

房产新政五大“悬疑”

“悬疑”一：

首付成数以及利率政策如何执行？

【政策表述】

实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。

【悬疑】

首套房小于90㎡还能两成否？头两套房的房贷利率分别是多少？

【背景】

早在3月初，一向被政策鼓励和支持的首套购房也开始抬高贷款门槛，国内多地多家银行就将首套房首付比例由原来的不低于二成提高为最低三成，利率折扣在8.5折至基准利率之间。

当时一些股份制商业银行将首套房首付比例与房贷利率优惠挂钩，首付比例越高，利率优惠幅度越高，但一般最多也只能享受8折或者8.5折的优惠。比如其中一家银行规定，首付三成可享房贷利率8.5折优惠，首付四成可享受8折优惠。

【本地实况】

而从长沙当前的首套房贷执行情况来看，除了建行在等总行细则，仍按照以前的房贷政策执行之外，其他银行几乎都已经开始执行新的房贷政策了。

普通住房光大、中国银行、工商银行首套房首付仍可两成。在细则方面，各个银行的执行情况又不尽相同。光大银行首套房为144㎡以下的普通住宅首付可以两成，以上三成，利率8.5折，二套房首付5成，执行1.1倍利率；中国银行首套房90㎡以下可享受两成首付，利率8.5折；90㎡以上首付必须三成，利率也是8.5折；工商银行90㎡以下首付两成，利率8折以上，90㎡以上首付三成，利率1.1倍。

【业内观点】

业内人士认为，调整首套住房和二套住房的首付比例，购房人支付的首付成本加大，将会考验着购房人经济实力，对抑制现阶段快速增长的非理性购房需求有着强而有力的打压作用。政策出台后，多数购房人将会产生观望情绪，需求有所降低后，开发商和二手房业主将会回归理性卖房，对于平抑房价将会起到较积极的促进作用。

而二套房贷款首付比例提高到50%，贷款利率上浮至1.1倍，对贷款炒房人群形成有利打击，不过同时对有着强烈置业升级需求的自住人群来说，也有受到一定程度的影响，有可能会致使这部分人群暂缓购房需求。



编者按

被誉为史上最严厉调控政策的“新国十条”出台后，引起了楼市不小震荡，长沙一些银行已经开始调整房贷政策，市场陷入观望，据调查显示，超过七成网民在新政出台后，选择不买房子。

虽然政策力度空前，但真正执行起来还有很多问题需要解决。如政策中所指的二、三套房怎么界定，有些城市三套房首付、利率要大幅提高到什么程度，这些需要进一步出台细则。而在执行过程中，如何既避免“重拳打在棉花上”的尴尬重演，又避免“一刀切”的错伤无辜，我们亟待更具科学性的调控细则出台。

“悬疑”二：

“二套房”标准如何界定

【政策表述】

贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。

【悬疑】

目前各种关于“二套房”界定的标准不一，“二套房”到底以贷款记录为标准，还是以房屋套数为标准？是以家庭为单位还是以个人为单位？

【背景】

二套房等多套房界定标准，向来是房产新政的模糊地带。

新华社最新报道称银监会相关领导表示“以房为限，以家庭为单位”可能会是将出台的二手房认定标准相关规定的的基本原则。二套房相关规定也将会充分考虑首套自住和改善性用房的合理需求。

【本地实况】

当前长沙各银行界定二套房的标准基本都以家庭为单位，但也都有所不同。交通银行界定二套房的标准比较宽松，购房者只要之前没有按揭贷款买房，或者是以前有过按揭贷款买房，但现在贷款已经还清，再购买住房就不算二套房，而过去首套房按揭还没有还清的，就界定为二套房；工商银行、光大银行、中国银行等银行界定二套房的标准相对来说就严格一些，只要有过一次按揭贷款买房记录的，当前买房就算二套房；而建设银行仍然在等总行的细则。

【业内观点】

业内人士认为，不管各家银行如何制定界定二套房的标准，一个既成事实是，二套房的界定必将越来越严格。而二套房界定越来越严格，其对投资炒房的遏制作用也会越来越明显。

而对银行来说，二套房贷新政应该分两面看，5成首付肯定会抑制部分投机性需求，房贷增量将受到一定影响；但1.1倍利率也意味着个人房贷业务的利润空间可以得到保证。

■记者 唐珉

万科城

Dreamtown

城中央 首席花园墅院



这座城市从来都不缺乏豪宅，缺少的是那些真正理解并关怀人性的房子。万科城“城中央 首席花园墅院”，距离城市中心CBD最近的豪宅产品，三种情景墅院，一层【花海·院墅】，二层【绿峰·叠墅】，三层【天策·复墅】，将空间的奢侈表现得淋漓尽致。

每一户都是独立入户，让每次回家都有着专属的尊贵，私家院落依偎大地是源于对大地的深爱，也只有真正的名仕才能在这尘世的喧嚣中拥有真我名贵的自然。六米挑高客厅气宇非凡，让家也可以成为感动的舞台，而空间和美感的搭配更使阳光达到极致，为名仕空侯量身定制的复式凉廊、写意露台，是华丽的建筑语汇，更是浮华之后的淡泊心境，而对自我而放下身份的高度时，一张麻将、一曲悠扬、一杯咖啡，亦或是一温共舞、一场对弈……这些都真不让人心生向往。

800米中央景观轴，全新设计的东南亚雨林，万科首创的情景花园洋房升级版本打破了室内外的活动界面，而为39座城门留下典雅的万科品牌物管，将在长沙传扬万科城花园墅院的恒久经典。



敬请关注：“解读长沙万科城”之六《大城中央，万众期待万科城》

地址：芙蓉路与开元路交汇处 电话：(86) 731-8220 1666