

## 房博士支招



本周房博士:白钧

北京开大物业交易保证有限公司的董事总经理

▶读者:我有一套房子想办抵押贷款,但是不知道是否符合条件。哪些房子是不可以做贷款的?

▶房博士白钧:以下几种情况的房产无法办理贷款。包括以行政划拨方式获得的尚未建有房屋及其他地上定着物的土地使用权;尚未建有房屋及其他地上定着物的农村集体所有土地使用权;学校、幼儿园、部队等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施;依法列入城市房屋拆迁范围或者集体所有土地征用范围的房屋、土地使用权;政府代管的房地产;未依法登记领取权属证书的房产和土地使用权;权属不明或有争议的房地产;依法被查封、监管的房地产或者依法被以其他形式限制转移的房地产;已出租的公有居住房屋;存在依法不得抵押的其他房地产房屋位置问题;平房不能抵押。

▶读者:哪些情况可以改变借款人的资信?

▶房博士白钧:能增加借款人信用的条件有:工作收入较高且稳定性强、其他大额资产证明和在银行信用记录良好;而降低借款人的资信条件则包括:在银行有过不良信用记录、虽然收入较高但工作不稳定和已有过多套房产贷款。

▶读者:“气球贷”的贷款期限较短,贷款到期时的还款压力很大。如果客户到期后不能一次性还款,是否会造成本息逾期呢?

▶房博士白钧:的确,“气球贷”在期末需要借款人一次性偿还较大金额的贷款本息,还款压力较大。“气球贷”的目标客户都是计划中短期持有贷款或房产,但又不愿意或不能够负担月供的客户。银行还为“气球贷”到期后的剩余本金提供再融资安排。只要客户的“气球贷”正常还款,银行承诺在贷款到期时自动提供行内转接服务。通过发放一笔新贷款来偿还原“气球贷”。这种还贷产品优势在于有“低利率”省息的机会。在不增加每月还款金额的前提下,借款人可将一笔长期贷款拆成连续几期的中短期“气球贷”,从而适用于中短期贷款的利率。

小编提示:如果您在买房、租房过程中有疑问,可发邮件至 ysn80@163.com,我们将邀请房博士为您解答、支招,在本栏目中进行沟通互动。



## 银根收紧滋生服务新模式 二手房贷 预审首现京城

晨报讯(记者 王丽娅)前天,北京银行、深圳发展银行和中国光大银行与凯盛经略担保公司联合推出了房贷预审服务,消费者可以在购房前通过预审得知自己的贷款额度,从而避免在签订购房合同后由于得不到足额贷款,导致违约“破财”。据悉,这是在我国首次推出的对“个人”和“房屋”分离评估的业务模式,可以帮助买房人提前压缩办购房贷款的审核时间。

据介绍,贷款预审是指银行对准备申请银行贷款买房的个人,在购房交易未发生前,根据个人提供的资信状况,按照银行按揭贷款政策,对其所适用的个人房屋按揭贷款额度进行预审,并给出个人最高贷款额度。消费者在取得银行预审通知后,在一定有效期内购买二手房时,可直接适用银行的适用额

度申请贷款。凯盛经略担保公司总经理康胜透露:“贷款预审在国外被普遍使用,事实上国内其他银行也开始申请这项业务,只是各银行的审批速度不一样,以后贷款预审的范围不仅仅是三家银行。”

在收紧银根的大背景下,贷款成数过高、评估单价和合同价格差距过大、收入证明和实际情况有出入等理由,都可能成为银行拒绝放贷或降低贷款额度的理由。由此对申请贷款者可能造成的直接影响是,以前根本不用花太大力气就可以到手的“首付两成、优惠利率”的房贷,现在却不一定能够申请下来。“虽然没统计过具体数字,但‘第二套房’政策实施半年来,个人房贷的退单率确实有所提高。在实际贷款操作中,很多客户都是由于所购住房不符合‘第一套房’的条件,而被

退单或减少贷款额度。”北京某家银行个贷业务部有关负责人近日透露。同时,北京银监局已向有意松动“第二套房”政策的银行发出警告。

3月份被曝光的上海“第二套房”贷款出现的主要变化是一些银行开始对已还清第一套房按揭贷款再购买第二套房的按揭客户,给予“第一套房”同等优惠利率。据京城贷款金融机构人士透露,与上海的情况相似,北京的部分商业银行曾提出“已将贷款购买的第二套房转让后再购买第二套房的按揭客户,给予第一套房同等优惠政策”,但最终未能成行。而业内人士分析认为,免费的二手房贷预审一旦推出,将有利于减少个人购房贷款申请的退单状况,节约放贷时间。

