



# 理财胜经

2008.6.17 星期二

## 广州二套房贷政策出现松动

首套房出售再贷款可贷七成，贷款买二手房可贷七成。记者昨日采访时发现，广州二套房贷政策出现松动迹象。有关专家表示，第二套房贷政策出现松动明显不符合监管规定，对于银行来说存在一定的风险。银行在打擦边球的同时，如果其它类贷款风险控制不佳，还有可能导致不良贷款率的上升。

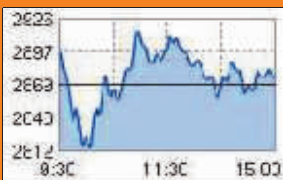
### 相关政策

已经在银行有按揭贷款，再按揭买第二套房的借款人，将执行首付四成、贷款利率在基准利率的基础上上浮10%的规定，无论第一套房贷是否结清，再买房都将视为第二套房处理，同时夫妻双方以一方名义已经办理按揭，即使以另一方名义再贷款买第二套房，同样视为第二套房处理。



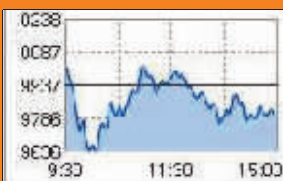
在利益驱使下，原来紧锁的二套房贷政策已开始出现松动迹象。网图供图

### 昨日收盘



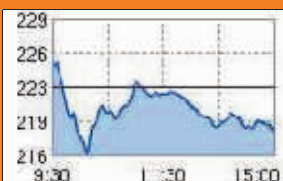
上证指数

最新 ↑2874.10  
涨跌 0.18%



深圳成指

最新 ↓9825.27  
涨跌 -1.12%



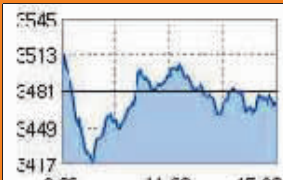
上证B指

最新 ↓219.15  
涨跌 -1.54%



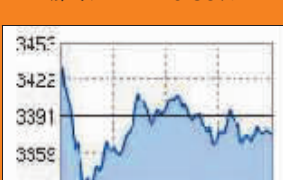
成分B指

最新 ↑4103.85  
涨跌 0.49%



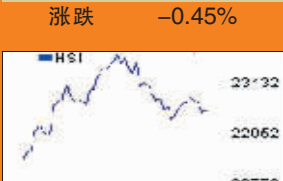
上证基指

最新 ↓3468.93  
涨跌 -0.36%



深证基指

最新 ↓3375.26  
涨跌 -0.45%



恒生指数

最新 ↑23029.69  
涨跌 1.94%

### 现象1 结清贷款并出售视为首套房

记者昨日以客户身份咨询汇瀚按揭顾问有限公司，工作人员告诉记者，如果第一套住房贷款已经还清，并且出售，可在申请第二套贷款时提供相关完税证明，证明第一套房产产权确实已经转移到其他人名下，可以通过一些小银行申请贷款七成，不过是否能够保证利率不上浮，则要看个人资产

情况。“一些小银行通常都会考虑。”上述人士表示。

良策按揭有关工作人员表示，广州银行收得比较紧，要想从四大行贷款第二套房，只能严格按照4成首付、利率上浮10%的二套房贷政策来贷款，但是，如果第一套房贷款已经还清并且卖掉，提供相关证明后，可以尽量向广发银行

申请。

他强调，“银行实际是在打擦边球，必须将第一套房出售才有机会，否则银行会查到。不过，从这些银行贷款的缺点是网点少，还款不方便。”

亿达按揭有关人士则告诉记者，如果第一套房已经出售的话，可以申请利率上浮15%，但贷款成数只能六成。

### 现象2 贷款买二手房可贷七成

“如果按揭买第二套房为二手房的话，可以直接贷到七成，利息享受基准利率，不会上浮。”亿达按揭有关人士说。不过，与一般贷款手续不同的

是，想要申请贷款七成，手续上可能更复杂些。“这种贷款发放属于六成加一成的方式，银行首先提供六成的贷款，这部分贷款按照正常放款程序发

放，其余一成贷款在完成房产抵押后再发放，由公司和银行内部操作，两次贷款发放时间相差一个月。”上述人士告诉记者。

### 现象3 担保公司担保快速放贷

“一般贷款合同一个月才可以批下来，如果由担保公司担保，银行一般在7天就可以放贷，并将资金划拨到发展商帐户。”良策按揭有关人士说，“中行、浦发、深发展一般都可以做到快速放款。”

