

关注房|贷|新|政

新政落地面临尴尬，业内人分析另有隐情

“第二套房”界定难

□本报地产评论员 李真



二次购房首付提高的房贷新政公布后，一场论战便围绕着“第二套房”的界定标准展开。最近多方消息渠道又显示，“以户为单位”将成为四大行的界定标准。争议焦点又集中在对“户”认定难的问题上。

业内人士分析，之所以一些银行宣称“以户为单位”难以操作执行，其实是另有隐情。

**“以户为单位”：
我本清明**

总结目前的说法，各家银行对“第二套房”理解，存在四种版本：以个人为单位，还清以前贷款的，享受“第一套房”待遇；以个人为单位，有房贷经历的，不管贷款是否还清，以后购房都不享受“第一套房”待遇；以户（即家庭）为单位，还清以前贷款的，享受“第一套房”待遇；以户为单位，有房贷经历的，以后购房都不享受“第一套房”待遇。

央行“以户为单位”的说法出现后，央行征信中心主任戴根有对媒体表示，由于缺乏相应的法律授权，暂时还无法与隶属房管部门的房屋权属登记机构、隶属公安部门的户籍登记机构和隶属民政部门的婚姻登记机构共享信息，所以整个家庭成员的购房情况，目前还不能完全反映在银行系统中。

这一说法成了一些银行的有力后盾，媒体上关于如何解决“户”认定问题的讨论愈演愈烈，一些银行也开始公开表示，由于无法核查家庭成员购房情况，所以会以个人为单位界定第二套房的标准。

银行真的无法掌握购房者的相关家庭信息吗？有专家对此说不。

上海杜跃平律师所的杜跃

平律师告知笔者，在购房过程中，通常情况下，签订合同时会要求购房者表明“已婚”或“未婚”身份。“已婚”者提供身份证、结婚证及户口本，“未婚”者要提供单身证明。在向银行贷款时，按照相关法律规定，银行作为第一抵押权人，会要求“已婚”购房者及其配偶在抵押按揭合同上共同签名。一旦需要抵押时，就可以减少作为夫妻共同财产的房产无法顺利处理的风险。因此实际上，银行可以完全掌握贷款人的家庭信息（夫妻），并通过征信系统确认配偶购房情况。

律师的说法得到了银行的证实。某国有银行个人信贷部人士介绍说，按照银行相关规定，作为“已婚”的购房者，表明“已婚”身份并和配偶共同在抵押按揭合同上签字是必须的。

当笔者问及个人的婚姻状况保存在民政部和公安部，没有相关法律授权如何获知购房者的婚姻状况时，他表示除了购房者本身提供相关证件之外，银行也会向民政部门查证相关信息的准确。“对银行来说，婚姻状况是无法隐瞒的，否则的话银行的信贷风险太大了。”该人士强调。

此外，杜跃平律师提醒说，“以户为单位”的界定，关键不在于是否掌握婚姻状况，而在于这个“户”里的其他人，即父母或已成年的孩子，是否纳入第二套房认定体系中。从而避免被钻政策空子。

**部分银行：
试图绕开政策**

房贷新政的出台，被视作近年来调控楼市最大的一次动作。作为此次新政的主要执行者，各大银行却在政策前表

现各异，连向来紧跟政策行动一致的四大行也口径不一。

建行明确贷款人第二套住房的认定标准以“户”为单位；交通银行此前曾表示该行将以个人为单位界定“第二套房”，结清贷款的购房者再贷款买房仍视为第一套房；工行方面仍按原政策办理房贷业务，也就是说门槛还未提高；而农行目前一直保持沉默。

对于这种情况，上海易居房地产研究院高级研究员杨红旭认为，在此次新政中四大行的角色非常尴尬。因为如今四大行已经由“国有”转为上市的商业银行，成为了市场上的利益中人，追逐利益最大化。因此尽管此次央行和银监会态度严厉，他们也不可能像以往一样

照单全收执行相关政策。即便是未来各大行配合央行统一细则，在地方的具体执行上，也一定会出现折扣的情况。

事实上，在采访中，某银行的工作人员对笔者表示，各个分行的执行细则是不一样的，政策不会把每个情况都想到的，总会有办法的。

而对银行的表现，杨红旭表示，最重要的在于房贷业务对于各银行来说，都是相当优质的资产，很难舍弃。所以他们能够不惜纠缠于概念，而不愿尽早明确“第二套房”。他指出，对于概念的反复解读，其实是各商业银行在同央行进行的激烈博弈。从目前的情况看，不排除此次新政最终落入“雷声大、雨点小”的境地。