“先评估个人贷款额度,后办房贷”业务悄然现京城。东方IC/供图

### 置业理财

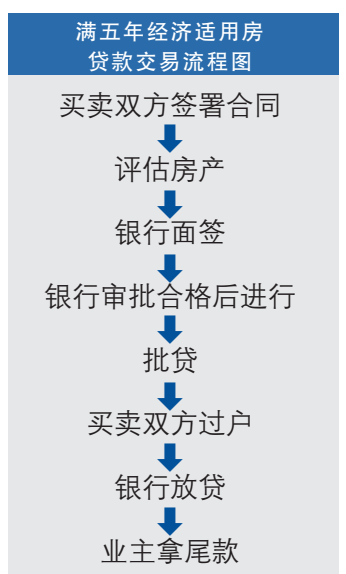
## 买满五年经适房贷款必读

日前,北京市建委相关负责人表示,单位城镇户籍集体户口是北京市城镇户籍的一种形式,符合经济适用房准入户籍的要求。外地来京大学生毕业后,取得北京城镇户籍满三年,即可申请。随着保障性住房政策的进一步落实,人们对经济适用房的贷款政策打上了问号;其中包括已购满五年的经适房是否有贷款资格?如果有,如何办理呢?本期,京城专业贷款顾问“伟嘉安捷”针对上述问题进行详解。

一、满五年经济适用房性质等同于商品房,可办贷款。

不少人在买房时容易混淆未购满五年经济适用房和满五年经济适用房的区别。根据规定:“已购经济适用房的家庭未住满五年的不得按市场价格出售住房,确需出售的,可出售给符合经济适用房购买条件的家庭或由政府相关部门收购,出售单价不得高于购买时的单价。已购经济适用房的家庭住满五年的,可按市场价格出售。由出售人到房屋所在地区、县国土房管局按成交额的10%缴纳综合地价款。”至此,将未购满五年经济适用房和满五年经济适用房从政策意义上区别、划分开来。

“伟嘉安捷”的专家指出,可见



未购满五年的经济适用房只能出售给有购买经济适用房资格的人,否则是不给予上市批准的。而根据规定,满五年的经济适用房只要在业主缴纳了10%的综合地价款,就等同于商品房,可上市出售和贷款。

二、满五年经济适用房贷款可按市场价评估。

现在部分房贷者会有疑问,认为经济适用房的评估价较低不能

满足贷款额。其实不然,专家解释,满五年的经济适用房在出售时,业主缴纳了10%的综合地价款转变为商品房性质后,就可以按照二手房的交易流程操作了。在这种情况下,购房者做贷款时是可以按照实际市场价格进行评估的,不像未购满五年的经济适用房只能按照最初购买价格评估。据了解,在房产评估环节中,虽然评估是由银行来指定,但只要符合正常评估要求,评估所做出的评估值还是能够满足购房者贷款需求的。晨报记者 王丽娅(如对本文观点有意见或是贷款咨询,请拨打咨询热线64022066。本栏目由晨报与伟嘉安捷共同协办。伟嘉安捷属于京城知名贷款服务机构之一,是一家专门为人、房、地、产经纪机构提供房产贷款的专业机构,注册资金为1000万。目前与13家银行有合作,主要业务包括二手房贷款、公积金贷款、抵押消费贷款、资金监管和提前还贷等。)



### 纸上拍买

如果您打算出售自己的房产,并且得到专业人士的免费评估,我们可以为您支招助力。您只需发送短信至10601086650946,留下您的联系方式和房源基本资料,我们在核实房源信息后,将邀请专业人士帮您进行免费物业评估,评估结果将刊登在房产周刊上。

### 基本情况评估:

劲松位于东二环和东三环之间,劲松桥以西,区域内的建筑以上世纪八十年代的房子为主,占到区域房产总量2/3的比重,包括劲松一区、三区,一直到劲松九区,小区体量较大,周边交通便利,生活配套齐全,属于传统的居住社区。户型以36至42平方米的一居室、55至65平方米的两居室和60至79平方米的三居室为主,户型较小,总价低。据链家地产统计资料显示,目前劲松区域二手房均价在13000至15000元/平方米之间。

