

财经·视界

还清贷款再买的算“首套房”？

四大银行或将对首套房的认定标准做出调整

□据《新京报》新华社

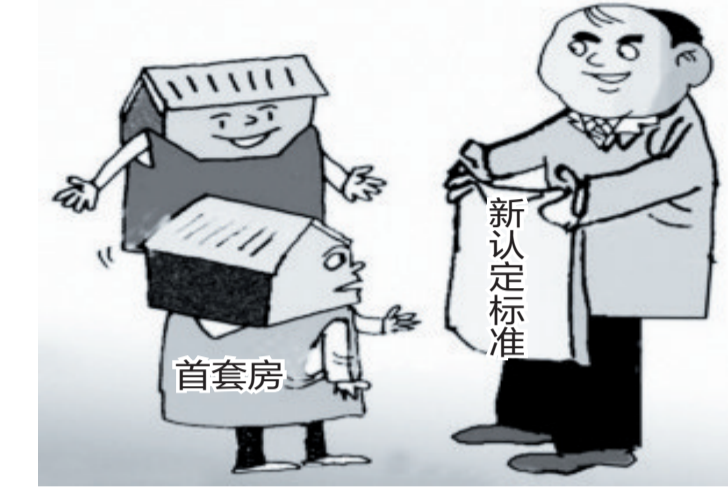
在南京最新宣布全面取消限购之后，当前选择“松绑限购”救市的城市已经有40个左右。不过，这些二、三线城市的松绑政策并没有给楼市的成交量带来大的转机。在多地相继“放松限购”后，个别商业银行已经开始恢复首套房利率优惠政策。

9月22日，福州发布相关文件，规定“购房人还清购房贷款后，再次申请贷款购房的，按首套房认定。有消息称，上周五央行已召集各大行开会，四大银行将对首套房的认定标准做出调整，可能改成“房贷还清再买算首套房”。

将执行“房贷还清再买算首套房”？

22日下午，福州市政府网站发布《福州市人民政府发布促进房地产市场发展意见》，其中对首套房的认定标准做出调整。

“购房人还清购房贷款后，再次申请贷款购房的，按首套房认定。金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的低限执行。”文件中表示。这意味着还清房贷再次申请贷款可算作首套房，贷款利率不必硬性规定上浮10%以上。除此之外，“居民家庭拥有的住房套数只在购房所在地房屋登记



(网络图片)

机构查询”。也就是说，首套房的认定仅限于本地，在其他地区有房产不影响在福州市享受首套房资格。

首套房认定标准放松或不仅限于福州市一地。两名券商向记者透露，四大银行将出台政策，放松首套房认定标准，只要房贷余额还清都算首套房。上周五央行已召集四大银行开会，透露这一消息，目前正在吹风阶段，预计该政策随后出台。记者随后向央行以及四大银行求证，但截至发稿时未获答复。

此前，监管层规定的首套房认定

标准是“认房又认贷”，即是不是首套房，要看家庭名下是否有房产，是否有过房贷记录，两个条件有其中任何一项即不能算作首套房。

专家称认房不认贷更可行

楼市8月数据为10年来最差，多个地方政府积极呼吁松绑信贷，如湖北本月出台“鄂七条”，称首套房贷款利率最低可打七折。

中原地产首席分析师张大伟分析，后续银行房贷政策松绑不可能只看贷款存量，如果按照这一口径松绑，

并不符合目前满足首套自住房贷的政策要求。他认为，后续信贷松绑的主要口径将是认房不认贷，即只要证明名下无房，就可以按照首套房认定，只要证明名下只有一套房，就可以按照二套房申请。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭也认为，房贷放松是大势所趋，若果真有房贷政策，则应主要支持首套房贷，尤其是普通住房。认房不认贷，是稳增长、稳楼市与惠民生之需要“房贷还清再买算首套房”。

经济评论员马光远认为，如果央行真的调整首套房政策，在贷款人已经还清贷款余额的情况下，新购住房都算首套，那就意味着最强的救市政策出台了。

100万元贷20年，首套房二套房利息差近10万元

是否首套房对于购房者来说，将有贷款利率的区别。金融搜索平台融360的数据显示，目前一线城市的房贷利率“有条件”略微松动，二线城市优惠更少，三、四线城市的房贷优惠几乎绝迹，而二套房利率为基准利率1.1倍以上。

如果算作首套房，购房者可以享受优惠，虽然目前优惠不多，但多数购房者可以享受基准利率，如果按照二套房申请贷款，那么利率最低为基准利率的1.1倍，甚至上浮得更多。

以贷款100万元20年为例，如果按照基准利率计算本息合计为179.6万元，而按照1.1倍计算，本息合计则为189.1万元，相差9.5万元。

晚报 查号台 吃喝玩乐衣食住行寻医问药 找啥啥都有 生活好帮手 权威主流媒体 洛阳市发行量最大 每期20万份 覆盖洛阳九县(市)六区 影响洛阳近700万人