

第二套房贷界定 既“认房”又“认贷”

□本刊记者 刘琨

背景：为遏制部分地区房价过快上涨，4月17日国务院发布“新国十条”，要求对首次购买90平方米以下住房的，继续实行房贷优惠政策，而对首次购买90平方米以上住房的首付提至30%；二套房首付五成，贷款利率1.1倍；三套房甚至可以停止贷款。

房贷界定非常严格

6月4日，中国住房和城乡建设部、央行、银监会三部委联合发布《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》。这次通知是对国十条政策的补充，明确第二套房贷资格的界定，与原来很多人的猜想不太一样的是，界定标准是既“认房”又“认贷”。《通知》具体规定：各地商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应依据拟购家庭成员名下，包括借款人、配偶及未成年子女，实际拥有的成套住房数量进行认定。这就是以“房”为标准界定二套房贷的资格。另外还规定借款人已利用贷款购买过一套（及以上）住房，又申请贷款购买住房的认定为第二套房贷，这就是以“贷”界定二套房贷的资格。这两个条件单独成立，就是既“认房”又“认贷”。

另外对非本地人购房贷款执行二套房贷中的非本地人也有了详细的界定，就是对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民申请住房贷款的，贷款人按第二套（及以上）的差别化住房信贷政策执行。这些界定细则可能会影响到炒房者、改善性购房者及部分非本地人购房者购房，甚至影响房地产市场在一定时间内的走向。为此，记者采访了



我市相关人士，了解各方面对新政的反应。

影响楼市已成必然

昨日，记者分别采访了市内多家银行，相关人士均表示，由于新规是上周五公布的，中间隔着周末，预计相关通知本周会相继下发。关于新的认定标准如何执行以及何时执行，他们尚未接到总行关于这方面的通知。

洛阳某房地产公司负责人告诉记者，这个政策表明国家对市场调控加大力度，对后市有多大影响要从其具体实施开始，观察一下近期的销售数据，如成交量、成交价格、成交类型的比例等。总之，要做好准备。

正在售房部看房的王先生现居住在涧

西区某小区，房子是多层，两室一厅，面积为80多平方米。因为房子住着有点挤，他和妻子准备贷款买一套120平方米左右的房子。之前他已经看了几个楼盘，大多数楼盘承诺按照他的情况，可以享受首套房贷优惠，但按照现在二套房贷新政，他要买第二套房子，首付应该要付五成，贷款利率1.1倍，他现在有些后悔没早点买房。

据专业人士分析，低利率、低首付、低税收是刺激楼市经济发展的利器，相反，提高利率、提高首付、增加税收，对楼市经济必定产生一定程度的抑制作用。近期受政策的影响，买卖双方的心理已经产生微妙的变化，刚性需求的购房者正确判断形势，选择最佳购房时机最重要，开发企业则需要面对变化想好应对之策。

购房者：我该如何选择？

（上接1版）

他原来打算买新房卖旧房，可现在5年内二手房的交易税费大幅度提升，调控出台两个月来，旧房交易的价格已在下降，卖房显然不划算。

如果不卖旧房，依现在的“二套房认定标准”，银行如果严格按照规定执行，以后的贷款利率他就吃不消；还有将要开征的物业费，他有两套房说不定就要征。

他说，寓言中的美国老太太也是在去世时才还清了房贷，只不过是先贷款居住了几十年；为什么中国的年轻人一定要一结婚就有住房，而不能先租后买呢？



他认为，房子作为特殊商品，只承认居住功能，不承认投资属性是不科学的，对房地产市场，要疏导，而不能一味地打压。

卖旧房不划算，退新房不可能，这也代表了一部分改善型购房者的困惑。

专业人士表示，在宏观调控大背景下，目前卖旧房如果价格偏低，也不划算，可将旧房整理后，先出租。因为在新政之下，楼市观望情绪上升，一些购房者暂时放缓购房计划，采取不买先租的方式来满足住房需求，“由买转租”催热了租房市场，租房价格没有下降。

新房的贷款，如果夫妻双方有一方有公积金的话，就可采用公积金贷款来购房。目前，国家为照顾中低收入家庭购房，公积金贷款政策没变，仍执行以前的优惠利率。

首次购房者，买什么样的房子好？

上月底，名优雅筑开盘，香榭里·黎明公开选房，记者在现场采访了一些首次置业者，他们称，适合自己的房子才是最重要的。

对于自住型买家，无论何时入市都是正确的。只要看到合适的房子，手上的资金又充足，那就应该坚决入市。长期来看，楼市向上的趋势是不变的。

在记者采访的不少房产专家看来，目前仍处在楼市的微震期。他们认为，现在密集的调控政策，给楼市带来了微震，但并没有让房价真正跌下来。从目前走势看，6月应该是自住型买家入市的一个好的时机，很多开发商加快推货，可供选择多，加上楼价平稳，或者小幅下降，不少楼盘又推出了一些优惠，自住