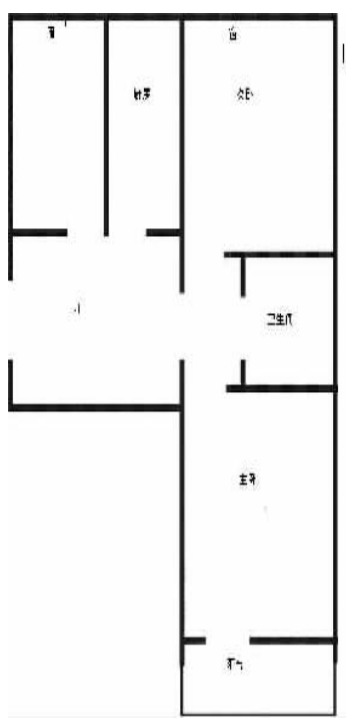
一般来说,板楼建筑层数不会超过12层,301号楼正好12层,因此使用的是钢混结构,该套户型主要有四个特点:首先,朝向好,南北通透,采光通风良好;其次,9/12的楼层视野开阔,生活干扰少,采光充足;而且一般来说,同一栋板楼,由于朝向多为南北向,决定价格的一般是楼层,所在楼层越高,单价越高,以次高层为最高价;9/12的楼层应该说是很不错的楼层;第三,格局方正,户型规矩,二居进深及面宽,比例适合,户型的使用率比较高;第四,户型房龄比较老,居住舒适度会有一定影响。

综合以上因素,链家地产市场研发中心认为,该套户型是劲松区域典型的公房板楼户型,业主报价90万元,单价13290元/平方米,符合当前的市场价;由于楼层、朝向优势明显,因此比较容易出手。

### 所在区域交通:

劲松区域交通非常便利,毗邻东三环主路,并且劲松桥是东

劲松三区两室	
建筑面积	67.72平方米
地理位置	朝阳劲松三区301号楼
建筑年代	1980年
户型	两室一厅
朝向	南北
楼层	9/12
房屋结构	钢混
业主报价	90万
联系电话	13651283502



三环重要的交通枢纽,拥有几十条线路的公交车,区域交通最引人关注的一点是,今年6月30日

开通的地铁10号线在劲松设有终点站,目前10号线处在空载试运行阶段,而这套房源距离劲松地铁站步行仅需10分钟,10号线开通后业主可以直接享受到轨道交通的便利,从这一点来看,这套房产较同区域其他房产附加值要高。

### 区域生活配套:

劲松属于比较传统的大型居住社区,区域内各种生活配套齐全,例如大型的超市有京客隆超市、华普超市、法宝超市、世纪联华超市、王府井洋华堂商场,小区内各种便利店、菜市场非常普遍,银行、邮局网点较多,餐饮方面有北客酒楼、眉州酒楼以及肯德基、麦当劳等各种快餐;其次,商业配套方面,典型的写字楼主要集中在南部华威桥周边,例如华威大厦、河南大厦、陕西大厦、潘家园大厦、京瑞大厦等;第三,医疗教育环境方面,区域有劲松一小、劲松二小、劲松小区幼儿园,临近垂杨柳医院、劲松医院和潘家园医院,距离龙潭湖公园非常近,是东三环宜居性最强的区域。

### 区域房产市场:

据链家地产统计资料显示,目前劲松区域的二手房类型比较单一,主要以老公房为主,比较新的二手房商品房小区仅有华鹏园、乐澜宝城,房价约在15000至17000元/平方米,另外中高档住宅富顿公寓单价要达到18000元/平方米以上,这些二手房商品房小区出房很少。而10号线开通以后,劲松区域社区成熟、交通便利将能够吸引更多购房者的目光,市场活跃度会进一步提高。

晨报记者 王丽娅

### 地产改变京城贡献人物榜

## 甄飞 “银根”紧缩 给地产商带来转机

面对楼市“拐点”的言论和传言甚嚣尘上,“银根”和“地根”的不断紧缩以及近日恒大地产上市失败而致使地产大佬潘石屹再也坐不住,发表预言称:“未来100天内中国房地产企业将发生剧变”……一系列地产风波轮番上演,近日北京甄氏集团董事长甄飞第一个站出来明确表态“现状将使市场前景转好”。甄飞在接受本报记者采访时剖析了自己观点。

