

上海堵二手房买卖漏洞 银行贷款执行“三价就低”新规

就在上个周末,市场有消息称,即日起上海二手房申请房贷将参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价,执行“三价就低”原则作为贷款申请房价标准。

8月9日,记者从上海多家商业银行确认了上述消息,不少银行已从8月6日起开始以“三价就低”为

原则进行银行贷款金额审核。

与此同时,记者实地走访了上海多家二手房中介门店发现,“三价就低”政策并没有削弱刚需购房者的买房预期,但对于投资投机性买家而言,则需要准备更多现金以弥补贷款额降低留下的资金空缺。

“此次政策是针对性的‘打补

丁’。”58安居客房产研究院分院院长张波认为,长期以来市场上都存在上家和下家在中介授意之下做低合同价(余款另行支付并不开具发票),以此逃税和骗贷等情况。这次相关管理部门不仅意识到了这些问题,而且精准出手,预计效果会很明显。

前7月中国21家房企 销售额超千亿元 拿地金额同比收缩

伴随今年中国楼市加速恢复,房地产开发企业销售额也水涨船高。不过,在今年以来土地集中供应制度之下,房企拿地总额相比去年同期有所收缩。

中指研究院企业事业部研究主管陶淑茹在日前举行的月度市场形势分析会上表示,今年1-7月,销售额破千亿元的房企有21家,销售额百亿元以上的房企有136家。前7个月,销售额排名前100位的房企销售额均值为794.7亿元,增长率均值为36.2%。

据统计,前7个月,碧桂园销售额最高,超5000亿元,万科、中国恒大超过4000亿元,中海地产超过2000亿元。

房企销售数据明显好于去年。去年同期,有18家房企销售额破千亿元,125家房企销售额达百亿元以上,百强房企销售额均值为622.2亿元。各项指标均低于今年。

销售额回升的同时,企业拿地金额有所下滑。数据显示,今年前7个月,百强房企拿地总额18057亿元,同比下降3.0个百分点。

陶淑茹表示,2021年7月,50家代表房企拿地总额同比下降65.4%,环比下降64.6%。第一批集中供地刚于6月结束,7月土地供给量有所降低,且大都是三四线城市土地,土地均价也有所下降,考虑到房企整体布局聚焦一二线,7月拿地金额显著减少。

今年以来,房企在一线、三四线城市以及核心城市群拿地面积占比均有所上升。

从城市等级分布来看,50家代表房企2021年1-7月在一线及三、四线城市投资面积占比均有所上升,其中一线城市拿地面积占比同比上升1.7个百分点,三、四线城市拿地面积同比上升2.1个百分点。

从城市群分布来看,房企投资更加聚焦核心城市群。2021年1-7月,50家代表房企在五大核心城市群拿地面积占比达68.1%,较上年同期增长10.8个百分点,其中,长三角拿地面积占比达36.1%,较上年同期增长8.4个百分点。

分城市看,前7个月,50家代表房企拿地面积排名前十位的城市中,杭州累计拿地面积位列第一,重庆和长沙占据二、三位。温州、佛山作为非集中供地城市,分别位列第4位和第6位。

(中国新闻网)

堵上“阴阳合同”漏洞

早在7月19日,上海出台二手房核价政策后,便有市场声音称可以“做低合同价”,如通过“阴阳合同”等方式规避政策监管。

但这样的侥幸心理,在本次的“三价就低”新规下却无法继续通行了。

具体而言,合同网签价是指房屋买卖双方达成一致意见后,通过网上房地产进行在线合同签约,网签价由双方协商而成;银行评估价则是签订贷款合同之后,银行找其信任的评估公司评估所交易房产的资产价值;涉税评估价是指二手房买卖交易时,由符合条件的评估公司按规定评估,通过相关管理机构向商业银行提供。银行审批二手房贷

款额度时,将以此“三价”中的最低价作为依据,具体时间以银行实际执行时间为准。

上海某银行负责信贷的工作人员告诉记者,8月6日起其所在银行已经以“三价就低”为原则进行银行贷款金额审核。

这就意味着,二手房挂牌价要通过房源核验才能通过挂牌。而且结合核验价,银行还要根据合同网签价、涉税评估价、银行评估价三个价格中“价格相对最低”的,给予房贷额度审批。

“这个操作可以理解成‘三价取低’。一般来说,交易中心核验价是确定税基的标准,银行评估价是确定房

贷的基准,而合同价则是依据双方的交易意愿达成。”张波表示,金融机构一般是按评估价来放贷,如果采用“三价就低”的方式,则是更为谨慎的金融政策,由于交易中心的核验价体现的是政府侧对房产价格的判断,也更有利于政府对二手房落实价格管控。

在张波看来,这一政策一旦全面落实,结合上海此前的二手房价核验制度,将对二手房市场产生较大影响,有助于抑制二手房价格过快上涨,防止资金违规流向房地产,并提高税赋公平性。同时,该政策的全面实施将有效打击“阴阳合同”的生存空间,更大程度降低投资投机购房的杠杆,推动二手房市场有序回归平稳。

进一步挤压投资性买房

那么,本次“三价就低”政策出台后的市场反应如何?

