

# 银行放款过慢拖累置换型“连环交易” 一手市场“迷情”逐渐转向二手市场

## 楼市风向标

今年的“红五月”，申城二手房市场“光彩”不再。记者昨天从对德佑地产、21世纪等中介企业的采访中了解到，进入5月，一手市场的低迷情绪逐渐转向二手市场，二手房的带看量出现了明显下行。受近期银行放款时间延长影响，部分置换型买家无力支付首付，被迫放缓入市步伐。

### 房东更青睐全款买家

最近，王先生看中七宝板块一套香港花园的物业，面积约为100平方米、总价210万元左右，但迟迟无法入市，原因就在于王先生之前售出的一套位于莲花路的房产，但由于银行放款时间延长，房款迟迟无法到账，导致

王先生无力支付下一套物业的首付，被迫放缓入市步伐。

“由于银行放贷时间较长，近半房东明确表示更倾向于能一次性付清全款的买家。若房贷紧张的局面持续，这一现象有可能进一步蔓延。”21世纪不动产上海锐丰莘松分行鹿经理说道。

21世纪不动产上海锐丰贷款金融部负责人表示，今年中央和银行层面对房贷重视程度相对不高，导致银行房贷比较紧张，主要体现在两方面：首先，放款时间延长，其次，利率上浮，贷款成本提高，如首套房贷款利率普遍上浮5%-10%。

### 购房者看跌情绪严重

一位房产中介人士还透露，目前无论是购房者还是房东，入市的积极性都不高。急售

的房东只能通过降价来吸引购房者的积极性，近期某板块一套100平方米左右2房2厅房源，原本挂牌价格在400万元左右，由于迟迟未能出手，价格下调至375万元。

德佑地产中六区区域总监许广燕向记者表示，区域主营的中远两湾城中存在大量的置换型购房者，这类购房者的特点是兼具购房者和房东的双重身份。由于目前房东的降价幅度往往没有达到他们的心理预期，他们在购房陷入观望的情况下，自然也不会将自己握有的房源挂牌，令市场供求两方面都受到影响，类似的情况在其他置换型需求盛行的小区也同样存在。

德佑地产运营副总经理林俊权认为，近期买卖双方博弈明显，业主除非急需用钱一般都不愿意降价出售，而购房者看跌情绪严重，导致总体市场带看量出现下跌。

### 带看难以转化为成交

“尽管目前二手房市场普遍存在议价空间，但房价整体比较坚挺。”21世纪不动产上海区域市场研究部副总监黄河滔表示，市场交投平淡，房价无法达到房东预期，与其让利，房东更倾向于等待。购房者更为理性，并不急于入市，导致市场供求两端双双降温。

德佑地产分析师朱萍认为，近期二手房的市场价格有自我调整、修正的需求，特别是一些去年房价上涨较快的区域，并且房东挂牌价格普遍较高，也有主动调价的意愿，促使部分区域带看量回升，不过价格未到合理位置，带看也无法及时转化为成交。

“今年上海二手房成交量很难突破去年的水平。”上海永庆房屋有关人士表示。  
本报记者 杨冬

## 拍场淘金二手房 不能光图便宜

### 楼市学堂

这两天，老王在申城各大拍卖行的网站寻找房产拍卖的消息。自从听说从房地产拍卖会上购买二手房可能比通过中介更加划算，老王就让家人帮助自己一起找。然而，当老王看中一套位于杨浦区房子之后，同事却提醒他要看看这套房子有没有租约。老王这时候才想起询问一下拍卖行，果然这套房子还有一年租约。这就意味着即使老王买到了这套房子，可能一年后才能住进去。

据房产拍卖的专业人士介绍，对于准备参与二手房拍卖的人来说，首先应了解清楚拍卖房产的有关信息，比如这套二手房是否存在租约、租期到什么时候、实际居住的承租人是否是拍卖公告上未到期租赁合同上的承租人、承租人是否愿意提前解除租赁合同等情况。这些情况如果不询问清楚的话，会发生很多法律纠纷。