### 关于市场 不认同出现“拐点”

面对媒体,甄飞首先表示并不认同“拐点”的提法,并说:“我认为用‘市场调整’来概括现在房地产市场的变化更加准确。”甄飞认为,“拐点”仅从字面意义解释,是说明一个事物相对转折的过程,既然是相对的,就一定互为前提,就一定

是变化的,讨论它就没有意义。他解释,近期以及将来一段时间内“从紧的金融政策和调控手段”其目的不是制约房地产市场的发展,而是保护这个市场,让其在良性的轨道上继续发展,消费者理性购房,对后期房地产市场平稳发展未尝不是一件好事。预测2008年及以后的北京楼市,甄飞认为前景是乐观的,原因就是有庞大的市场需求在支撑。

### 关于品牌 开创京城“透明销售”

甄飞认为,中国房地产企业正进入一个品牌经营的时代,要形成一个大的房地产品牌,必须先有“品”,后才有“牌”。对于任何一家房地产企业来说,精品的塑造都将成为日后品牌的保证。甄飞介绍,比如馨港庄园是北京第一家全面采用建设部重点推广的液态冷热原地温中央空调小区。其高效、环保、舒适、节能,解决了传统暖气片的空气污染问题,当初做这样的决定,原本公司内部意见也有分歧,因为如果采用这项人性化的创新技术比普通采暖投入的资金成本要高出几倍,但保护环境不仅是

社会发展需要,更是一个企业应承担的社会责任。为了塑造品牌,开发商还必须重视诚信建设。“诚信”不仅表现在承诺上,还表现在行动上。我们对所有参与施工的单位建立了环环相扣的责任机制和良好的准入退出机制。我们开发的馨港庄园还首创了京城“透明销售”。由消防派出专业的工作人员进驻馨港庄园售楼处办公,现场解决处理消费者想出的问题。

就公司而言,从房屋的建造质量到售后服务的质量,百姓的满意度始终是开发商把握的唯一标准。

### 关于发展 企业成长伴随区域完善

与其他大型地产企业选择二、三线城市的发展战略不同,细数北京甄氏集团先后开发的项目不难发现,包括榴花园三区、馨港庄园、英苑旧村改造、水色时光B区、北至水色时光生态园,还有即将推出的东香庭、奥赛庄园以及商业项目、未来的酒店等项目都没有离开顺义区域。尤其是去年底,该集团以2.61亿元的高价拿下北小营中心镇住宅项目用地,这一成交价高出起拍价8倍。

为此,甄飞解释说:“参与投资这块地,很大的原因在于北小营中心镇住宅项目用地紧挨着我们之前开发的水色时光项目,它西至水色时光B区,北至水色时光C区。我们不惜代价拿下这块地,最终目的就是要把水色时光项目做成一个整体协调性好、科技环保、居住条件优良的精品社区,成为北小营地区的品牌,同时给顺义区政府和人民交一份满意的答卷。”

### 区域发展 顺义有适合我们发展的土壤

顺义是我们企业的发家之地,顺义区有着适合我们发展的土壤。近年来,我们在顺义区已开发上百万平方米的商务、住宅、别墅等多元化产品,还有相应的土地储备正在策划、规划之中。一个企业的发展,离不开良好的政策环境、经济环境,顺义区政府在政策的软环境上对企业给予了很大的支持,留有很大的发展空间,我们企业未来发展还是以顺义区为基础。顺义区有着现代汽车制造业、首都机场东扩及第三航站楼的正式启动,众多二三产业的兴起,加上未来“国门商务区”的发展规划,对顺义地产市场的未来预期我们

非常看好。2007年以来,一些全国知名大企业纷纷进军顺义,这说明越来越多的企业开始看到了顺义的发展潜力。对于我们而言,更多有雄厚资金实力、有丰富开发经验的大型房地产开发企业进驻顺义,对甄氏集团的影响作用是积极的。顺义未来发展前景一定是“良性竞争,相互借势,共同发展”。对于甄氏集团而言,2008年是稳健发展的一年,一方面要把手里现有的土地进行建设,同时,也会结合国家的相关政策,做一些保障性住房项目。

晨报记者 王丽娅