

降息后楼市逐渐回暖 不少购房者动脑筋 “包装首套房” “贷款中介”变身 “房贷专家” 招徕客户

中国指数研究院7月2日发布的最新报告认为,在货币政策微调的背景下,购房者买房意愿逐渐加强,6月百城住宅均价9个月来首次止跌。而降息一个月以来,由于首套房贷利率有宽松迹象,也有不少购房者开始动脑筋把非首套房包装成首套房以享受利率优惠,“贷款包装公司”的咨询量也节节攀升,一些自称“房贷专家”的贷款中介在论坛上颇有市场。

本报记者 周喆



余儒文 绘

“不管名下有几套房,都可以做到首套 85 折”

昨天,记者以购房者身份联系了一位自称专门从事“首套房包装”的贷款中介,对方给出的条件相当诱人:“只要夫妻双方有一方无贷款记录的,不管名下有几套房,贷款首套利率都可以做到85折,贷款的成数6成以内;如果夫妻双方加起来有多套贷款记录,只要其中一方只有一套贷款记录,如果贷款金额超过100万,首套利率也可以打85折,贷7成以内。”不过他强调,夫妻双方必须有良好的工作收入,且贷款的房子龄需在10年以内。

这些自称“房贷专家”的贷款中介在一些购房论坛上相当有市场,只要开个帖号称“为购房贷款者答疑”,就能吸引不少回帖者。回帖中有把家庭情况和购房条件一五一十写出来的,也有争相问“专家”讨要联系方式的。而在“包装”的费用

方面,因为“多一层关系多一份费用”,这些“专家”们也争相表示自己“有渠道”,能够“以最直接的渠道搞定贷款”。一位“贷款专家”表示,自己的收费标准大约是房款的0.5%。

为获利率优惠,不惜“重返单身”

在论坛上,很多与“做首套”有关的帖子里,“离婚”是一个出现频率相当高的词。比如,有网友发帖问:“房子在老公名下,贷款已还清。当时老公办了组合贷款,我用公积金冲商贷,我们现在这套卖掉再买房,能办成首套85折利率吗?”一位自称“房贷专家”的网友给的回复是:“用你一个人做,可以做成首套的,但产证只能上你一个人名字。需要用离婚来做。”

记者了解到,自从首套房的贷款利率重现折扣后,“假离婚”就成了一部分不符合首套房的刚需者“曲线救国”获得优

惠的手段。“这不是什么新鲜事了,”一位房产中介告诉记者,自己上个月做的一个类似的单子就是一对改善性需求的小夫妻,为了获得85折房贷,两人先是办了离婚,在放款之后又顺顺利利去复婚了,没有什么问题,很多人都这么操作的。”

这位房产中介给记者算了一笔账:如果一套200万的房子,做成首套房,3成首付,利率打85折,而以二套房计,首付6成,利率1.1倍。两相比较,仅首付就能省下60万元,而后的利率更是前者的1.3倍。

不过,也有业内人士表示,“包装首套房”并没有传说中那么容易。现在房贷的难度,政策不断在变化,不要以为去民政局离个婚就可以贷首套。”一位自称资深的贷款中介说,关键还是“要看是不是有渠道”,且有些银行规定,离婚不满3个月不算首套房。因此,“不用离婚就能办首套”,也成了某些中介用来吸引客户的颇为有效的广告词。

央行大规模逆回购1430亿 市场预期降准窗口将打开

本报讯 记者 周喆 昨日央行在公开市场进行了1050亿元14天期和380亿元7天期两笔逆回购操作,向市场共注入了1430亿元流动性。分析人士称,逆回购的主要目的是缓解目前市场资金紧张局面,减轻5日银行准备金缴款的压力,从市场资金面情况来看,降准的窗口可能再次打开。

据了解,昨日进行的两笔逆回购操作,其中7天期规模为380亿元,中标利率3.95%;14天期规模为1050亿元,中标利率4.10%,较上周下降5基点。另外,上周央行已经进行逆回购,此后资金面小幅回暖,同时带动各期限收益率出现一定幅度的回落,短期内缓解了市场紧张,但分析人士认为资金面紧张的趋势还将延续甚至加剧。

交通银行金融研究中心高级研究员鄂永健指出,逆回购是一个临时性的措

施,主要目的还是考虑到流动性总体比较紧张,从资金面来看,当逆回购集中到期之时,资金集中回笼,将再次造成流动性紧张,届时很有可能再次降准。”