上海城中心的一家中介门店的工作人员张琦告诉记者,这个政策对购房者的(房价)预期影响不大,但那些贷款额度高的客群可能需要准备更多的现金,这方面的影响是明显的。“尤其是在上海市中心买房,房价普遍较高,下家为了省税基本都是做低房价。”

另一家中介门店的工作人员高礼表示,原先首付多一点还是少一点,可以自己决定,但现在只能以合同网签价、银行评估价、涉税评估价来定。

“一般是涉税评估价更趋于市场价,会比网签价更低。”上述中介工作人员以上海外郊环的次新房为

例,一套市价600万元的房子,购房者以前会按照600万元预算筹集首付。而此次“三价就低”新政出来之后,如果该套房子核验出来的价格是500万元,银行则会按照这个低价审批贷款,购房者就需要增加首付支出。

但值得注意的是,以前一般是先网签,银行开始做审批贷款,等贷款合同拿到后就能去执行过户流程,5个工作日去核税,交税的时候去核税价格。而“三价就低”新政出来之后,要先过户再核税,贷款是在过户前审批贷款。过户前贷款合同下来,贷款不足的钱需要用现金补齐,也即需要有多余的现金去补足首付。

“对于没有足够现金的购房者,

或将面临很大的付款缺口。”张琦表示,相较于“三价就低”新政实施之前,购房者(尤其是刚需人群)需要多准备一些现金,以备不时之需。

值得一提的是,从7月24日开始,上海上调房贷利率(首套房贷利率将从4.65%调整至5%,二套房贷利率从5.25%上调至5.7%),也意味着购房者需要付出的买房成本在不断上涨。

上海中原地产分析师卢文曦告诉记者,正常情况下买卖双方签合同都是老老实实该怎么写就怎么写,但炒房者往往会用最低首付去撬动。而“三价就低”政策的主要目的是为了降杠杆,进一步挤压投资性买房需求,或促使二手房市场降温。

(每日经济新闻)

40城7月房租榜： 常州、广州、杭州租金环比涨幅居前三

7月毕业季热潮减弱,你的房租价格降了吗?日前,诸葛找房数据研究中心发布《7月全国大中城市租金均价报告》(以下简称《报告》),《报告》显示,7月上涨城市数量减少16城。

40城7月房租涨幅较6月收窄

《报告》数据显示,2021年7月,全国大中城市租金挂牌均价为35.93元/平方米/月,环比上涨0.84%,较6月收窄1.26个百分点,同比上涨2.55%,租金同比涨幅再度扩大。

诸葛找房数据研究中心认为,7月毕业季热潮减弱,租金涨幅收窄。预计随着旺季效应逐渐淡化,一线城市租金水平或将趋于平稳,8月涨幅或将收敛。

从涨跌城市数量来看,全国大中租赁城市中,租金均价上涨城市21个,数量较6月减少16个,下跌城市数19个,较6月增加16个。

诸葛找房数据研究中心指出,整体来看,上涨城市数量较6月减少,但占据主要份额,旺季效应逐渐淡化,导致租金涨幅收窄。

常州、广州、杭州环比涨幅居前三

数据显示,从环比上涨城市来看,7月租金环比上涨的TOP5城市为常州、广州、杭州、上海、武汉,环比分别上涨2.51%、2.48%、2.46%、2.31%、2.24%。一线城市以及部分热点二线城市、省会城市表现优异,租赁市场活跃度领先。从同比变化来看,7月租金同比上涨的TOP5城市为成都、厦门、常州、盐

城、无锡,同比分别上涨14.9%、13.77%、10.34%、8.79%、8.12%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示,上述城市租金走势跟楼市很多指标都类似,相对来说,这些城市也是房地产市场比较火爆的城市。从当前稳定房地产市场角度来讲,对租赁市场需要进行管控,使得房地产市场全方位的平稳健康发展。

此外,从环比跌幅TOP5城市来看,7月份租金跌幅前5城市分别是贵阳、惠州、温州、桂林、沈阳,环比跌幅为1.07%、0.93%、0.73%、0.61%、0.54%。

诸葛找房数据研究中心分析称,整体来看,这些城市热度较低,人口吸引力相对较弱,导致租赁需求下降,贵阳、惠州等城租金水平下跌幅度较大。

(中新经纬)