



房屋群租 岂可一个“禁”字了之

居者有其屋，是基本的民生诉求。既然租房者有能力在大城市找到工作，就说明城市发展需要他们的双手。应对群租，不能光靠一个“禁”字，最重要的是加强监督和服务。

今年，“房租又涨了”成了媒体上最常见的新闻之一。国家统计局数据显示，截至9月，全国房租已连续涨44个月，高房租成了刚上班的年轻人以及外来务工人员最大的心病。为了在大城市落脚，他们不仅住得离市中心越来越远，还常常几个人群租在一套小居室里。

为规范群租，保障安全，7月中旬，北京出台文件，规定出租房屋人均居住面积不得少于5平方米，每个房间不得超过2人。2012年，上海也出台了相关规定，不得将原始设计的房间分隔并按床位出租。杭州市打算通过提高群租房物业收费规范房屋群租管理。

然而，在“租金高、租房难”的背景下，阶段性治理很难见效，往往是一阵风过后，群租客再次回流。

群租屡禁不止，房租越涨越高，反映的是大城市“人多房紧”的现状。几十年的城乡二元结构，造成城乡资源失衡，不同城市教育、医疗等公共服务水平差距大，北京、上海等特大城市成了人才的磁石。为了更多的发展机会，人们不断从小城镇涌入大城市，大城市的负担越来越重。这两年，大城市住房限购等调控政策，也将一部分有购房能力的人推向租房市场，进一步放大了房屋租赁需求。

居者有其屋，是基本的民生诉求。既然租房者有能力在城市找到工作，就说明城市发展需要他们的双手。应对群租，不能一禁了之，最重要的是加强监督和服务。比如，强化对房屋改造方案的约束，严禁改动房屋逃生楼梯等消防设施，最大程度堵住安全漏洞。这样的管理方式，比发一纸难以执行的通知，更有实际效果、更有人情味。

实际上，租金上涨过快只是在大城市出现的状况。在许多二三线中小城市，由于流动人口少、房源供应足，房租涨幅不大。所以，控制大城市的房租，一方面要刺激和鼓励更多房源入市，增加公租房有效供给。另一方面，需要适当分解城市功能，控制城市规模，让学校、医院等优质资源逐步向中小城市分流，让大城市“减负”，为小城市“加油”，逐步提升中小城市的吸引力。只有供求关系缓解了，高涨的房租才可能降下来。

人民日报

房产中介“垫资”业务兴起

近日，多地传出个人房贷利率上升、个别城市甚至出现银行停止受理个人房贷的消息，引发了社会舆论较大关注，这让准备于年底买房的金哲心里一咯噔：自己买房准备申请贷款，会不会受到影响？

中国证券报记者从多家售楼处和二手房中介门店了解到，眼下商业银行“钱紧”不假，但购房者的个人房贷申请仍正常受理。此外，工行、交行、民生、华夏、中信、平安等多家银行工作人员对记者表示，其个人房贷业务都照常进行，并没有“停贷”一说。

但是多位银行业和房地产中介人士对中国证券报记者证实，受到额度收紧、业务策略等多方面因素影响，目前首套房贷利率优惠的确在收窄，购房者申请到8.5折贷款利率优惠较难。如果准备贷款购房，购房者需早做准备。中国证券报记者还了解到，为促成交易，不少房地产中介为购房者“垫资”购房业务兴起。

银行尚未停贷

中国证券报记者走访多个楼盘和小区了解到，目前并未大面积出现个人房贷“停贷”现象，即使是某些“日光”的购房者也正常办理了个人房贷的初步手续。

多家房地产中介的工作人员告诉中国证券报记者，目前银行信贷政策明显收紧，但北京市场尚未出现银行停贷现象，至少他们并没有接到总公司的通知，而客户通过他们办理个人房贷业务正常进行。“不仅仅是北京，上海、深圳等一线城市的银行额度都很紧张，办理速度普遍较慢。”

而在几家被传“停贷”的商业银行中，华夏银行北京分行个贷部负责人明确告诉中国证券报记者，目前，北京分行包括房贷在内的个贷业务仍在有序开展，不存在叫停情况，房贷业务的审查审批及放款正常进行，审查审批和放款时间都没有变化。其首套房贷利率最低能

到9折，但只有极少数优质客户可以获得，绝大部分客户能享受到基准利率。不过，该负责人透露，今年以来，华夏银行北京分行包括房屋按揭在内的各类个人贷款业务“突飞猛进”。目前北京分行个贷余额已突破200亿元，达到212亿元，而本年更是新增了40亿元。