“现在资金面还是总体偏紧,这和外汇占款的变化有很大关系,最近几个月外汇占款都保持低迷的态势。”鄂永健说。他指出,另一方面的原因是,每到季末银行的资金面总是相对紧张,为了满足存贷比的考核要求,银行都会想方设法拉存款,之前将资金拆出的银行现在也不想拆出了,都想把资金留下来,那么利率就上升了。”

另外,7月9日国家统计局将公布6月份经济数据,市场普遍预测CPI将回落至3%以下,并且很可能跌破2.5%,似乎也暗示近期存款准备金率将迎下调。光大银行首席宏观分析师盛宏清预计,在7月份宏观

数据出台后或将有一次降准与降息的组合政策出台,因为有必要通过“双降”组合政策释放流动性,引导长期利率下行促进投资。

不过,在新增贷款量方面,交行金研中心认为6月新增信贷规模环比将明显扩大,可能过万亿。这一方面,是因为项目审批加速和贷款基准利率下调会带动信贷需求回升,另一方面是由于季末存款明显增加,银行存贷比约束缓解,而为了半年业绩考虑,银行也倾向于多放贷。加之“稳增长”,监管部门似也鼓励银行适度加快信贷投放。此外,由于项目审批提速对贷款需求的带动作用将进一步显现,房地产成交量回升对个人贷款的拉动也会逐步显现,加之准备金率还可能适度下调提高银行可用资金能力,银行信贷投放能力增强,未来信贷增速还将缓步回升。

》财经速递

会计机构发布调研报告 A股下半年 IPO预计超1000亿元

本报讯 记者 沈梦雪 徐可奇 昨日,安永会计师事务所与普华永道同时发布了2012年上半年IPO市场回顾及全年展望的相关报告。在安永的调研报告中显示,2012年上半年港交所、深交所、上交所的IPO宗数和融资额都较去年同期减少,内地A股市场上半年虽然仍然活跃,但集融资额同期下降58%。

安永审计服务合伙人唐嘉欣称,受证监会发布的一系列新政影响,A股新股发行平均市盈率与平均发行价格双双下降,新政后上市的新股共有27只,新股平均发行市盈率31倍。从2012年上半年A股市场的IPO宗数和融资总额来看,新股发行虽然仍旧保持活跃,但比去年同期显著下降。

同时,普华永道也统计表示,半年沪深股市IPO共计105家,融资总额775亿元,相比去年同期分别下降38%和56%。值得注意的是,上半年IPO市盈率有所降低,不仅在上海A股,而且在深圳中小板和创业板的IPO中,超过40倍的情况大幅降低。

而对于下半年的A股市场,普华永道预计2012年全年沪深股市IPO将达到200至250家,融资额将达到2000亿至2500亿元,其中A股在今年下半年IPO的规模预计超过1000亿元。

安永方面也保守预计,2012年下半年A股IPO将继续保持活跃,但是全年融资额将低于2011年。其报告显示,目前已有数个大盘股通过审批或在为近期上市做准备。

大都会人寿 举办少儿比赛

本报讯 记者 徐可奇 中美联泰大都会人寿保险有限公司近日举办少儿绘画比赛,参赛选手分为5-10岁幼儿组和10-15岁少儿组两个组别。据悉,本次比赛将于7月1日正式拉开序幕,初赛阶段以“未来的地球”为主题,题材不限,表现手法不限,旨在鼓励小选手们充分发挥想象力,以自己奇思妙想勾勒出心中的梦想世界。

作为全球领先的金融机构,大都会人寿一直关注本地少年儿童的成长和发展,自2006年以来已经推出了多款优质的教育保障产品,在业内获得普遍认可。组委会表示希望借助比赛,鼓励孩子们充分发挥想象力和创造力,启发他们的绘画潜能,同时借助大都会人寿的社会影响力,为参赛选手搭建专业的学习和交流平台。

人民币汇率中间价

人民币	中间价
100美元/人民币	631.78元
100欧元/人民币	794.97元
100日元/人民币	7.9481元
100港元/人民币	81.447元
100英镑/人民币	991.33元
100澳元/人民币	647.57元
100加元/人民币	621.46元

数据来源:中国人民银行