

贷款买二手房门槛抬高

烟台各大银行房贷收紧



市民贷款买房不仅首付比例提高,而且贷款利率上调,饶是如此,放款期限仍不确定。张先生在芝罘区贷款购买了一套二手房,半年时间过去了银行还未放款。

中介:二手房贷款半年未放款

烟台市购房者刚性需求占主导,买房靠贷款的不在少数。记者从二手房市场了解到,目前因为贷款购房难,一次性付款的购房者有所增加。但能一次性付款的购房者数量有限,二手房市场相比2009年,2010年冷清了不少。

陈女士在一家大型二手房中介公司负责办理房贷业务,据她说现在公司每月的贷款业务明显减少,而且从银行贷款的难度加大。以前公司与中行、建行、农行均有业务往来,如今从中行、建行已很难贷出款来,只好从农行贷款。她办理的一笔贷款业务,半年时间银行仍未放款,不仅买房的张先生着急,房东也急。

银行:首套房利率上调幅度不同放款期限不可控

9月初央行下发通知,将商业银行的信用证保证金存款、保函保证金存款以及银行承兑汇票保证金存款等三类保证金存款纳入存款准备金的缴存范围。粗略估算,三类保证金纳入存款准备金缴存范围,预计约冻结银行资金9000亿元,相当于二至三次上调银行业存款准备金率。

目前,烟台各银行对房贷业务加紧控制,部分股份制银行停止房贷业务。中行、建行房贷审批时间两天左右,放款时间视信贷额度而定。农行从受理贷款到审批大约1个周时间,如果贷款额度不大2-3个周即可放款。在首套房的认定上,各大银行都是“认房又认贷”,有的银行还会要求客户签署承诺函,再面谈面测进行观察,必要时还会进行调查。

烟台三大银行房贷政策

中国银行:首套房贷款政策:首付三成,利率上调幅度视客户情况而定,最低执行基准利率

二套房贷款政策:首付六成,利率上调10%

建设银行:首套房贷款政策:首付三成,利率上调幅度视客户情况而定

二套房贷款政策:首付六成,利率上调10%

农业银行:首套房贷款政策:首付三成,利率上调5%

二套房贷款政策:首付六成,利率上调10%



《记者帮问》栏目旨在协助市民,一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:18660533332,我们将竭诚为您服务。

1、市民:房屋买卖合同中的共有权人是什么意思?

帮问:共有权人简单来说就是房产证上有两个或两个以上的产权人,房产证上的人即为共有权人。法律上共有权分为共同共有和按份共有。相应的共有权人也就分为两种。合同上的共有权人指的是按份共有人。A、共同共有——这仅存在于法律规定的少数情况。如夫妻共有财产、家庭共有财产、遗产为分割前继承人共有。这几种情况下,出售物业需要所有共有人同意。B、按份共有——除了共同共有的几种情况外,都属于按份共有的情况。如A和B共有一物业,两人各占50%的份额的份额,两人可以分别转让其各自的份额。

2、市民:我有些朋友前几年买了房子,当时政策,首套房贷利率打折,有些人打了七折的,七五折或八五折的。请问下这些首套房贷利率打折一般有效期是多久?

帮问:只要银行办完所有的按揭贷款手续(包括办完抵押登记、银行放款)之后合同就开始生效。如果合同上写明了是打折利率的话,房贷利率打折是一直到合同终止都有效的。就算是国家控制房贷取消房贷折扣优惠这些都不会影响到当时审批下来的银行折扣情况。但是如果贷款期间银行有利率调整的话在当年之内是不会影响到的。只有在次年的一月一日之后供款人要按当时最新的利率来还房贷。

3、市民:我男友之前贷款买房,房产证和合同上都是他的名字。现在我们结婚,且两人一起还贷。如果要把房产转为两人共有,请问办理哪一种手续简便一些?其中涉及项目大约要交纳多少费用?

帮问:办理公证是指办理财产公证。这种方法可能更便捷一些。但《房屋所有权证》上登记的人可以单独行使权利,共有权人根据财产公证可以主张自己的权利。房产证上增加名字是指产权变更。即对此房屋拥有共有权利。具体费用咨询一下公证机关及房产登记部门。

4、市民:当初购买的商品房,房产证上只登记了丈夫一个人的名字,现在夫妻冷战面临离婚,为了防止《物权法》实施后丈夫单方处置房产,妻子想把自己的名字补充到房本上,如何处理?