读者服务台

在房贷新时代，首付、利率加成，百姓购房怎么办？您对房贷政策、房贷实施细则有什么疑问，欢迎来电来信提出。《新民晚报》房地产事业部将于10月31日在《新政时代置业导购手册》中给予分析和解答。

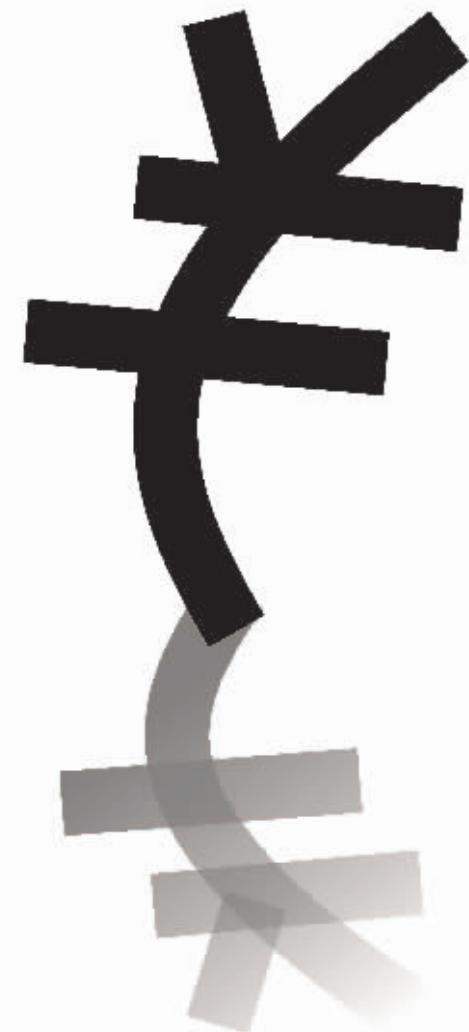
热线电话：021-52920860

(周一至周五 10:30-16:00)

来信请寄：上海市静安区威海路755号文新报业大厦14层《新民晚报》房地产事业部

邮政编码：200041

07房贷新政来了，
银行在干嘛？



海德花园·都市叠园 HOUSE 即将上市 一号线北延伸带来周边物业利好



0.5。整个社区傍河而建，由独栋别墅、双拼别墅、叠加别墅组团和商业休闲街组成，营造出大气宜居的居住氛围。

交通上，海德花园更是处于北上海立体交通网纵向轴线的核心位置。不但拥有南北高架、逸仙路高架、外环线等立体交通网络，而且小区入口距离即将通车的一号线延伸段终点站仅为50米。

此次海德花园即将上市推出的叠加产品紧贴市场需求，一是总价合理，仅为市区一套两房的价格，二是带来生活品

质的绝对提升。主推的三房和四房户型，空间开阔，各具特色，更有超值附加大面积南向花园或超大屋顶观景露台，使得优雅别墅生活淋漓展现。

海德花园以其轨道物业的升值潜力和别墅产品的保值、增值特点为市场所追捧。据悉该盘将于10月下旬公开发售，目前样板房已全面开放，值得关注。（沈媛）

10月31日

敬请关注 新民晚报 上海地产

为您量身定做

后新政时代 置业导购手册

- 新政之后如何置业
- 房贷类型专业推荐
- 房产证办理指南
- 置业热点问题解答

嘉兴好一家旺铺尊享财富机遇

投资嘉兴好一家购物广场的商铺总价只要18万元起，商铺面积在32至85平方米，投资人首付的投资金额很少，仅10万元左右，风险可以得到有效控制。而且好一家的开发商保留了部分房源，用于自己经营，最大限度降低客户的投资风险。

成熟经营 业态稳定

来，经营有道，入驻率达93.5%，TOTO、科勒、诺贝尔、冠军、德华兔宝宝等众多国际知名品牌纷纷入驻，知名度与日俱增。目前好一家在整个嘉兴乃至周边地区已经形成良好的口碑，许多消费者和经营者纷纷慕名而来。

眼见为实 财富等你赢

好一家家居购物广场地址：嘉兴市秀洲区开发新区，CBD

商务中心核心地段，东邻在建120万平米高档人居社区，未来三年商品房上市量非常可观，家装消费量就能给“好一家”的业主带来丰厚的收益，再扩散到嘉兴五县，整个长三角地区，业主的获利更是一路飙升。

嘉兴好一家家居购物广场现已成为“长三角”家喻户晓的明星楼盘。投资好一家，做个大赢家！（小文）

低总价 降低投资门槛

好一家家居成功开业以