事实上，拍卖市场中的房产，租约只是房屋权属中较常见和轻微的情况。一套拍卖市场流通的房屋，很可能还存在抵押债券、物管、水电煤气欠费等情况。对购买者来说，仅仅看到价格便宜是远远不够的，还要进一步查询待拍卖房屋的真实权属。

相比一般通过中介来卖出二手房，司法委托拍卖的房产，主要是考虑在较短时间内结案，因此往往采取低价位的策略来争取时间，因而在起拍价格上更具有吸引力。但需

引起注意的是，拍卖的房产不接受贷款，竞拍人必须一次性支付。二是实际购房成本加上拍卖佣金，如果计算不好的话，实际上的价格可能要高于相同户型、面积的在中介门店内出手的房屋。

业内人士建议准备通过拍卖方式购房的老百姓，要通过看房、确定价位、调查产权、资金准备及收尾五个程序来完成一次拍卖过程。拍卖不同于一般的交易方式，一旦落槌就从法律意义上完成了交易。如果这时候反悔的话，会给自己造成很大的损失，至少拍卖保证金这块肯定会发生损失。每道程序都必须小心谨慎，否则会给自己带来不必要的麻烦。

对于许多初次参与拍卖二手房的人来说，往往会对于房地产本身非常关注，而忽视了拍卖的过程。但事实上，参加拍卖之前对中意的房产价格进行定位是十分必要的。因为拍卖的过程是多个竞拍者共同竞价的过程，甚至有可能有一些抬杠者。为了防止自己到时因头脑发热做傻事，所以必须事先了解市场行情，并确定心理价位。在业内专家看来，如果因为不了解行情而仓促参加竞拍，是危险的事情。

最近看一则二手房拍卖公告，里面还提到拍卖的是三分之二产权。对这样的房产拍卖更需警惕，消费者很难想象买回这三分之二的产权能派上什么用处。面对这类“异类”拍卖房的时候，更应仔细向拍卖行了解清楚。  
斐翔

## 为在澳“小户主”找工作

澳大利亚，一直是留学的热门地。不少留学生毕业后希望留澳工作，并拿到绿卡。然而，拿到绿卡又岂是易事？

在澳念书的中国留学生，只有少部分人在毕业后找到了专业对口的工作，其中就业与专业对口的应届生比例不足10%。所以，澳中集团为留学生客户承担起找工作、拿绿卡的重任，帮助他们成为真正意义上的“户主”。

澳中集团和澳大利亚当地猎头公司合作，为每个购房客户在澳留学需要找工作的孩子支付2000澳元，免费为他们进行求职前培训，并帮助他们找到专业对口的工作。

以下是我们为这些“小户主”们找工作的真实案例——

客户老张的儿子毕业于悉尼大学的会计专业，在校期间，不仅学习优秀，而且还担任了校学生会的中国代表，是个非常活跃、多才多艺的孩子。还在大二的时候，他就有了心仪的女朋友，可谓顺风顺水。他憧憬着毕业后，能在悉尼找到一份心仪的好工作，能和心爱的女孩结婚。

但是，当时间一天一天过去，小张毕业已经大半年，工作的事连个影都没有。事后，小张说，当他还在埋头投简历的时候，其他的老外同学都已经开始工作了。后来，小张好不容易拿到一个面试机会，兴冲冲跑去，结果是以失败告终。在连连受挫后，小张甚至想过要去

餐厅端盘子。

听完小张的叙述，我有点感慨。我特别想帮助这个才华横溢的孩子，因为我对他的父母承诺过，要帮助他们的孩子在澳大利亚找到工作。在澳大利亚，对于会计专业的学生来说，虽然是紧缺专业，但是由于申请的人数众多，毕业之后找工作也非常难。于是，我把这孩子交给我们的合作伙伴来培训他。这家中介机构已经和我们合作了2年，成功地帮助我们客户的孩子找到工作。

