

# 银根紧缩触碰三方神经

## 购房者、开发商、银行难免痛感

□晨报记者 陈海寅

自金融危机以来,央行连续5次上调存款基准利率;自今年以来,央行又连续6次上调存款准备金率。如此密度“发力”,给购房者带来贷款难、还款压力增大的同时,也给房地产开发企业、银行业带来不小的影响。

利率是宏观调控中经常使用的最基本的微调工具,能有效抑制通胀。上调人民币存款基准利率虽然增加了居民的存款利息收入,但贷款者特别是房奴来讲,还贷压力则相应增大。

以30年期贷款30万元为例,此轮加息周期至今,在不到一年的时间内,购房者月供负担增加了约218.9元,其中仅今年3次加息就增加了约129.8元。

加息加重了购房者的负担,越来越多的人觉得难以承受房贷压力。与此同时,房地产开发企业也同样承受着巨大的贷款压力。建设贷款利率上涨,增加了开发商的建设成本,而居民购买力的下降,又给开发商的资金回笼带来了难题,开发商随时面临着资金链可能断开的风险。

银行业方面,上调金融机构人民币存款基准利率,在保护商业银行息差水平不降的同时,也不支持其过分提高。但加息仍能小幅扩大商业银行息差水平,对银行产生正面贡献。

连续加息给楼市带来前所未有的压力,不仅如此,银行的“钱袋子”收紧也给欲贷款买房者带来了一定难度。如今,想从银行贷款,也需要费些周折,不是说不介意加息,银行就能痛快给你“放钱”。

今年6月20日,中国人民银行启动今年第6次上调存款准备金率,大型金融机构的存款准备金率达到了21.5%的历史高位。

这一举措既能有效抑制通胀,但同样也提高了贷款难度和门槛。购房者贷款难,就会降低购房能力,居民没有能力购房,开发商回笼资金困难。实际上,开发商面临的是双重煎熬,不仅回笼资金难,而且银行贷款难。

开发商的资金链紧绷,就不得不改变融资方式,降低对银行贷款的依赖度,这也会

对商业银行的盈利能力产生一定的影响。商业银行信贷空间缩小,业绩增长变得困难。一些业内人士告诉记者,存款准备金率上调0.5个百分点将对银行业净利润造成近0.5%的负面影响,但若银行通过合理的资产配置调整,也可进一步降低负面影响。不过,存款准备金率不断创出历史新高将对中小银行和部分大银行流动性管理形成压力。反映流动性风险的两项指标——流动性比例和贷存比,都有了一定程度的负面变化。

但上调存款准备金率,也有利于商业银行提高资金管理,优化资产结构。商业银行需要更加灵活地使用资金,提高资金使用效率。随着信贷能力因为存款准备金率上调而下降,商业银行就不得不更加谨慎地发放贷款,一些资本耗用高、经济增加值低、风险系数高的贷款就成了首批紧缩对象,在经济上有效地促进了我国经济转型和结构调整。也有业内人士分析,一些存款市场地位较高和存贷比率较低的国有大行还可能会在更大程度上受益于准备金率上调。

## 买房前先给办房贷做个“体检”



今年以来,央行已多次加息。虽然对于储户和理财产品投资者来说,加息是好事;但对于房奴一族,加息的滋味越来越不好受。因此,在你已经有贷款买房的打算时,就该先做个“体检”。

这几天,王先生为了帮父母买套改善型养老房而伤透了脑筋。原本他希望使用自己的公积金贷款,但是被告知只能使用商业贷款。而在目前的情况下,要想从银行通过商业贷款买房,是件比较难的事情。

王先生当初在购买婚房的时候,并没有使用过公积金贷款,他也是为了今后有不便之需时,再动用公积金的。但此次公积金中心的有关工作人员表示,根据2010年11月住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行、银监会联合印发的《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》,明确第二套住房公积金个人住房贷款的发放对象,仅限于现有人均住房建筑面积低于当地平均水平的缴存职工家庭,且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通住房。而根据上海市统计局和国家统计局上海调查总队《2010年上海市国民经济和社会发展统计公报》公布的本市城镇居民人均住房建筑面积,本市购买改善型第二套住房公积金贷款认定标准为低于34.6平方米(含34.6平方米)。王先生现在持有房产的人均面积超标了,当然就不能使用公积金贷款购房。

