

父母名下有房,自己第一次买房,算不算“二套房”?离异后一方再申请贷款购房,算不算“二套房”……

说说二套房认定那点事儿

□记者 张喜逢 孟国庆

今年1月1日起,我市公积金个人住房贷款“二套房”首付比例提高至50%，“三套房”停贷。新政一出,一些有购房计划的人产生了疑虑,市民周先生就是其中之一。周先生此前付全款购置了一套住房,今年计划再贷款买套房,他将买的这套房算不算“二套房”?

“二套房”、“三套房”到底是怎么认定的?带着这些疑问,我们采访了市住房公积金管理中心以及我市部分银行,了解相关具体政策。



(资料图片)



国家要求这样认定“二套房”

据介绍,早在去年5月底,住房与城乡建设部、中国人民银行、银监会发出通知,对商业房贷中“二套房”认定标准进行明确,不是以前普遍所认为的单一“认贷”或“认房”,而是更为严厉的“认房也认贷”,而且是以家庭为单位。

具体规定为:

一、商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数,应依据拟购房家

庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。

二、应借款人的申请或授权,直辖市、计划单列市、省会(首府)城市及其他具备查询条件的城市房地产主管部门应通过房屋登记信息系统进行借款人家庭住房登记记录查询,并出具书面查询结果。

这些情况也视为“二套房”

(一)借款人首次申请利用贷款购买住房,如在拟购房所在地房屋登记信息系统(含预售合同登记备案系统,下同)中其家庭已登记有一套(及以上)成套住房的;

(二)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;

(三)贷款人通过查询征信记录、面测、面谈(必要时居访)等形式的尽责调查,确信借款人家庭已有一套(及以上)住房的;

(四)对能提供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“第三条”执行差别化住房信贷政策。



银行主要看是否有房贷记录

我们从我市部分商业性银行了解到,对于“二套房”的认定,银行多采取这样的方式:通过银行征信系统查询贷款人是否存在贷款购房

记录,如果有贷款记录,即使贷款已还清,也将被视为“二套房”。

据介绍,目前,虽然我市房屋登记信息系统和各商业银行的贷

款信息系统尚未同步,但将来肯定要信息共享。

在银行方一时无法查证贷款人名下是否有房产情况下,贷款人

要通过向银行方提交“承诺书”的方式,真实填写个人房产情况,如果日后发现存在虚假情况,将被记入不良信用。



公积金贷款,须先结清第一次贷款

我们从市住房公积金管理中心了解到,根据1月1日起执行的我市公积金个人住房贷款新政,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自住房。普通自住房即花园洋房和别墅之外的

商住房等。在结清第一次住房公积金个人住房贷款后,第二套住房首付比例不得低于总房价的50%,贷款利率不得低于同期

首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

人均住房建筑面积,依据市统计部门公布的上年度当地居民人均住宅建筑面积确定。



这些情况算不算“二套房”

虽然国家有关部门对“二套房”的认定出台了比较明确的标准,但是一些情况仍让人有些模棱两可。我们针对大家碰到的一些情况,请有关人士进行了解答。

情况一:已有一套住房,且第一套房未贷款,申请商业性房贷时,算不算“二套房”?

答:不一定。申请房贷时,各家银行仍按照首套房贷政策执行。另外,如果通过房屋登记系统能查询到房产,即算“二套房”。

情况二:贷款买过一套房,后来卖掉,再贷款买房,算不算“二套房”?

答:算。对于已经有过房贷,但目前已还清房贷的申请者,银行一般按“二套房”政策执行。虽然通过

房屋登记系统可能查询不到房产,但在银行征信系统里能查到贷款记录,算“二套房”。

情况三:全款买过一套房,后来卖掉了,再贷款买房,算不算“二套房”?

答:不算。如房屋登记系统查不到房产,再贷款买房,不算“二套房”。

情况四:父母名下有房,自己第一次买房,算不算“二套房”?

答:不算。商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数,依据拟购房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定,父母名下房产不属于定义的“家庭”范围。

情况五:以未成年子女名义再

购房,算不算“二套房”?

答:算。根据新政规定,家庭成员包括借款人、配偶及未成年子女。如果父母有房,以未成年子女的名义申请贷款购房时,按照“二套房”政策执行。

情况六:未成年时有房产,成年后再贷款买房,算不算“二套房”?

答:算。如果不出售现有房产的情况下,再贷款购房属“二套房”。

情况七:首次购房使用商业贷款,再次购房使用公积金贷款,算不算“二套房”?

答:算。只要借款人有过房贷记录,不论房贷是否结清,首次申请公积金贷款也会被算作“二套房”。

情况八:婚前一方曾贷款购房,婚后以另一方名义申请贷款购房,但两人户口没有在一起,算不算“二套房”?

答:算。户口虽然没在一起,但银行审批时会要求借款人提供婚姻状况证明,已婚夫妻自然不能提供单身证明,所以,另一方再购房时也算第二套房。

情况九:婚后双方共同贷款购房,离异后一方再申请贷款购房,算不算“二套房”?

答:算。为规避利用假离婚购“二套房”,只要银行征信系统中能够查到房贷记录,即便离异后房产判给一方,另一方再贷款购房时也会被认定为“二套房”。



相关链接一

我市公积金房贷新政

我市从2011年1月1日起调整公积金个人住房贷款政策。市住房公积金管理中心有关负责人介绍,新政规定,购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付比例不得低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付比例不得低于30%。

购买二套住房在结清第一次住房公积金个人住房贷款后,首付款比例不得低于总房价的50%,贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

不论何种性质的购房,停止发放第三套及以上住房的公积金个人贷款。

截至目前,我市累计归集住房公积金101.21亿元,累计发放住房公积金贷款51亿元,支持购房职工29487户,支持购买面积35308万平方米。



相关链接二

最新贷款利率表

商业贷款

1年至3年(含) 5.85%
3年至5年(含) 6.22%
5年以上 6.40%

公积金贷款

5年以下(含) 3.75%
5年以上 4.30%



相关链接三

办房贷注意事项

- 1.房贷的利率;
- 2.你需支付的还款总额和获得的优惠;
- 3.贷款手续费是多少;
- 4.如何选择固定利率房贷及其代价;
- 5.提前还贷是否存在罚金;
- 6.需要缴纳的首付款最小额;
- 7.申请房贷所需要的条件;
- 8.需要提供的资料文件;
- 9.房贷审批的时间。