

从“假离婚”现象 浅谈限购令政策(一)



各地近期陆续颁布楼市“限购令”。在“限购令”发布的同时,又强化了二套房贷政策,规定贷款购买第二套住房的,其首付款比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。二套房贷政策加上“限购令”,购房者将何去何从?

二套房政策出台 改善性购房者“假离婚”增多

婚前买过一套小户型公寓的

小夫妻,随着孩子的到来,狭小的空间比较拥挤,为改善居住条件,需要二次购房。按照二套房政策,首付和贷款利率双双提高,但如果离婚以个人名义去买房算首套房,可以省下不少利息。于是,就有不少这样的小夫妻商量后决定:先离婚再复婚,为买二套房节省利息。

“限购令”政策下,全国掀起了离婚潮,“假离婚”买房成为改善性需求家庭一个省钱的方法。

银行界定二套房细则 使“假离婚”潮从热变冷

“假离婚”虽然是个方法,但国家为照顾夫妻“感情”,以免离婚后带来财产分割、孩子抚养等方面的问题,责令银行行了“封杀令”,银行出台了界定二套房的七种情况,

“假离婚”避二套房政策的漏洞被堵死。

情况一:自己有住房,以子女名义购房

案例:安先生名下有一套住房,夫妻俩想为正在上高中的儿子(未成年)购置一套房留作日后结婚用,想以儿子的名义申请贷款购房。

解析:根据“国十一条”中的条款,家庭成员包括借款人、配偶及未成年子女,也就是说未成年子女也被划为家庭成员范畴,安先生家用儿子的名义申请贷款购房,也会按照二套房政策执行。

情况二:未成年有房产,成年后再购房

案例:常先生父母曾在其未成年时过户一套房产给他,如今常先

生为避免日后房价再涨,想以自己的名义再贷款买一套房。

解析:像这种情况,如果再贷款购房的话,会被认定为二套房。因为根据目前银行认贷又认房,常先生在不出售现有房产的情况下,再贷款购房是属于二套房,将按照二套房的政策执行;而如果按过去政策,未成年时的房产只要没贷款,再申请房贷不算二套房。

(张敬磊)
(未完待续)



上海: 成交持续下降 房价仍未松动

新一轮房地产调控政策出台已近一个月,“沪十二条”出台也已半月有余,在新政效力下,各地成交量均出现明显回落。不过,调控效应仍未在房价上充分显现。数据显示,上周上海商品住宅全市均价仍呈环比上涨趋势,并再次突破每平方米2.3万元大关。

上周上海商品住宅成交面积为31.9万平方米,环比下降8%,这已是进入10月以来连续第四周成交量连续下滑。而据广发证券房地产周报显示,该机构监测的22个城市中,64%的城市上周成交量环比下跌,平均跌幅为5.7%。分区域看,长三角和珠三角表现最差,平均跌幅都在20%以上,限购等政策对成交量的影响已经开始显现。

截至上周,10月前24天上海已成交商品住宅110万平方米,预期最后一周成交量仍能维持在30万平方米左右。由此看来,10月成交量或将超过9月的131万平方米,再创今年月度成交量新高。由此可见,本轮调控效应虽然已反应为成交量的萎缩,但不如4月那波调控的反应强烈。

青岛: 退房潮、抢房潮并现

受调控政策制约,原来已签订购房协议的买家不得不选择退房。相反,虽然观望情绪在蔓延,但刚性需求仍跃跃欲试,改善性需求再度抬头,个别新开楼盘甚至出现抢房现象。

自9月底楼市再次调控以来,特别是在“限购令”的作用下,退房潮纷纷在全国各大城市涌现,尽管青岛还未出台相关调控细则,但是,受政策影响,退房现象依然开始蔓延。目前,有近20家楼盘出现比较明显的退房现象。

