

## “悬疑”三： 房价上涨过快区域如何敲定？

政策表述：

要严格限制各种名目的炒房和投机性购房。商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

悬疑：

如何定义“商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区”？谁来定义？

背景：

国家统计局统计显示，2010年3月，全国70个大中城市中，与去年同期相比新建商品住宅销售价格涨幅最大的5个城市是：海口、三亚、温州、金华、广州。二手住宅销售价格同比涨幅最大的5个城市是：三亚、海口、深圳、温州、银川。“如何界定房价上涨很快？横向比较还是纵向比较，环比还是同比？”

值得注意的是，上海、北京、深圳等一线城市，虽然房价单价基数很高，但涨幅并不显眼，甚至不及某些房价几千的县级城市。“虽然涨幅不显眼，但说上海、北京、深圳不是全国价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，估计会成为一个笑话。”一家国有大行个贷负责人表示。

事实上，由银行来认定“区域”非常困难，一则是认定标准不清晰，二则如果各家银行在各地区执行政策不一样，房贷政策执行严格的银行势必市场份额会萎缩。也正因为此，各银行目前对三套房政策暂不明确。“我认为还是应该由各

个地方政府自己来出台政策。”上述银行人士称。不过，地方政府财政收入依赖土地出让金，它的利益也与地产价格息息相关，因此，地方政府对房地产新政的态度难免暧昧不清。

本地实况：

从长沙各大银行的执行情况来看，光大、交行、建行目前仍按照原来政策执行；中国银行从19日开始按照三套及以上房贷按照首付5.5成，利率1.15倍执行；建设银行仍按照原来的政策执行；工行表示要在二套房贷的基础上进一步提高按揭成数和利率；长沙银行按照三套房贷首付6成，利率1.3倍执行；目前为止并没有发现停放第三套房贷的情况。

业内观点：

湖南德思勤总经理肖兵认为，就房价增长速度来说，长沙去年均价从4400元/平方米左右增长至5000元/平方米左右，增幅仅百分之十几，并不算“上涨过快”城市。从单价来看，长沙不及北京、上海、深圳等一线城市的零头，在同类省会城市里面，长沙也是价格偏低，甚至不及南昌、贵阳等地。他认为长沙不应该划为“暂停发放购买第三套及以上住房贷款”的城市之列。从长沙市情来看，买三套房的人比较多，很多都是属于改善型住房，原来的第一套、第二套为自建房或者单位宿舍，事实上，在长沙，“家庭拥有一套只能算小学阶段。两套房勉强称为初中阶段，三套房算是高中阶段，四套房才能算是大学阶段”。因此，肖兵认为，三套房贷控得太严对长沙楼市和经济的发展并不利。

■记者 何小红

## “悬疑”四： 非本地居民暂停发放住房贷款？

政策表述：

对不能提供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暂停发放购买住房贷款。

悬疑：

“非本地居民”以什么为界定？“本地”的辖区是指本市还是本省？若外地户口，在本地工作，同时又拿不出纳税证明，能否在当地买房？

背景：

这一规定主要针对以投资投机为目的的外地人购房现象，针对的是“既占用当地资源，又对当地经济未作贡献的人”。这种现象在北京、上海等一线大城市很明显，现在正在向二三线城市波及。这条规定抑制了外地人在一线城市购买住房，同时也打消了在一线城市打算给孩子买学区房的念头。

这条规定的力度显然很大，如果以户口为界定标准，以本市为辖区，铁面无私严格执行的话，将有效抑制外地炒房团的投机、投资性买房，虽然对存量房的影响不大，但对出于投资、投机性质购房为目的的增量房数量将产生很大影响。

该政策的严格执行将严重打击以外地投资客为目标的房地产项目。以北京市场为例，大量山东、河北等针对北京购房者的滨海项目将陷入危机，而海南这样云集外地炒房

人的区域也将前景黯淡。

“这种规定如果不切实执行就和空气没什么两样。我们知道按揭购房要开收入证明，可是收入证明多数情况下是个幌子，地球人都知道。弄了挂靠单位交一年社会保险，每年再来抢房。”一位网友如是表示。