招商银行北京一家支行的个贷经理则告诉记者，“由于接近年末，信贷额度紧张，个人住房按揭贷款审批流程基本需要两个多月，如果从现在开始申请，基本上要到明年年初才能下发贷款。”

8.5折利率优惠难觅

谈及对金哲这样的首套房购房者到底有何影响，多位房地产中介和银行业内人士证实，目前在一线城市，个人首套房贷8.5折的贷款利率优惠几乎已经成为历史，市场利率普遍在基准利率的9折以上，个别银行的首套房贷执行基准利率甚至上浮。而二套房贷的贷款利率都执行基准利率上浮10%至20%。

不少银行的个贷经理告诉中国证券报记者，虽然目前总行原则上针对个人首套房贷利率仍可提供基准利率基础8.5折至9.5折的优惠，但实际申请过程中拿到9折利率优惠的客户并不多。

链家地产市场研究部张旭告诉记者，从近期北京地区的首套房贷利率批贷的结果来看，8.5折利率优惠占比从今年4月开始就稳步下滑，到今年9月占比为43.6%，为2012年3月以来的最低水平。“从目前的银行口径来看，只有几家大型银行的首套房贷利率报价维持在9折，部分银行已上调至9.5折，甚至是基准利率。”

张旭还称，预计年内个人房贷额度紧张的趋势难以改变。9月数据显示，首套房贷批贷的平均利率为5.80%，大概为基准利率的8.9折。从目前银行的报价估计，今年11、12月份的银行批贷后的首套房商贷的平均利率水平将会达到9.5折以上。

银行业内人士坦言，造成个人

房贷利率优惠收紧的主要原因，一方面是银行信贷额度紧张，另一方面是目前银行信贷额度通常也被要求更多投向中小微企业等实体经济领域。

中介“垫资”促成交易

与金哲这样的刚需购房者一样苦闷的还有房地产中介。链家地产某门店经纪人何凡告诉记者：“我们团队有好几单都卡在银行贷款环节。”

因此，房地产中介“垫资”业务再度兴起。何凡称，他们公司有一项业务就是为客户“垫资”。据透露，房地产中介公司可以先借钱给购房者全款买下房产，然后购房者再将钱还给房地产公司，当然其中需要支付一定的手续费。比如，购房者完成购房手续后，可以房屋装修的名义申请消费贷款，首先找装修公司签订合同，银行贷款转入装修公司账户后，装修公司再把钱转入购房者账户。

中国证券报记者了解到，为了促成交易，房地产中介人员奔走“筹钱”的积极性不亚于购房者。因此，银行的部分消费贷款悄然“变身”房贷早已不是什么新鲜事。

但不少房地产业内人士坦言，借道中介“垫资”等并非“上策”，成本也相对较高，未来购房者的购买力、积极性等必然受到冲击。交通银行金融研究中心最新发布的《交银中国财富景气指数报告》预计，房价涨势暂难改变，特别是在领涨的一二线城市。而由于我国房价偏高，远远超出普通收入居民购买能力，单套住房家庭虽然未来入市意愿强烈，但当前购房意愿长期处于不景气区间。预计未来依然将有众多购买力不足的刚需人群推迟购房计划。

房地产中介人士提醒像金哲这类刚需购房者，如果准备贷款买房应早做准备。一般来说，年底的房贷申请会被拖到明年年初新额度下来之后，届时个人房贷申请容易得多。

中国证券报

购买二手房要注意四大禁忌

在买卖二手房时应该注意一些什么呢？有没有什么问题特别需要买家注意的呢？业内人士提醒，买二手房要注意四大禁忌：

1. 不做产权调查

产权调查应该是购房的第一步，但是具体到操作就没有几个人可以真正落到实处了。其实对二手房进行产权调查并不是什么困难的事情，毕竟二手房的产权分为商品房、公房、产权限制房、房改房等很多种类，而不同的种类在购买时的政策也是不同的。其次，还应该调查清楚该房产有没有抵押、查封和诉讼等问题，否则很容易产生纠纷。

2. 急于交定金

没有了解意向购买的二手房的全面情况就急于交定金是不明智的。因为按照合同约定，在大多数情况下，定金是不退的。所以，除非自己对该房的情况非常了解，否则就不要急于交定金。毕竟现在是买方市场，好房子也很多，没有必要那么急于成交。

3. 爱屋及乌

很多人在看房时都容易犯一个错误——只关注某一方面而忽视了其他方面，这在选购二手房时是一定要避免的。如遇到价格便宜、喜欢的复式结构，却忘记了测量一下上下两层的层高；看中小区的优美景观却忘记了超高物业费给自己带来的压力……作为购房者应该时刻保持冷静，只根据片面的喜好买房是要不得的。