据了解，快速放贷的好处在于由于放款时间短，发展商无法判断资金属于银行贷款还是买房者自有资金，即使从银

行获得的贷款，仍会被界定为一次性付款，有的发展商对于一次性付款的购房者实行一定的优惠措施，如打9折或95折，不过，对于申请二套房贷的人来说，从银行申请的贷款将执行二套房贷政策，即首付四成，利率上浮10%，即使这样，通过“一次性付款”换来的打折优惠仍可变相降低购房者的首付成本。

如购买价值100万元的二套房产，通过“一次性付款”享受9折后，房价为90万元，以首付四成计算，首付款为36万元，如果按原价100万购买的房产，首付四成则要40万元，首付款减少了4万元。

有按揭中介表示，一般会选择大型、有实力的中介进行合作，而小型发展商风险相对较大。

时报记者 乔倩倩

### 专家观点

### 银行频打“擦边球”在冒险

暨大金融系教授陈鹭表示，银行第二套房贷政策出现松动明显不符合监管规定，对于银行来说也存在一定的风险。首先，个贷业务在银行业务占比较重，尽管面临信贷政策的紧缩，多数银行对个贷业务仍不敢轻易放弃，为了争取客户资源，银行开始频打擦边球，但是，银行是在违规情况下的放贷，最终难免逃监管，一旦借款人还款能力出现问题，银行将非常被动；其次，目前房价尚未企稳，而且房价的短期企稳尚有一定难度，如果银行对房贷的风险控制不到位，将增加房贷风险，此外，在打擦边球的同时，如果其它类贷款风险控制不佳，还有可能导致银行不良贷款率的上升。

### 财经评弹

### 金融创新产品 = 赌博产品？

因参与交易的投资者中80%甚至90%出现亏损，银监会全面叫停了外汇保证金业务。出于对投资者的保护，监管部门这一举措值得称道。因为有10~50倍的杠杆倍数，外汇保证金交易吸引了不少渴望通过这种杠杆效应迅速致富的投资者，然而现实状况远远超出了他们的预期，除了银行本身赚钱，九成投资者花钱买了一个教训。银监会人士说：参与者高损失、低盈利的概率状况已近似于“赌博”，此言可谓一语中的。

金融创新产品在推出初

期，发行单位往往极尽粉饰之能事，给投资者的感觉仿佛产品一经推出就能给普罗大众带来天大的投资机会，参与到分钱的盛宴中。然而，投资者在接触这些投资产品后却总是伤痕累累。认沽权证原来被包装成内地资本市场唯一的“做空”工具，但在理论和实际上都将归零的情况下，最终毫无悬念地成了一种“赌博”产品。

金融创新产品何以沦落为赌博产品？综观外汇保证金交易和认沽权证这两种“赌博”产品，不难发现，一是产品本

身设计的不足，二是交易中公平不足。外汇保证金业务的杠杆倍数有的高达30倍至50倍，远远超过国际上银行普遍认可的杠杆倍数，也超出了银行自身的风险管控能力。而在交易中，银行甚至允许外汇交易员从事此业务，对普通投资者而言极不公平。而在认沽权证中，产品从一开始就在理论和实际中缺乏有效的评估，在根本不具备投资价值的情况下，投资者只能怀着赌博的心态进行“博傻”，而机构无限制的创设给投资者挖了一个更大的陷阱，最终机构在毫无价

值的认沽权证中赚了个钵满盆满，而普通投资者则只能接受血本无归的现实。

尼日利亚因为保证金交易“赌博”之风盛行，央行作出了禁止保证金交易的决定，而为了应对保证金交易可能带来的冲击，在金融领域发生连锁反应，该国股市上周被迫“冻结股价”一周，以应对可能出现出现的危机。由此可见，当金融创新产品沦为赌博产品的时候，危害的或许不仅仅是普通投资者的利益，对机构本身、甚至对于国家的金融体系也可能造成危害。

邹锦强

B02

国人养老不靠养儿靠储蓄

B03

证监会关注股市走势

B10

瑞福进取溢价超五成

B13

近三成外企未申请年检