

多地银行上调首套房贷款利率

南京地区首套房贷款利率上浮达30%

近期,多地传出银行继续上浮房贷利率的消息。《证券日报》近日调查发现,有个别城市首套房贷款利率在基准利率的基础上上浮高达30%,另有多个重点城市首套房贷款利率按照基准利率上浮5%—10%作为“起步价”。



南京地区首套房 贷款利率上浮达30%

近日,有购房者向记者透露,自己购于南京的商品房在某股份制银行申请住房贷款时,获批的利率是在基准利率的基础上上浮30%,且首付高达五成。据该购房者介绍,该商品房为其名下的首套房。针对此事,记者咨询调查了南京地区多家银行和房产中介。

上述股份制银行的个贷专员表示,“确实有部分购房者首套房贷款利率在基准利率基础上上浮了30%,不过多数贷款人首套房仍可以申请到最低上浮10%的贷款利率。”

记者随后询问审批利率的主要参考指标包含哪些要素,这位个贷专员解释称:“主要还是看购房者的资质,房龄以及房屋面积50平方米以下的房子可能不能申请贷款或者贷款利率上浮较

高。”

在记者咨询的多家银行信贷部工作人员均明确表示,除了利率上浮,如果购买新房,能否办理贷款要看市民买的是哪个楼盘,只有银行合作的楼盘才可以申请贷款。同时,还有信贷部工作人员表示,如果是购买二手房,银行只和部分房产中介合作,个人不能申请。记者咨询多家银行和房产中介获悉,南京地区近期放款时间都在3个月以上,甚至需要半年。除了停贷银行外,首套房贷款利率上浮5%或10%成为市场主流。另外,有不少购房者由于房龄、房屋面积等原因获批的贷款利率在基准利率基础上上浮了20%—30%。

融360监测数据显示,南京地区17

家银行中,首套房贷款利率平均为基准1.02倍,达5.03%。其中,最高为基准利率上浮30%。

值得一提的是,由于近期各项政策出台密集,房屋成交量放缓,不少房产中介和合作银行的沟通显得不像过去那么密切。

记者以购房者身份致电某股份制银行的个贷部门,工作人员告诉记者:“首套房贷款利率最低上浮10%。”然而,记者在咨询某房产中介时,工作人员却表示:“可以在上述银行申请到上浮5%的贷款利率。”

当记者表示,已经咨询过该银行,并获悉最低利率为基准利率的1.1倍时,中介工作人员则改口说:“以银行工作人员介绍的情况为准。”

买二手房的人来说,放款周期长则可能意味着变数。

近日,有购房者向记者表示:“房产中介建议我主动提高利率以求快速放款,他们说银行审批的时候会按照利率由高到低来处理,我还在犹豫要不要主动申请。”

对此,银行方面表示,现在房贷额度有限,一个月的额度不到一周就会放完,其他人则需要排队等下个月的额度。“在额度紧缺的背景下,利率自然会逐步上调”,某国有大行的工作人员表示。

(证券)

首付三成 就要求卖家过户

他用这种方式骗买了10套房

卖二手房总希望价格高一点,有人就利用房主这种心态干起了诈骗。8月22日,记者从渝中区检察院了解到一起合同诈骗案,犯罪嫌疑人李某伙同丁某、蹇某、董某、陈某(均另案处理)冒充“购房者”高价出资,先期首付三成就要求业主过户房产。支付余款时百般推脱,还把房产拿去抵押。目前,李某已被抓捕归案,案件在进一步审理中。

中介带来“高价”购房者

李某今年37岁,四川荣县人,2015年到重庆做生意。生意没有起色,信用卡卡债却越积越多。当年上半年,他想找朋友吴某借1万元钱还卡债,对方表示没钱,但提供了一个炒房赚钱的机会:冒充购房者高价出资,找董某等人高息借款支付首付30%房款给卖房人,并将房子过户到自己名下,然后找贷款公司抵押房屋,用抵押的钱来支付剩余70%的房款。

