

# 买房又退了,再买房算第几套 这个问题把银行也难住了

退了房子再买房的话,我究竟算第几套?最近杭州市民叶小姐遇到了烦心事。原来,几年前叶小姐曾购买过杭州的一处房产,可后来又退掉了。现在叶小姐准备购房,可是几年前的那套被退掉的房子,却成了她的烦恼。

## 买了又退,留下按揭记录

2007年,叶小姐与杭州某房产公司签订了一份购房合同,以按揭的形式买下了一处房产。

一年以后,因为一些原因叶小姐将房子退给了房产公司,并且将银行剩余贷款一次性付清。此时,该房产尚未交付,因此也就没有涉及房产证过户。这跟二手房买卖还是有区别的,虽然叶

小姐买过房子,但她的名字从没出现在房产证上。因此要说叶小姐有没有房子,或者说曾经是否买过房子,房管部门根本查不到。

这事一晃就过去两三年了,本来什么事都没发生。今年年初杭州出台了“限购令”,却让这事产生了令叶小姐意想不到的影

响。“银行贷款记录是改不了了的。如果再买房申请贷款的话,银行一查肯定要当作二套房来对待。不但首付要提高至6成,利率也要上调,很不划算。”叶小姐说,她最近也问过很多楼盘的销售顾问,都觉得她这事很棘手,到底算一套还是二套,这还真说不准。



## 该怎么算,银行莫衷一是

“我们现在执行的是认房又认贷的标准。只要你现在拥有一套房子,不论这套房子是否贷款,再买一套的话就算二套,按规定首付6成,利率上调1.1倍。”工商银行之江支行个贷部工作人员向记者介绍了银行对二套房的认定标准。如果是买了又卖了,而且还有贷款记录,那毫无疑问就

算二套。不过像叶小姐这样的情况却又不同,这位工作人员坦言还从没碰到过。

如果将银行贷款记录作为依据,叶小姐再买房的话肯定是要“被二套”了。可事实上,叶小姐仍然可以从房产档案管理部门拿出首套房的依据来。“如果碰到这种情况的客户,我们会将材料

提交给领导,开会讨论决定。”最后,工商银行之江支行的这位工作人员向记者表示,她也无法确定究竟是算一套还是算二套,需要专题讨论。

记者随后又咨询了建行等多家银行,得到的答复几乎如出一辙,这种情况以前从没碰到过,需个案研究。

## 关于二套房,房管部门为您解答

尽管杭州房产限购令已执行数月,但是仍有不少市民不知道自己究竟算第几套。针对当前大多数购房者关心的几个问题,笔者咨询房管部门为你解答。

问:婚前丈夫购买了一套房子,婚后我们打算再买一套,算第几套?

答:算第二套,以家庭为计算单位。

问:父母有一套房子,以子女名义买房算二套吗?

答:如果子女未结婚,再购房算二套;子女结婚视作独立家庭,再购房算首套。

问:前几年父母买过一套房子,房产证上有母亲和我的名字。现在我打算再自己单独买一套,算第几套?

答:只要房产证上有你的名字,再买的话就算二套。

问:名下只有一套住房,卖掉之后再买一套,如何算?

答:将唯一的房产出售之后,最多还能买进两套房产。但目前名下的这套住房贷过款,再购房申请贷款时银行将执行二套房标准。(新华网)



## 网民激辩房价: 到底降还是不降

数据显示,今年端午节假期头两天,北京全市新建商品房网签总量与去年端午节同期相比上涨了93.6%,但是与今年清明假期头两天相比下跌了16.8%,与“五一”假期头两天相比更是大幅下跌了73%。

对楼市“拐点”的争论一直是网上议论的焦点。有网友认为,从政策面和楼市的统计数据看,拐点就在不远处等着我们。也有网友认为,基于中国巨大的刚性需求,以及对经济“硬着陆”的担忧,房价基本没有出现拐点的可能。

### 观点A: 楼市拐点渐行渐近

署名“贾卧龙”的博客认为,两大要素催生楼市拐点。

首先,给力政策是楼市拐点的“原动力”。限购、限价、限贷的“三限”政策,把一路畅通无阻的楼市逼到“墙角”。限购抑制投资、投机性需求,限价直击商业利润,限贷封杀开发商流动资金链。给力政策给楼市带来层层堵截,在生存压力的逼迫下,房价下跌已成预期。

其次,紧张的供求矛盾得到缓解是楼市拐点的强力“助推器”。1000万套保障房建设计划,大大加强了保障性住房预期供应,会在相当程度上缓解刚性需求。央行加息又加大了按揭购房者购房成本,使部分计划购房者“望而却步”。减少的购房需求对一直以来受供求矛盾驱使的楼市起到了“降温”作用,助推楼市出现拐点。

“贾卧龙”说,政府、银行、房地产开发商和购房者四方的“拉锯战”是一场“攻坚战”,各方的出击与僵持终于推动楼市出现降价现象,未来市场很可能出现北京带动全国大范围房价下跌的现象。

### 观点B: 中国房价无拐点

署名“楚芸”的博客文章说,中国房价无拐点有以下几大原因:

一、未来住房需求将井喷。从家庭变异看,城市家庭小规模化将催生更多的改善型住房需求。

二、未来供应呈现多元化将稀释高房价中的泡沫。大开发商

进入全国战略后,将着眼于供应多元化来稀释其在一线城市的泡沫风险。

三、高房价的暴利吸引已经绑架了实体经济。短期内,实体经济的多数企业已经无法摆脱高房价依赖症。

四、投资市场缺陷造成了市场的极端化。从拉长房价上涨的房产与股票两个角度看,只要股市不存在保值功能,只要房屋持有环节与增值环节税收缺失,那么要想稳定房价或者保持合理水平,基本没有可能,唯一的路可能就是在拐点尚未出现之际,崩盘已经开始。

五、泡沫破裂与崩盘的牵制决定中国楼市必无拐点。从经济整体面来说,中国还没有强大到能够承担整个房市崩盘的程度,换言之,软着陆是政府的共识,因此无论从哪个角度,决策层将妥当安置那些开发商及现有供求关系。

署名“卢麒元”的博客文章说,国人关于楼市的争论,基本上没有多少实际意义。道理很简单,决定中国楼市拐点的决定性因素不在中国。中国的楼市泡沫,是接纳外部流动性的必然结果,是美元贬值过程中的附带现象。当外部流动性发生逆转,中国楼市的泡沫将自然破灭。

### 降房价须釜底抽薪

中国经济网署名“李木子”的文章说,不妨跳出“唯房价走势论”的怪圈,综合各项指标看待调控,而不是纠结于房价是否出现由升转降的拐点。房地产调控政策执行到位,将使得过快增长的房价趋于稳定甚至回落,但如果反向推论,从大多数城市住宅价格同比、环比依旧上涨出发,推断出调控不力,将会出台更严厉的调控措施,则有失偏颇,将房地产调控的终极目标定在“房价”上,不免以偏概全。

“李木子”说,如果说信贷收紧是“扬汤止沸”,那么,加大保障房供应量扩大保障范围,对高房价的作用就如同“釜底抽薪”。加快公租房建设和棚户区改造,完成今年保障房建设的硬任务,关键在于建立健全资金筹措和运行管理机制。

(据《经济参考报》)