4. 轻信虚假报价

二手房交易的最大“水分”就是价格的不透明化。所以，在买房之前就要对同区域、同档次的二手房价格有个详细的了解。这里推荐大家一个方法——在买房之前走访一下距离该房最近的大型的、信誉好的中介公司，通常就可以得到一个比较合理的价格。切勿轻信小中介、网络上的虚假报价，使自己承受不应该有的损失。

大连晚报



中诚房产 联系电话: 85026096 13775547224 王 15051146259 贾
地址: 宝塔巷17号103室(太和广场南面)
24小时热线: 1377555148 13861350012

出售	华都名城 2/15 楼 145㎡简装	108万
	冠城国际 5 楼 117㎡毛坯	100万
	美林湾 6 楼 137㎡库 10㎡中装	60万
	御墅临枫 2 期 1-3 联排 270㎡汽库	158万
	香江花城桃李苑 15 楼 125㎡婚装	106万
	颐和家园怡清苑 3 楼 115㎡毛坯	66万
	桃花坞 12 区 2/6 楼 74㎡中装车库 6㎡	55.3万
	我家山水 5 楼 46㎡中装设全	36万
	中南世纪城 3-5 叠加 237㎡汽库 67㎡毛坯	196万
	润江家园 4 楼 101㎡库 14㎡中装设全	83万
	怡海家园 19-20 复式 194㎡精装设全	200万
	桃花山庄园林小区 6 楼 160㎡中装设全库 8㎡	75万
	射马山庄联排 255㎡精装设全汽车库	175万
	世纪经典 3/6 楼 90㎡中装设全车库	62.5万
	锦绣华庭 5/6 楼 142㎡中装设全库 18㎡	83万
	富润华庭 4/11 楼 97㎡毛坯	4000元/㎡
	富润华庭 5/6 楼 120㎡中装库 10㎡	59.6万
	万科魅力 170㎡精装设全库 21㎡	120万
	润江家园 5 楼 200㎡精装设全库 16㎡	113万
	风景城邦 7/11 楼 3室2厅 114㎡中上装	55万
	青云门 3 楼 53㎡简装设全库 4㎡双学区	50万
	贺家弄 6 楼 55㎡新装设全库 5㎡	49.8万
	花园新村 6 楼 87㎡中装	47万
	绿之缘 5 楼 4室2厅2厅 240㎡中装设全	75万

鼎阳房产 电话: 85622290 85321853
地址: 三官塘16号-106
24小时热线: 13776472068 张

滨江花城 2/11 毛坯库 8㎡	28.8万	跑马山庄 4/ 11 103㎡全新装修设全平台 30㎡	85万
桃园新村 4/5 42㎡精装设全车库	34.5万	京口区政府附近 3/6 105㎡毛坯库 20㎡	85万
润州花园库改房 27㎡中装独立水电厨卫齐全	18万	光华雅居朱方路 3/6 115㎡毛坯库 15㎡	86.8万
桃花坞小学附近 3/4 62㎡中装设全库 6㎡	44.5万	天和星城 1/6 86㎡高档装修设全花园 50㎡	95万
丹徒华瑞新城 5/5 104㎡毛坯阁楼 50㎡库 12㎡	53万	香江花城 13/17 151㎡毛坯库	96万
南徐路红星玫瑰苑 2/11 62㎡新装设全库 8㎡	42.8万	南山景园 4/16 121㎡毛坯库 18㎡	96.8万
新城花园 5/6 85㎡毛坯	55万	九洲花园 12/33 110㎡中上装设全车库	98万
桃花山庄 3/6 72㎡新装设全库 8㎡	57.8万	天和星城 10/11 114㎡中上装是设全车库	107万
朱方路 225 号 4/6 81㎡中装设全车库	62万	竹林山庄 1.5/6.5 142㎡毛坯库 33㎡	109.8万
马家山 1/6 70㎡简装设全院 10㎡	61万	东吴路香山华庭 1-2 楼 187㎡毛坯花园 50㎡	125万
润州区政府附近 5/6 88㎡毛坯库 6㎡	66.8万	润州花园 3/6 160㎡高装设全库 10㎡	132.6万
新城花园 2/11 毛坯 102㎡库 10㎡	75万	阳光世纪百合苑 1-2 层 171㎡中装设全花园	168万
江南名苑 1.5/4.5 80㎡全新婚装设施齐全库 12㎡	72万	大市口连家店 1/6 100㎡市口好	110万
华都名城美景园 9/16 94㎡简装车库	85万	朱方路连家店 40㎡双面地点好适合做生意	63.8万