帮问:夫妻一方想在房产证上追加自己的名字,只要带齐身份证、结婚证、房产证等相关证件,并由产权共有人签署一份追加登记的协议,随时可以到房屋产权登记机关的权属处办理追加登记。

闫丽君 整理

楼市声音

叶檀——经济评论员
开发商资金链断裂
不可避免

叶檀表示:开发商资金链断裂不可避免,一个廉价资产的时代将会到来。一些开发商20%的信托利率都敢做,高利贷崩盘的预兆越来越明显。

其实,最明白当下楼市身处何季的还是开发商自己。如果降价的话,应该怎么降?理论上只针对老客户降价,如果是新客户,也要是由老客户介绍过来的。

显然,在最严峻的时候到来之前,除了已纷纷降价促销的房企,原本坚称不降价的房企内心也有所盘算。敢于直言的宋卫平就说,先努力做销售,再腾挪掉几个项目,实在不行就直接把价格降到底。虽然绿城方面后来解释称,这只是玩笑话,但房企的危机感油然而生。

王永胜——地产经理人
楼市成交持续低迷

王永胜表示,开发商可能还在赌供应量,开发商期望值也比较高,所以秋交会没有出现想像的那种大降价、大促销,老百姓的期望值在这个时候也有一个反差,博弈可能还要继续。

一面是房价不降,一面是销量不增,两者处在一种僵持状态。现在房地产市场需求其实非常强烈,但是销量和房价总是僵持着,这说明,基本生存需求和改善性需求,以及投资、投机性的需求结合在一起,仅仅通过限价和限购恐怕很难得到根治。

王永胜认为,如果传统的“金九银十”楼市成交低迷,必将加速拐点的到来,但是,拐点的最终确立还是有赖于政策的持续和深入。

张宏伟——地产研究员
开发企业应加速跑量

张宏伟表示,宏观市场楼市成交均价还会维持当前企稳的状态,黄金周楼市启示开发企业应加速跑量。具体原因有三方面:

第一,事实已证明,大型房企采取高速周转的市场策略,在不同阶段采取“策略性降价”。

第二,逼近年底,大型房企由于都有年度的销售业绩指标,各大房企有必要在剩余3个月时间段内在销售量上冲一下,保证整体企业销售业绩指标基本完成。

第三,大型房企往往采取短期内大幅折扣方式,迅速抢占市场份额,迅速抢占具有购房能力同时具有购房资格的人群,这样也会导致市场呈现出结构性的成交量攀升。

贾卧龙——地产投资博士
调控不会“转向”降价才是王道

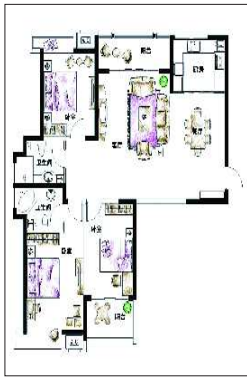
贾卧龙表示“限购”、“限贷”是本轮调控的主打牌,且效果立竿见影,但具体实施中还是给人留下了“想像空间”。首先,“限购”虽然调控有力,但在向二三线城市推广时遭遇了阻碍,应者寥寥,给人的感觉是楼市调控有“松动”的迹象,所以开发商愿意赌一把,和政策僵持着,希望等到“救市”的曙光。

贾卧龙认为目前开发商最好的方法就是顺应调控趋势,降价求量,实现资金快速回笼,维持正常运转。所以,对于开发商来说,只有顺应大势才是生存之道,心存侥幸者,必然灭亡。

烟台热销户型推荐

REXIAOHUXINGTUIJIAN

《搜城·楼市》热销户型推荐广告
尺寸:9×11.5cm 订版热线:15098600860



户型:143平方米
三室两厅两卫

天房·檀珑湾

开发商:天房集团烟台置业有限公司
项目地址:牟平区养马岛南侧,滨海路与通海路交汇处
咨询热线:0535-6911888
推广语:国家海岸 中央景居

※主次卧270°落地飘窗,海景书房,阳光早餐厅,尽揽山海景观;
※餐厅客厅贯通南北,采光通风俱佳,升华为对幸福的完整诠释;
※南北双阳台,景观双卫,每一处工艺细节都被精心提炼,尊贵升级。



户型:幸福时光95平方米
三室两厅一卫

万科·假日风景

开发商:烟台万联房地产开发有限公司
楼盘地址:福山区永达街与奇泉路交汇处西200米
售楼地址:福山区永达街与奇泉路交汇处西200米
项目特质:低密度精装大盘
咨询热线:0535-6458888
推广语:当一生选择一所房子,我选择大品牌+好物业+精装修

※万科假日风景位于福山高新区的核心地带;
※低密度精装大盘,物业形态包含多层、小高层、高层产品;
※10分钟生活圈北至开发区,东至央河,南至福山商圈
※有口皆碑的万科物业,倾情服务,全心全意;
※精装修社区,人性化设计,“量身定做”合理家居空间。