因此,在首次购房时,一定要用足公积金贷款的额度。值得注意的是,夫妻双方的任何一方在婚前使用过公积金贷款,婚后,即便另一方没有买过房,其公积金使用也会受到影响。所以,夫妻双方最好能同时使用公积金贷款购房,以用足额度。

对于已经贷款买房的投资者来说,提前还贷固然可以减少利息支出,但也并非适合所有市民。比如采用等额本息还款方式,还款期已经过半的市民就没必要提前还款。以一笔金额为60万元、期限为15年、贷款利率为7.05%的贷款为例,当还款期限到一半时,本金偿还了22万多元,只占总本金的37%,而利息偿还了26.4万元左右,已占到总利息支出的大约71%;而当本金仅余三分之一未还时,已经支付了利息34.7万多元,占利息总支出的93%左右。

是否值得提前还贷,应该根据房贷购房者的两个重要条件来判断:一是购房者目前的经济状况,尽管加息了,但是购房者的手头并没有多余的闲钱,即使遭遇加息,那也没有必要提前还贷,因为借贷的利率比房贷只高不低;二是依据房贷类型、已还贷时间、剩余利息支出、违约金支出等综合因素,购房者衡量提前还贷合不合算。

值得注意的是,以前不少购房者在申请首套房贷时享受了优惠利率,考虑到通胀的大背景,这样的利率实际上是很低了,货币的贬值速度远超出了银行的利率,所以根本没有必要提前还贷,不如此时选择做一些具体的投资,收益或更高。

(斐翔)

## 大商家进驻 银兴国际广场受热捧

### 沃尔玛项目签约仪式暨银兴国际广场推介会下周举行

晨报讯(记者 陈海寅)7月20日,记者从银兴国际广场营销中心获悉,银兴国际广场将于7月28日在鹤壁迎宾馆国际厅与世界500强之首沃尔玛连锁超市举行签约仪式暨银兴国际广场推介会。

鹤壁银兴置业有限公司项目负责人告诉记者,和沃尔玛连锁超市的合作事宜洽谈已久,从最初争取到确定合作,银兴国际广场做了很多工作。“作为世界最大的连锁超市,沃尔玛本身有着不可估量的影响力。能成功争取它入驻鹤壁,入驻银兴国际广场,将会给鹤壁商界带来很大的影响,也会给鹤壁居民带来实惠与便利。”该负责人说,沃尔玛对我市市民及鹤壁整体的商业情况做了深入了解,最终看中了鹤壁方兴未艾的商业前景,看中了银兴国际广场所处的地段和项目的高端规划。

“凡是大型的主力商家,每到一城市都会引发一场‘商业地震’,短时期内就可以对这个城市的商业格局产生巨大的冲击,形成鼎盛的人气和繁华的商业景象,进而带动整体商业的发展,推动物业的大幅升值。这种‘大商家财富效应’的现象,已经在很多城市得到了反复验证。如深圳的华侨城购物中心引进沃尔玛为主体店后,使用周边商铺的租金比沃尔玛进驻之前提升了200%左右,与沃尔玛同场经营的内铺价值更是一路看涨。”该负责人说,据国际权威市场调查机构AC尼尔森公司统计数据表明,大商家每成功进驻一个商业区域,商铺增值幅度平均高达50%以上。这次成功引进沃尔玛,将会给银兴国际广场的物业升值带来了难以预测的积极影响。

“银兴国际广场将自持80%以上物业,保持8:2的最佳租售比例,这样可以保障整个购物中心的运营管理,保证迅速旺场,这样的项目在鹤壁是非常难得的。按照最佳租售比例算,出售的物业就极其有限了,我们少量的铺位已经让诸多有着投资慧眼的人士争先恐后,现在咨询登记阶段已经出现电话被打爆的情况,上门咨询的人也特别多。”该负责人说,项目的VIP认筹即将开始,他相信到时来咨询及办理VIP卡的人将会更多,这里的商铺用“抢”来形容也一点都不为过。

