

关注房|贷|新|政

房贷新政“满月”，细则迟迟不出

两种标准还在“打架”

□本报地产评论员 董琳霞

房贷新政即将“满月”，细则却迟迟未出，第二套房认“人”还是认“户”，购房者仍在等待监管层的最终“定调”。界定标准是否统一，何时统一，如何统一成为近期业界争论的焦点。

银行执行标准不一

由于没有可操作的具体措施，目前各大商业银行的房贷业务的执行标准不一。

“如今银行间房贷业务的竞争日趋激烈，而新政的规定又涉及银行自身利益，口子收的太紧，房贷业务必定直线下降，利润受创。口子放的太松，就不能将房贷新政调控楼市落到实处。”华燕房产会员制俱乐部常务副总经理韩建君表示，虽然关于这一新政的具体操作细则，此前央行和银监会表示将由各银行自行制定，但银行方面没有大方向的指引下，的确很难制定自己的执行细则。

在一波又一波的市场猜测中，光大、建行率先透露了关于“第二套房新政”的细则，认定的标准各有不同。建行明确贷款人第二套住房的认定标准以“户”为单位；光大银行发布的指导性文件则以“人”为单位来界定。

交行最新透露自己的认定标准，将以“人”为单位，举例来说，夫妻二人如果其中一人通过银行贷款买房，另外一方通过贷款买房时仍可视为第一套住房。而对于曾经利用贷款买房的借款人，如果还清了此前的房贷，再次通过银行贷款买房时仍可以视作第一套住房。

统一细则必要性惹争议

“为了让各大银行在具体操作上基本统一，不互相矛盾，不让投机者有机可乘，就一定会出台相应的指导方针。”韩建君表示作为新一轮宏观调控的预警政策，此次房贷新政细则的执行力度一定会趋紧，以达到降低房贷风险，抑制过热房贷需求的目的。

然而，这种“统一”是否有必要性？是否对银行只有利好影响，这还存在诸多争议。

韩建君认为，目前细则统一的焦点不应该放在以“人”还是以“户”这一界定标准上，而应该认清，如果还清第一套房的贷款，那他所购置的“第二套房”是否还能享受第一套房的优惠利率。

“统一”可能出现以下两大标准：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；以户为单位，有房贷经历的，以后购房都不享受“第一套房”待遇。“对于银行来说，还清第一套房的客户应该是最优质的客户，此时把他们挡在门外，只会影响银行的房贷业务收益利润”，韩建君说。

可执行性尚待考验

之前执行的个人住房按揭贷款首付比例不得低于30%，考虑到中低收入群众的住房需求，对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行20%的首付款比例。这个政策在执行中的效果很好。假如第二套房首付比例提



对房贷新政细则是否有必要统一还存在诸多争议。摄影 房蓉

高，那么，对中低收入的家庭而言，买房会变得更加困难。

除此之外，“大统”还会加剧各大银行间的竞争，其中包括了中外银行之间的竞争，在同一银行中，旗下支行与支行之间的竞争。韩建君指出，将来银行的房贷业务指标压力大增，由于今年各大银行的房贷业务指标已经完成，因此“大统”在今年不会造成太大影响，如果明年房贷业务量明显下挫，各大商业银行可能还会出台各种补救措施，到那时，房贷新政的可执行性就有待市场的考验了。

新政“威力”不容低估

银行间热议不休，部分开发商却对房贷新政并不“感冒”。他们认为，房贷新政对市场的影响并不大。首先，第二套房的房贷提高到四成不会改变大多数买家的购买意愿，除非房贷首付比例提高至五成以上影响才会增大。目前楼市供应总量仍然偏小，市场对房地产预期仍然看涨，有真实自住需求的买家不会因为一成贷款而改变购房计划。

而事实上，房贷新政虽刚刚“满月”，

对市场的影响却已不容低估，尤其是对二手房市场。

新政过后，美联物业市场研究部为此进行了专题调研。调研结果显示，美联下属门店挂售房源中，八成的业主对于自己的挂售房源下调了挂牌价格。其中，75%的业主对于自己的挂牌房源做了5%以内的价格下调，3%的业主对于自己的挂牌房源给出了6-10%的让价，也有2%的业主对于挂售房源给出了超过10%的让价。

美联物业上海区总经理冯泓睿表示，虽然投资购房需求萎缩，自住需求主力支撑市场。但由于一部分之前受抑制购房需求也集中于今年释放，自3月起，整体市场交投明表现活跃，各区域次新房源价格呈现出不同程度的上涨，业主“反价”、“惜售”等举动大范围重现。现时整体八成的业主下调挂售价格的比例可以看出政策对于大部分的业主方心态还是产生了一定影响，但根据现时自住需求支撑市场的情况分析，预计类似过去宏调期间业主大幅降价抛售的情况发生机率不大。

非首置房首付加成，
地产商们
能为我们做什么？



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
- 房贷产证办理指南
- 置业热点问题解答

读者服务台

央行近期出台了关于第二套住房的房贷新政，随后各家商业银行陆续将房贷新政实施细则上报监管部门备案。

在新政时代，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。新民晚报上海地产部将于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层新民晚报上海地产部。邮政编码：200041