房产市场又一次绷紧。在“限购令”下,人们应该如何买房?



## 首次购房者

在首次置业者中,大多数为80后人群,80后是社会力量中刚刚成长起来的群体,年轻人经济实力不足,因此在选择房子的时候要量力而行,要考虑自己的承受能力。如果因为买房而使自己陷入经济困难,给生活带来过大压力得不偿失了。

因此在首次置业的时候,要先考虑到生活的舒适性,注重房子的实用性。与新盘相比,二手房楼盘的社区更成熟,配套更完备,选择房子的时候,考察也更直观。

建议首次置业的购房者最好选择那些建设年代比较

近的成熟社区,像上世纪90年代的房子就比较理想的选择,房产证五年以上的还节省了5.5%的营业税。选择地铁沿线交通方便的房子,即使位置稍远,也可以通过节省路上的时间加以解决。

## 改善型购房者

这次“限购令”给改善型的人群增加了不少压力,而这种压力更多的是一种需要挑选一处自己觉得无可挑剔的住处。因此他们挑选时更加谨慎。这类人群大多是有购房经验的,但可能是因为工作的变动或者家庭成员的增加或者是经济收入的剧增等原因换房,对房子的要

求也更高。

首先必须满足面积、格局、实用性等基本的条件改善外,还要更多地考虑到交通、教育、医疗等必要的日常生活需求。政策的紧密出台让原来的投资者没有信心继续持房,选择缓慢抛售。而改善型购房者,比起首次置业群体资金实力雄厚一些,现在是市场的平稳期,房源的可选择性又很大,选择现在下手还是很理性的。

当然了,在改善型购房者中,我们不能忽略购买别墅的这类“特殊”人群,他们对于“终极住宅”可谓更加挑剔,由于他们所购买的别墅项目价格不菲,因此他们势必会挑选那些自身拥有一定价值的项目。

## 投资型购房者

所谓投资型购房者,顾名思义就是想从所购买的房子中获取经济收益,原先这类人群主要将目光投向住宅市场,因为那时住宅市场的投资回报率高于任何项目,但全国各地相继出台了“限购令”(其目的就是抑制投资者们对于住宅市场的炒房行为),立竿见影的就对以投资为目的的购房者产生了影响,据权威数据显示,自“限购令”出台后,多数投资者转向商业地产项目或其他投资品市场。

总而言之,无论是自住还是投资,选择适合自己的房子才是最重要的。



## 记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。

电话: 0531-85196176

## 签预售合同慎重口头约定

### ◆读者求助

读者陈先生:在预售合同中我同开发商约定了不得擅自变更已经约定的小区平面布局,如确需变更,应征得我书面同意,否则我有权要求开发商恢复。若不能恢复,开发商应当支付总房价款的3%作为违约金;预售合同附件的小区平面布局图中约定了该房屋所在楼房的裙房部分用作商场;但在验收该房屋时,我发现开发商擅自将该房屋所在楼房的裙房改作餐饮。与开发商力争,他们以各种理由拒绝承担责任。

### ◆专家解答

陈先生认为开发商口头承诺过该楼房的裙房不会用作餐饮,且其违反了预售合同对小区平面布局的约定,应承担违约责任;开发商则认为小区平面布局的规划并未改变,且将

裙房部分用作餐饮也有规划局、卫生局等部门的批文,并无违法之处。

在购房过程中,开发商往往对小区平面布局有很多的口头承诺,但这些承诺却未被载入商品房预售合同中,到交房时,购房者面对小区平面布局与开发商口头承诺不符的情况,很难主张自己的权利。该案中,预售合同中约定了楼房的裙房部分用作商场,在规划中,餐饮服务场所和商场是明确区分的,陈先生以此要求开发商承担违约责任符合法律的规定,且如果该餐饮店的开设对陈先生购买的房屋造成了环境污染等,陈先生还可要求餐饮店承担侵权责任。建议购房者在预售合同中对开发商的各种口头承诺予以明确,以便在开发商违约时有约可循。

帮办记者 陈晓翠

# 规避调控 “曲线购房”不可取

对于“限购令”等房产调控政策,部分地区楼市的“曲线”购房暗流涌动,一些想买房的人动起了歪脑筋,试图通过假离婚、假登记、假社保等方式规避房产调控。业内人士认为,购房者为规避调控,“曲线购房”等方式是不可取的,甚至承担很大的风险。

## 【假身份证明不可取】

在北京等城市,由于有些购房者没有连续5年的纳税或者社保证明,一些人就设法办理假证明或假身份证。有调控措施中明确规定,对于提供虚假证明的购房者不予办理产权登记手续,还要承担一定的经济和法律责任。其中,对协助其办理的相关房地产机构也会给予严肃处理。

专业人士指出,政府对于购房资格的审查越来越严格,利用假证明来购房,一旦被审查出来之后将失去购房资格。而部分购房者可能已经支付定金或者首付,将会有更多经济损失。而

且,有可能会对未来的购房造成影响。

## 【假结婚、离婚有风险】

部分城市出现假结婚、假离婚购房案例。业内人士提醒购房者,不要用物质考验感情。

以小王与小张夫妻俩为例,其贷款买了两套商品房,因北京房价上涨很快,小两口获利颇丰,便想购买第三套房,但北京“认房又认贷”和“限购令”等调控政策使他们难以实现。

小王和妻子小张商量,通过协议离婚的方式,将两套房产都分到小张名下,等小王买了第三套房后,两人再复婚。结果离婚后,小王需要用钱去买房时,小张却一再推脱,甚至失去联系,此后小王才发现,前妻名下的两套房屋已被她转卖,人也不见了踪影。

法官提醒,即使“假离婚”,在法律上也会产生财产分割效力,导致财产转移。想通过假离婚规避的人,要警惕离婚财产法律风险。同样,“假结

婚”后购房再离婚时,若结婚双方协商不好将会面临财产分割的纠纷,已经出现了不少假结婚后购房,在离婚时出现财产分割的纠纷情况等等。

## 【先签合同后过户有问题】

部分经纪公司在新政后建议购房者可以先签购房合同书,在日后有购房资格之后再过户。业内人士指出这种做法不可取,先签合同后过户,由于没有过户,虽然合同有效,但是并不能够完全保证房产就是购房者拥有,而且难免会出现业主“一房二卖”现象。其次,在5年之内,难以保证政策就不会发生变化。“用道高一尺,魔高一丈来形容目前政策规避招数并不为过。”业内人士提醒大家,面对这些歪门邪道,购房者须理性看待调控政策,同时应认识到,利用一些不合规的手段来规避政策潜在风险很大,购房者的权利和财产的安全得不到法律保障。购房者不要盲目跟风,以免陷入不必要的纠纷从而保护自己的合法权益。