型的买家容易挑到满意的房子。

选择最佳时机买房，既省钱又能买到好房子，何乐而不为？但是，“不要老想着抄底，因为只有天知道房价的底在何处。”业内人士提醒说。

记者近日在我市一些售楼部也发现，如今看房的客户往往是全家一起来看。购房者王惠表示，现在贷款的条件越来越严格，多买一套房多一次记录，银行可贷的条件都不同，所以买个房，当然要想清楚。“买最适合自己的房，争取最优惠的贷款条件”，概括了当下不少买房人的心声。

此次调控虽然力度空前，但仍是以促进楼市的持续健康发展为目的，政策的指向性非常精确，不会伤害刚性需求的自住购房者，在市场规范之后反而能给他们带来更多的利好。

对于真正想买改善自身居住条件的人来说，越规范的市场，越有利于产品和服务的提高，规范的市场可以产生更好的产品。目前，我市品牌开发商销售上依然保持着强劲的气势，一些占据了独特城市资源、自然资源的项目还是看客不断，下单的不少。

新政出台后，对房地产市场的影响是毋庸置疑的。对于购房者来说，在新政背景下买房，好的地段、成熟的生活配套、产品的合理定价、企业的品牌和信誉度等，应该是选房的重要条件。在目前市场背景下，地段尤其重要，这次新政对处于核心地段的项目影响相对较小。

从洛阳精品房展会上的成交来看，目前中、小户型成为市场的销售主力，两房、三房及小户型的产品，受到购房者的欢迎，无论是刚性的需求还是改善性的需求。



外埠楼讯

深圳

逾两成楼盘酝酿降价 下一波降价潮即将到来

佳兆业在深圳市场打响降价“第一枪”获得热销，示范效应立即传导到其他楼盘。上周末，包括万科旗下楼盘在内的4个盘都出现了降价迹象，推出的优惠楼盘基本上售罄。

而下一波的降价潮也即将到来。记者近日从业内了解到，目前深圳在售的18个楼盘已经将降价测算方案做完，预计下一波降价潮将在半个月内在发生，降价楼盘占比将达到22%，降价幅度将在5%~10%。

6月4日晚，万科推出万科清林径项目，开盘价格低于市场预期，最低单位仅8000多元/平方米，均价1万元/平方米。这种相对优惠的价格获得了市场认可，开盘当日即售罄。

6月6日，龙华的十二橡树庄园推出12套特价房，不分朝向楼层均为16666元/平方米。之前十二橡树庄园在售140平方米和156平方米的板式小高层单位，售价为18000元~22000元/平方米。（刘美）

广州

5月楼市量价齐跌 楼市新政成效明显

连番新政猛药之下，楼市博弈几何？前日广州国土房管局对外发布了5月楼市交易登记情况，交易登记备案上表现为量跌价涨，一手住宅均价为12955元/平方米，比4月上涨12.5%。不过，广州市国土房管局新闻发言人称，网上签约数据更能反映市场近期动态，5月全市一手住宅网签面积40.37万平方米，环比减少25.7%；网签均价为12880元/平方米，环比下跌2.4%，创本年度新低，体现为量价齐跌。

在国家新政出台后，广州5月每周的一手住宅网签均价均出现明显的下跌，5月里的4个星期均价“节节下跌”，成交量也有所萎缩，表明新政“抑投机、遏上涨”的成效明显。（张定）

上海

楼市走向不明 租赁市场活跃

往年以平稳为主的5、6月份租赁市场今年发生了变化，在楼市新政影响下，许多原本打算买房的人纷纷选择观望、转为租房，导致房屋租赁市场量价齐升。

中央出台楼市调控政策后，上海地方细则迟迟未出，由于看不清楼市走向，包括买卖双方在内，许多人都选择观望，纷纷将房源转为租房，全市挂牌量骤增1万以上，尤以中高端房源增加比例最多，因而活跃了整个租赁市场。

来自上海中原二手房租赁市场的报告显示，5月租房成交套数大幅反弹，环比增加18.44%。受租房需求旺盛的影响，不少房源租金有所上涨。上海房屋租赁指数报告显示，5月，上海房屋租赁指数为1221点，较上月上升5点，环比上涨0.41%，其中中高端市场和中高端市场走势平稳，低端市场涨幅明显。

上海房屋租赁指数办公室表示，随着7月份传统的毕业租房旺季的到来，毕业生租房将进一步增多，火爆的租赁行情也将维持一段时间，中小户型供不应求的现象也会加剧。（丁丽芳）

