

· 腕说 ·

调控细则即将落地

# 购房者搭末班车致垫资盛行

北京商报记者 齐琳 赖大臣

根据住建部的进度,本月底前各地“新国五条”的调控细则即将出台,不出意外,短时间内将立即执行,目前不少购房者在加紧办理过户手续。然而,事实并非总能如愿,尽管各大银行、公积金中心也因为剧增的贷款申请而增加了人手,但仍不能满足消费者的需求,短则1个月多则数月的等候批贷时间,让双方倍感煎熬。对于着急过户的购房者还有别的什么方法能够提前在新政发布前过户完毕、降低风险吗?为此北京商报记者特别走访融资专家为读者进行解读。

## 垫资“弥补”银行批贷时间差

据个贷机构“伟嘉安捷”分析师吴昊介绍,目前盛行的垫资方式正好能够弥补银行批贷的时间差,解决买卖双方当下

遭遇的窘境。

据吴昊介绍,目前急需垫资业务来解决当下难题的两类借款人,分别是急需用钱的有房者以及房屋贷款未还清又着急售房的业主。“由于目前正处于楼市政策敏感期和过渡期,各家银行的贷款业务量也因此急剧上升,贷款业务的集中堆积将有可能导致银行放款时间的延后,而垫资这种短期的融资方式能较有效地解决这两类人群急于用钱的处境。”

## 垫资方式PK

据了解,目前能够帮助借款人办理短期融资类业务,也就是称之为“垫资”的有三种途径,分别是民间借贷公司、典当行以及正规个贷融资机构。“寸有所长,尺有所短”,虽然贷款途径不同,三种途径都具有各自的优势以及劣

势,但借款人若能谨慎选择,后期所带来的融资效果以及办理风险也是有所不同的。

北京凯盛经略的房贷专家崔燕给北京商报记者算了笔账,以王先生购入一套价格200万元的房产为例,王先生目前拥有100万元的现款,原计划贷款100万元,但为了规避20%的个税风险,王先生计划再筹集100万元现金,全款支付,以便尽快过户,过户后再办理贷款用于偿还借款。

以王先生购买的是首套房,家庭名下再无其他房产为例,王先生可用以下方式筹集资金。(见下表)

## 二套房垫资后过户更划算

如果王先生购买的是家庭第二套住房的话,崔燕也帮王先生算了一笔账,如果王先生直接在过

户前办理商业贷款,不仅花费的时间比较长,大概需要1个月左右时间,同时,他贷款的额度也比较小,约是房产评估值的四成,利率还需上浮15%。

那么,在这种情况下,如果王先生抵押名下其他房产通过房屋典当或垫资等方式筹款,在过户后再将这套房新购入的房产抵押给银行办理抵押消费贷款的话,他可以享受的贷款额度更高,约是评估值的七成左右,利率还能更便宜,约为基准利率。

尽管垫资的方式能够帮助购房者解决燃眉之急,但崔燕也提醒,在新政不明朗的情况下,建议消费者不要盲目着急行事,毕竟民间借贷和垫资的费用成本都很高,选择正规的垫资途径尤为重要,毕竟买房和卖房都是大事,如果被骗,后果更是不堪设想。

## 未来房价总体态势将走低



赵晓  
北京科技大学教授、博士生导师

在未来相当长的一段时期内,中国房地产需求仍将持续上升,但供不应求的局面将会向供大于求的局面逐步转变,并且将主导未来的房地产发展整体走势。政府明确提出“坚持房地产调控不动摇”,将不会允许房地产市场过热,也不会允许房地产价格失控,未来房价总体态势将走低。

## 土地财政这剂毒药就能致命



叶檀  
著名财经评论人

地方政府之所以对土地财政如此热衷,原因是一次性提取40年或者70年的土地收益,在当期使用,并且在超发货币的推动下以资产产品身份获得高报价。对于一个幅员辽阔、各地经济水平参差不齐、着力培养雄厚实体经济的大国,土地财政这剂毒药就能致命。

## 房价高涨疾呼“新国五条”落地



余丰慧  
知名财经评论人

房价高涨说明楼市对以往包括限购政策在内的调控措施已产生免疫力了。3月1日,国务院下发了“新国五条”细则,财政部应该尽快会同各个地方政府出台个人转让住房所得征收20%个人所得税的操作实施方案,在避免误伤无辜的基础上,使这项措施尽快落地发挥作用。

## 房价上涨是刚需推动



赵秀池  
首都经贸大学土地资源与房地产管理系主任

当前房价的过快上涨是大量的刚需和改善性需求导致的。在城镇化加速的过程中,大量人口涌入城市导致房价上涨的现象,但不能说这就是泡沫。定义房地产泡沫需要很多条件,比如房屋的空置率和投资率,现在在大部分人买房还是解决自住问题。如果大家去炒房、去投机,这样把房价抬高了,才是泡沫。

## 应学韩国二套房征50%所得税



华生  
中国侨联商会副会长

韩国人均收入是我国4倍,首尔房价低北京一大截。韩国二套房征50%所得税、三套征60%,多套和高档住房保有税最高年5%,中国若用韩税,还剩多少刚需?房价会站在哪?国人开工厂交增值税17%,企业所得税25%,分红税20%,故做实业的皆转地产。所以,该减什么税加什么税,还用问吗?

## 房地产所有悲观预测都已失败



董藩  
北京师范大学房地产研究中心主任

2007年郎咸平预言未来几个月内楼市有变,大量地产商会倒闭。该观点一时甚嚣尘上;徐滇庆也说过二三成开发商可能出局;还有人曾预测七八万家开发商只能剩下三五千家。这几年实施严厉的限购限贷政策,勒得很多开发商喘不过气,但数量基本没减少。过去所有悲观预测都已失败,房地产业仍然大有前途!

3月中上旬仅4个项目入市

# 开发商想涨价遭遇审批难

“每天建委门口排队领预售证的项目跟走马灯似的,今天保利的去了,明天龙湖又来了,只要想涨价的根本不发证。”日前北京的一位开发商向北京商报记者表示。

不久前媒体报道不少项目全在酝酿着涨价,如城建世华泊郡即将推出的4号楼和7号楼,两月前的广告信息是3万元/平方米,但进入3月后,该项目再度大幅提高了对外报价,据销售员透露的价格为3.5万-3.8万元/平方米。此外刚刚在3月6日取得预售证的天润福熙大道拟售价超过了5万元/平方米,而该项目去年9月的销售均价只有3万元/平方米出头,时隔



半年调价幅度高达2万元/平方米。

尽管不少项目全在涨价,但是市场方面需求却是不断高涨。今年3月下旬计划推出174套房源的中粮万科长阳半岛排

号的人员已达1700人;中建国际城500套房源迎来了1000多人排号;金融街融汇项目超过3000人排号等。

“现在一边是购房者怕政策趋紧想尽快买房,

另一方面在部委版‘新国五条’还没有出台的情况下,地方政府又摸不清调控方向,因此不敢轻易发证,这就导致了市场供需紧张进一步恶化。”

北京商报记者从北京市住建委网站了解到,截至3月20日北京共发了5张预售许可证仅4个住宅项目入市,而此前根据机构预测,今年3月北京计划将有30多个项目入市。

根据链家地产市场研究部统计,3月1日-17日,新建商品住宅网签量为7600套,超过1月同期10.2%。扣除保障房后,纯商品住宅成交量为5712套,预计全月在万套左右。

北京商报记者 赖大臣