



新闻进行时

新政亮点

二套房贷款最低首付比例不
低于40%;购买2年以上(含2年)的
普通住房对外销售,免征营业税。

行业影响

业内人士分析,房价可能止
跌,甚至有上涨趋势;有望对地
产股构成持续支撑,带动大盘走高。

市民反应

之前处于观望的市民已考
虑购买二套房。需要提醒的是,首
付比例降了,但利息总额升了。

二套房贷款最低首付降至四成

满2年卖房免征营业税 政策松动或推高房价,多只地产股涨停

从首套房认定标准的放宽,到降低公积金贷款申请条件,甚至取消限购、降息、降准等政策的不断出台,救市的脚步从未停歇。

3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且贷款未结清的家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。

业内人士认为,商业房贷放松力度超预期,宽松程度回到2010年4月“国十条”之前。而房贷放松属于大利好,将会刺激有效主力刚需,这类需求释放将有利房价上涨,资本市场中的地产股将迎来持续利好。

■记者 蔡平

【新政】 最低首付:二套房贷降至四成

通知中,对拥有1套住房且贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%,具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

同时,住房公积金贷款购买首套普通自住房的,最低首付款比例为20%;首套房已结清公积金贷款,为改善居住条件再次申请公积金贷款购买普通自住房的,最低首付款比例为30%。

营业税:满2年卖房免征营业税

此外,财政部、国家税务总局30日联合发布消息,调整个人住房转让营业税。个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按其销售收入减去购房价款后的差额征收营业税;将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。而此前的免征期限为5年。

【回应】 正等待上级调整通知

对于二套房首付调整,三湘都市报记者致电湖南各大银行。

工行湖南省分行办公室回应,暂未接到总行的调整通知,目前仍按最低首付六成标准执行。其他银行也均表示,等待总行下文,具体条款尚不知情。

公积金方面,依据以往公积金贷款利率调整等旧例,各地公积金中心将纷纷调整首付比例,融360预计各省市这周将出细则执行。湖南省直单位住房公积金管理中心相关人士称,正等待上级下发正式文件。

【趋势】 房地产政策或进一步松动

从2011年的国八条,到去年的“9.30”新政,楼市调控由紧到松,多位业内人士表示,预计地产政策还可能进一步松动,下一步税费标准的松动也不会太远,甚至有可能放松首套房信贷。此外,货币政策也可能继续宽松,基建投资继续加码。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,此项政策调整可以说是超预期,因此前市场普遍预测二套房首付比例降至五成,而受益最大的是购买二套房的群体。该政策的出台,是上周国土部和住建部出台土地规划政策后的有关房地产一揽子政策的延续。

微博认证为“房地产评论人”的邓浩志认为,首付比例下调应该只是系列利好的第一步,未来公积金、营业税5改3等政策将继续推出,最迟不会超过上半年。

市民反应

会考虑购买二套房

新政出台,大多市民表示高于预期。已买了二套房的,表示此前为筹集首付“很受伤”,一些还处于观望的市民则准备下手买房。

家住长沙市开福区的潘先生表示,二套房首付下调,他打算换一套大一点的房子。“买第一套房时因资金问题,选择了小户型,但现在孩子出生,房间变得很拥挤。如果首付比例不下调,对我们这种工薪阶层来说,还是有压力。现在长沙的房价好一点的地方要七八千左右,买个120多平方米的总价100多万元,首付60%的话,根本无力承担。”

数据

长沙住房存量达1454万平方米

据湖南中原统计数据,去年年底,长沙住宅商品房存量达1454万平方米,这是有历史数据以来,长沙存量最大的一年。

湖南中原董事总经理胡治钢表示,长沙供过于求的现象比较严重,预计楼市去化库存需18个月。目前市场已在逐步回暖,新政对提振市场信心可谓是一剂良药,将极大释放改善性住房需求。

而营业税是二手房市场买卖的重头税。长沙市房地产中介协会秘书长刘元林认为,免征营业税期限缩短势必刺激二手房市场交易。

《2014长沙楼市白皮书》显示,长沙市二手房成交面积417.66万平方米,成交套数36261套,同比分别减少20.54%、7.45%。刘元林预计,“今年的二手房市场应该要好于去年。”

提醒

首付比例降了 利息总额升了

一套总价为100万元的二套房,如果在未还清第一套商品房贷款的情况下,二套房贷款利率上浮10%为6.77%。按长沙之前二套房首付65%的政策计算,商业贷款20年,利息为28.9万元;若

按央行新发布的二套房首付40%计算,同样贷款20年,利息总额为49.6万元。

值得注意的是,在二套房首付比例下调的同时,利息总额也相应提高。 ■见习记者 桂思雨

延伸

各地已执行“个性化”二套房政策

今年“两会”上,中央释放了“支持居民自住和改善性需求”、“稳定住房消费”的信号,事实上,地方第四轮的楼市刺激政策随之展开。

3月,株洲推出公积金新政:买二套房,首次用公积金贷款算首贷。

银行方面,也有部分开始执行个性化的二套房政策。如青岛浦发银行规定二套房首付只需31%;重庆、成都等部分银行二套房贷款利率降至基准1.1倍以下;福建“闽八条”规定,个人购买首套房后再次购买除别墅以外的住房,都可享受首套房同样待遇。

便民

长沙公积金网上服务将推个人版

长沙市住房公积金管理中心近日已启用新“网上服务厅”单位版,“网上服务厅”个人版、12329版、微信版也将于近期推出。

个人版: 能够实现提取、贷款及还款的在线预审预约、查询及信息修改等,并能实现退休等提取类型的在线直接付款;

12329版: 通过身份核实后,缴存人拨打12329服务热线即可办理退休等类型的提取;

微信版(公众号:长

沙住房公积金): 在缴存人关注后,将主动推送政策、缴存、提取等信息。

同时,该中心将加强12329短信平台的建设,缴存人订制免费短信服务后,将实时收到缴存、提取、计息、还贷等信息。并采用手机短信方式,定期为缴存人提供住房公积金贷款催缴和还贷等相关短信服务,让购房者及时、便捷地了解自己的公积金贷款情况。

■记者 陈月红

房地产新政



影响

房价或将一定程度上涨

政策的放松,未来房价又将呈现何种态势?在融360房贷分析师袁媛看来,一定程度上可能会推高房价。

袁媛称,二套房首付比例与营业税的调整,将刺激更多想买二套房的人加速入市,直接带动成交量上涨,可能会对房价稳定有促进作用,房价可能会止跌,部分区域甚至有上涨趋势。

民生证券分析称,新政对于短期压力缓解,长期压力不减。综合来看,房地产的投资属性将更多让位于消费属性,从纯投资的角度来看,房产造富的时代已结束,未来将是股权造富的时代。

当然,也有业内人士认为,虽然此次新政放宽尺度,但效果或有限。虽降低了二套房购房门槛,但增加了还款压力。

股市将迎来利好

房价调整或许还需要一段时间,资本市场的反应更快也更明显。30日午后,沪深股市中的房地产个股已率先对消息预期做出反应,地产板块全天收涨超过4%,多达10只个股涨停。上证综指也在地产权重的带领下冲击3800点。

开源证券高级策略分析师杨海认为,利好消息有望对地产股构成持续支撑,并带动大盘走出新高度。

40%

拥有一套住房但贷款未结清的家庭,购二套房最低首付款比例调整为不低于40%。

20%

使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%。

30%

拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。

<2年

个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税。

≥2年

个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按其销售收入减去购房款的价款后的差额征收营业税。

≥2年

个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

营业税



■制图/杨诚