本地实况：

从长沙各大银行的情况来看，目前工行、建行、光大等银行仍可按照原来政策给异地购房者贷款。而中行则表示非本地购房者以户口为界定标准，若户口在外地，而在本地工作，可以判断为非炒房客的，可以贷款；交行、长沙银行则严格按照以户口为准，不能提供一年以上纳税证明或者社会保险缴纳证明的购房者不放贷款。从辖区划分来看，基本以本省为标准。

业内观点：

湖南中原地产市场研究总监陈世霞分析，国务院通知中限制非本地居民购房的规定，主要针对外籍炒房团以及海南楼市。长沙楼市虽然外来投资客户比率逐渐在上升，但是总体来说还只是少数，其中还有一部分是在广深等城市工作的湘籍返乡人士。银行应该会从长沙市场的实情出发，加上自身房贷方面的压力，选择灵活处理。既有效地遏制外地专业炒房团哄抬房价，同时对湘籍返乡置业给予支持，不能一棍子打死，这样才能有效地促进人才的流动和经济的发展。

■记者 何小红

## “悬疑”五： 各项政策具体以什么节点为界定日期，具体影响有何不一？

悬疑：

各大银行执行这些新政的具体时间是何时，以什么为标准，又将产生怎样的影响？

背景：

事实上，此次房产新政力度虽猛，但各大银行执行时间各不相同，且在实际操作过程中，界定节点是以贷款材料受理、贷款合同签订，还是房产交易所过户为准，各大银行也均不统一，产生的影响也完全不一样。

国务院下发二套房贷首付上调至50%等新规之后，一部分目前正在办理房贷手续的“准房奴”非常担心，因为如果被要求按新规上调首付成数或利率的话，有可能因为缴不足首款导致违约或交易失败。

一名股份制银行信贷部相关人士告诉记者，房贷从申报到放款有三大步骤：贷款材料受理、贷款合同签订、交易所过户。如果银行以贷款材料受理日为“界”，则意味着放贷标准仍较宽松，一般的购房客户都将会按照老办法来确定首付成数和利率。不过，以贷款合同签订日为“界”的话，是最规范和合理的，而如果以交易所过户日为“界”，则说明贷款标准非常严格。

本地实况：

从长沙各大银行的执行情况来看，中国银行、交通银行19日开始全面执行各项新政；

工商银行从16日开始执行各项新政；

交行、建行表示目前没有接到新政具体通知，仍按照原来政策执行；

光大银行、浦发银行表示，各项新政从政策发布之日起开始执行。其中，光大银行首套购房面积在90平方米以上144平方米以下，仍然可以按照两成首付执行，二套房则要首付5成；

长沙银行则严格按照政策规定，从4月20日起全面执行各项新政，其中，三套房贷首付6成，利率1.3倍执行；

而几乎所有银行都表示，贷款界定日期以贷款合同签订为准。

业内观点：

业内相关人士告诉记者，此次国务院调整房贷新政策，具体细则并没有明确正在办理房贷的客户究竟如何对待。这就使得这些规定很有漏洞可循。

一般银行做法，针对已经申请房贷尚未审批下来的贷款者，该银行以贷款合同生效日为“界”，按新人新办法、老人老办法执行。也就是说，在新政出台时已经签署了贷款合同的按老的政策执行，新政出台时还没有签署贷款合同的贷款申请，则要执行新政策贷款规定。

长沙有为数众多的以投资为主导的小户型楼盘，异地客户占有相当大的比例，开发商肯定会绞尽脑汁想出对策。根据这种情况，不排除部分开发商通过各种渠道，把客户贷款合同蒙混过关的可能。

不过，记者了解到，有不少银行目前均已在研究具体实施细则。

■记者 邹颂