购房者卢先生“十一”期间签订了购房协议,并交了上万元订金。这几天他正忙着退房的事情。“不是主动退房,而是被迫退房。”卢先生坦言,“这是我的第三套房。现在政策出来了,贷款贷不出,没办法,只能退房。”

相对于不满足调控政策条件而不能申请贷款或不允许新购的投资者而言,首次置业者、改善性需求者及刚性需求者则在观望中看房,甚至抢房,也由此造成许多楼盘开盘热销以及日清盘情况频频出现。

南京: 加息后首个周末 新推楼盘有的卖掉九成

刚刚过去的这个双休日是央行加息后的首个周末,南京楼市的销售情况在许多人眼里成了“风向标”。令人捉摸不透的是,几家“顶风”开盘的项目,有的卖掉九成多,接近“日光”。

24日早晨8点30分,位于南京城南风台南路的某楼盘开盘。当天推出的房源共有693套,晚上9时,693套房源已经认购了551套,而现场还有不少买房人在等待选房。同样当日开盘的另一楼盘推出108套房源,截至当晚7时,这家楼盘当天推出的108套房源已认购105套,接近“日光”。 (据新华网)

10月23日上午,我市备受关注的第一高楼世贸中心写字楼项目开盘,仅两个小时就已基本销售一空,最高成交价达每平方米9080元,创我市写字楼价格最高纪录。因客户争抢认筹,该项目部分楼层不得不采用竞价的方式销售。图为开盘现场。

记者 唐景录 本刊记者 乔凡 摄



14座城市出台限购令 楼市暗潮涌动

截至目前,全国已有14座城市出台了楼市“限购令”。虽然各城市限购措施的宽严程度不一,但是观望、退房、降价的声浪在各地涌现。正在限购潮的影响逐步扩散之际,加息突如其来。

限购无法过户、购房成本提高,限购和加息准确地扼住了炒房客们的咽喉。10月以来,深圳、北京、广州等城市住建部门的商

品房过户大厅门庭冷落。

“套数限购政策让一部分有能力购房的人群也无法再购置新房;而加息以及按揭贷款门槛提高,迫使不少购房者因为资金压力而不得不退房。”中原地产分析人士指出。限购政策出台以来,中介门店的二手住宅实际成交量锐减了六成,挂牌价也有所下滑。不仅投资客炒房难度加大,一些改善性需求者也陷入观望。原本

已经“下订”的房子也只能退房。

在上海,“沪十二条”出台加上央行加息,使上海楼市成交量急剧下滑。据佑威统计,上周,上海新房成交面积环比下降23%,终结了周成交量连续8周反弹的态势。另从美联物业市场部发来的报告显示,上周二手房共成交3973套,跌破了4000套的关卡。

据中国指数研究院最新公布的数据,上周,35个城市中有20

个城市商品房成交量环比下跌,其中,15个城市跌幅超过10%。十大重点城市中,广州位居跌幅之首,跌幅达69.61%,南京、武汉和北京紧随其后,跌幅分别为36.85%、32.11%和27.24%。

在北京23个典型楼盘中,除6个楼盘房价有小幅上涨外,其他楼盘均有不同程度的价格下调和打折优惠。

“限购令”下,部分多次置业者从一线城市转战到二线、三线城市看房,从住宅向商业地产转移。

而在调控之下,炒房资金“钻空子”的现象也时有发生。限购之前,深圳有些银行已有类似“接力贷”的贷款品种。这种房贷方式是以老人的名字申请按揭,一般是年龄较大且具有稳定的收入,或预计有稳定退休收入的老人,这种房贷仅体现在合同人(即父母)名下,而不增加其子女购房及贷款记录。

不仅如此,也有投资客花钱买“指标”,投资客找到名下无房产的亲戚或朋友,以其名义购房,拿到更低利率和更少首付,两者私下签订协议和进行房产公证。不过有律师表示,这种买“指标”的方式风险很大,容易引发纠纷。

(据《中国证券报》)



(资料图片)