“目前,和沃尔玛连锁超市的签约仪式暨银兴国际广场推介会都正在紧张的筹备中。我们对此信心满满,相信这次活动一定会取得圆满成功!”该负责人表示。

## 儿买屋差钱 父补足房款

### 多年后父向儿索要房产被拒

晨报讯(记者 王磊)孩子买房子差点儿钱,父亲在条件允许的情况下为其补足,这可能是人之常情。不过,有位父亲在帮助儿子后却另有想法,认为自己帮助购买的房产应有自己一部分产权,并将儿子告向法院。昨日,记者从淇滨区人民法院获悉,这位状告儿子的父亲在法官调解下最终放弃诉讼,不再向儿子索要自己曾帮助部分钱款购买的房产。

我市山城区居民李某几年前和父母来到新区做生意,租住在新区北部一小区。在和房东签订的租房协议中,房屋承租人是李某的父亲。2009年1月份,李某经房屋所有人和父母的同意,购买了这套三室两厅的房屋,同时给自己办理了房屋所有权证。购房时,由于李某的购房款尚欠近2万元,其父亲为他补足了购房款。今年5月份,李某的父亲突然向儿子提出,当时购房时有他的出资,所以房屋的产权也有他的一份,李某不同意。为此,李某的父亲将李某诉至淇滨区人民法院,请求法院支持其为房屋产权共有人的主张。

法院审理认为,李某的父亲提出的理由并不充分。首先其在儿子购房时出

钱的性质不能肯定为出资,李某购房时,由于资金不足,父亲出于亲情为儿子补上剩余的购房款,双方当时并未有共同购买的意思。作为父亲在儿子购房时补足为数不多的余款,且多年未向儿子提及还款,从亲情角度可以将其视为赠与。若要将其所补余款作为出资至少双方有个口头或书面的约定,让双方明白这笔钱款的出资性质。李某的父亲在2年半后才以出资的性质要求儿子还款并要求收益,显然作为出资的理由不充分。其次,根据《城市房屋权属登记管理办法》有关规定,房屋所有权登记在李某名下,应该属李某所有,其权利受法律保护。如果是与其父亲按份共有,在房屋权属证书的共有栏内应记载其父亲的名字。但从房屋产权证来看,此房屋是李某个人财产,与其父亲无关。当然,父亲在李某购房时予以协助,作为儿子的李某也应对父亲帮助有所知恩,不能因此而破坏了亲情。

在法院的调解下,李某的父亲认识到自己状告儿子有所不妥,同意放弃诉讼,不再向儿子索要房产。李某也表示会感恩父母,善待父母,一家人重归于好。

(线索提供:政子禾)

## 同居共置业 分手房咋分

### 未承担房贷者只退回首付款

晨报讯(记者 王磊)未婚同居的恋人,同居期间共同出资以首付款形式贷款买了一套房,关系闹崩后房子该如何处置?昨日,记者从淇滨区人民法院了解到,新区一对恋人因此闹上了法庭,而未承担还贷义务的女方欲分一半房屋产权的请求未能获得法院支持。

今年26岁的小张在3年前经人介绍与女友小韩谈起了恋爱,随后两人未婚同居。去年秋季,两人各拿出5.5万元凑足首付款购买了一套住房,由小张办理了按揭手续并承担了每月还款义务。今年5月份,热恋中的两人却突然闹起了矛盾,小韩搬出了与男友同居的家,并向男友小张要求平分所购房屋产权,但小张只同意退还给她5.5万元的购房款,拒绝分她一半房屋产权。交涉无果的

小韩于5月底将小张起诉到淇滨区人民法院。

法院审理认为,小韩要求房屋的一半产权理由不充分。“如果女方要求一半产权,需承担一半的按揭还款义务,因为同居期间所产生的债权债务,双方均应承担,不能一方只承担义务,而另一方仅享有权利。而小韩并未承担按揭款的还款义务,所以没有理由要求一半产权。”主审法官介绍。同时,小韩和小张属未婚同居,不具有夫妻的权利和义务,两人在同居期间各自财产独立也没有共同的其他债务。根据《婚姻法》及相关法律解释,小韩要求房屋一半产权的诉求不获支持。7月20日,法院遂依法判决小张退还小韩5.5万元购房款。

(线索提供:孟利平)