从怎样写简历、投简历、怎样接老外的面试电话、怎样着装去面试等等，培训公司的专员不厌其烦地教导小张。之前，小张对于写简历比较马虎，在培训专员的指导下，小张最终通过的一份简历被修改了10次，其中大改了3次，确保了最后的完美。

最终，小张被四大会计事务所之一的KPMG(毕马威)录用时，激动得流下眼泪。在试用期间，小张特别努力，三个月后，他获得了长久工作机会，一年后正式申请了澳大利亚绿卡。  
金凯平

### 澳中集团咨询会

举办时间: 6月8日(周日)14:00  
举办地点: 世茂皇家艾美酒店9楼会议5厅  
咨询电话: 021-52380725, 52380726

### 房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

问 房博士，您好！我和爱人来上海好几年了，最近想买二手房，跑了几家房地产中介的门店，感觉中介机构鱼龙混杂，中介费也不是小数目。想问一下，买二手房是不是必须通过中介机构？如果不需要，该怎么买房子呢？ 读者 郑女士

答 郑女士，你好！来信收到，就你提到的如何购买二手房的问题，经咨询相关部门解答如下，供你参考。

购买二手房寻求中介的服务，主要有两大目的：一是寻找房源的居间服务，二是获得一系列操作层面的指导服务。就寻找房源的居间服务而言，寻找二手房源的主要方式还是通过中介机构的门店或网站，买卖双方都更倾向在专业的房产中介挂牌和寻找房源。不过，也有其他同城服务类网站开辟了此类业务，比如在政府指导下开辟的网上房地产(www.fangdi.com.cn)网站上就会公布一些二手房源挂牌信息。就交易登记的指导服务而言，本市房

## 买二手房一定要通过中介吗？

地产市场调控政策推出后，购房周期变长，操作程序更复杂了。因此，通过专业的中介机构，的确能让购房人更快地了解政策与流程。尽管如此，购房者只要足够用心，还是可以驾驭其中门道，设法独立完成的。对于交易中的注意事项，各大媒体铺天盖地在宣传，贷款相关政策则可以咨询银行。对于房地产登记和税收申报操作，购房者也能在各区县房地产交易中心及入驻交易中心的税务窗口得到详尽咨询。市房地产交易中心和市税务局已分别推出了962269和12366的电话咨询热线。而对于二手房买卖合同，同样可以由买卖双方在各区县房地产交易中心打印，只需付一定的工本费用。

因此，购买二手房并不必然需要通过中介机构，但是购房者在整个过程中需要格外谨慎，注意斟酌利弊，并根据实际情况选择购房及办理相关手续的途径。

本报记者 刘珍华 通讯员 张晓莹  
(如咨询房地产交易登记问题，可致电962269 热线)

**澳大利亚澳中集团房地产投资咨询会**  
——重温《澳洲梦》，新品《中国人在澳洲做地主》，金凯平真诚与您相约。

澳大利亚澳中集团董事长金凯平先生做客第一财经频道《理财有道》节目，开设《海外置业讲座》。

- ◆ 澳洲开发商背景资质，独家承诺售后永久服务
- ◆ 澳洲永久土地产权
- ◆ 澳中集团24年澳洲房产专业服务经验
- ◆ 专业团队一条龙服务(购房-建房-验房-出租)

澳大利亚澳中集团，是一家具有澳洲土地开发资质的大型华人房产公司，是一家专注澳洲海边别墅项目的华人房产公司，也是一家人拥有完善售后服务体系澳洲房产公司。轻松首付让你拥有永久土地。

咨询会举办时间: 6月8日(周日) 14:00  
举办地点: 世茂皇家艾美酒店9楼 Parlour V(会议5厅)  
(南京东路789号, 近西藏中路)  
预约电话: 021-52380725 52380726

购买境外房地产项目有风险，购房者应当事先了解所在国家或地区的购房政策  
主办方: 澳中集团, 上海潮讯文化传播有限公司