李某知道里面有风险,毕竟银行很有可能不会贷给他比房屋价值更多的钱。于是,他决定干脆就向董某他们高息借钱。

2015年,被害人蒋蓉(化名)将儿子名下的一套房产挂上网卖,标价115万元。同年6月20日,和李某一起打算盘的董某给蒋蓉打电话,说自己是房屋中介,表示可以帮她卖出更高的价格,自己只收高出部分的50%作佣金。得到同意后,董某找来李某,李某看房前后不到5分钟,一口答应以116万元买下房屋。

不过,李某自称经营娱乐场所需要资金周转,只能先支付三成,也就是35万元。等房产过户后,剩余七成3个月还清,并表示只有过户拿到房产证后,才能去抵押贷款,再支付剩余尾款。

为了打消蒋蓉的疑虑,董某提出,房屋买卖合同可以去公证。按照合同约定,李某若不能按期缴付尾款,他们可以协助蒋蓉,自行将房子过户回来。听到这些,蒋蓉答应董某去做公证,进行交易。

购房余款一拖再拖

当年9月,到了合同约定支付尾款的时间。蒋蓉找到李某,李某却称自己没钱。原来,那套房子他只抵押到60万元。他要偿还35万元的首付款,连本带息还给垫资人后,还要支付抵押权人15%的高利息、董某的中介费等,到头来到手的钱所剩无几,有时候还会倒贴钱。“我拿不出钱来还,已经快家破人亡了。”李某说。

以这样的方式,李某买了10套房。收不到尾款的业主越来越多,李某知道自己被盯上,于是换掉联系方式外逃。2016年2月29日,李某被列入网上追逃。今年6月27日,公安机关在四川荣县一销售门店将李某抓获。近日,李某被重庆市渝中区检察院批准逮捕。

检察官介绍,这10套购房合同的总金额是9608万元。李某实际支付的房款合计是315.7万元,至今未支付的房款应该有6451万元。虽然通过房屋抵押的方式套现700多万元,但由于利息太高,加上支付中介费、公证费、代办费等各种费用,李某不仅没能还清卡债,反而还亏了。

目前,该案正在进一步审理中。

检察官提醒

未收全款勿过户 公证并非无风险

重庆市渝中区检察院办案检察官赖俊斌提醒:卖房者在未收取房屋全款的情况下,无论对方如何花言巧语,切忌过早将房屋过户给买房人,否则容易“钱房两空”。

赖俊斌提醒,卖房者务必清楚了解公证所具备的法律效力,摒弃“有公证即无风险”的观念。对房屋买卖合同进行公证,只是对买卖双方房屋买卖法律行为的合法性、真实性进行确认,并不具备强制双方按约履行合同的效力,无法规避类似于本案当中产生的风险。

(钱也 谭永红)

全国多个城市 上调首套房贷款利率

融360发布的报告显示,今年7月份,全国首套房贷款平均利率上升至4.99%,相当于基准利率1.02倍,这是继2013年出现全面基准利率后,时隔四年全国范围内首套房贷款再现全面回归基准利率。数据显示,从全国首套房贷款平均利率走势来看,7月份,全国首套房平均利率环比上升2.25%;同比去年7月的4.44%,上升12.38%。

根据记者调查了解,目前多个重点城市的首套房贷款利率最低上浮5%—10%。

房贷利率的上调提高了购房门槛。以贷款200万元、贷款25年计算,

按照等额本息还款法,基准利率上浮10%后,相比去年的八五折优惠时期,利息成本高出421603.07元,每月月供增加1405.34元。

除了贷款利率,放款的速度也令购房者伤不起。融360发布的报告显示,今年全年信贷的环境都趋于紧张,因此下半年银行放款节奏会进一步放缓,进入年末更可能面临银行放款“冻结期”。

相对于二套房调整首付比例和利率水平,首次置业的刚需族对首套房利率的调整更为敏感。对于购买新房的人来说,放款周期长问题不大;但对购