

## 国务院新政:贷款买二套房首付不低于50% 利率不低于1.1倍

据新华社电 国务院总理温家宝14日主持召开国务院常务会议,研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。

会议指出,近期部分城市房价、地价又出现过快上涨势头,加大了居民通过市场解决住房问题的难度,增加了金融风险。必须采取更为严格、更为有力的措施,认真落实中央确定的房地产市场调控政策,坚决遏制部分城市房价过快上涨,切实解决城镇居民住房问题。

会议确定了以下政策措施:一是抑制不合理住房需求。实行更

为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不得低于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,大幅度提高首付比例和利率水平。地方政府可根据实际,在一定时期内采取临时性措施,严格限制各种名目的炒房和投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策。

二是增加住房有效供给。房价上涨过快的城市,要增加居住用地供应总量,大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。依法加快处置闲置房地产用地,对收回的闲置土地,优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时,探索“综合评标”“一次竞价”“双向竞价”等土地出让方式。各地要尽快编制和公布住房建设规划,保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。加快普通商品住房项目

审批,尽快形成有效供应。

三是加快保障性安居工程建设。地方政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠政策,确保完成2010年建设保障性住房300万套、改造各类棚户区280万套的工作任务。大力发展公共租赁住房。

四是加强市场监管。严格依法查处土地闲置及炒地行为,对存在捂盘惜售、土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业,限制新购置土地,暂停批准上市、再融资和重大资产重组,商业银行不得发放新开发项目贷款。清理已发放预售

许可证的商品住房项目,对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度,性质恶劣的依法取消房地产市场经营资格,对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。规范发展租赁市场。完善房地产市场信息披露制度。

会议要求,稳定房价和住房保障要实行省级人民政府负责制、城市人民政府抓落实的工作责任制,住房城乡建设部、监察部等部门要建立考核问责和约谈、巡查制度,对遏制房价过快上涨、推进保障性住房建设工作不力的,要追究责任。

# 新政打击炒房也误伤了“穷人”

### 专家:政策“一刀切”有点矫枉过正,有银行人士预测:可能掀起假离婚潮

两天内,楼市调控再发两道“金牌”。尤其是昨晚的新政一出,南京房地产业内顿时乱成了一锅粥,不少二手房买卖当晚纷纷取消。有人评价说,这个政策给目前太过疯狂的楼市狠狠打上了一剂“降温针”;有人则说这一政策会让真正想买房自住的普通购房者更买不起房,一刀切的政策也误伤了很多有改善性住房要求的老百姓;也有专家表示,此举对房价起不到太大的抑制作用。

记者昨日从南京各大银行了解到,目前银行尚未接到银监会和总行的相应文件,在这之前银行仍以老办法执行,即首套房首付最低2成、二套房首付最低4成,利率根据客户不同给予不同优惠。

□快报记者 尹晓波 王海燕

#### 各方声音

## 南京不少二手房买卖昨纷纷取消

不少买房人质疑:为啥让我首付3成?

“首套住房也要将首付提高到30%以上,太离谱了吧!”张先生刚刚在江宁某楼盘订了一套110平方米的房源,因为自己是第一次购房,按照此前的老政策,可以享受首付两成的待遇,总房价在130万元左右,准备了26万元20%的首付款,“现在面积大于90平方米就要首付30%,我到哪里筹钱去?!”张先生说,自己一家四口人,住110平方米的房子还嫌小,如果首付两成仅限于90平方米以下的房源,这种一刀切的方法是不是太武断了?

也有买房人紧张:老贷款是否会调整利率

市民陈先生昨天急忙打电话找为自己办房贷的客户经理,催着贷款赶紧审批,“我的贷款合同才送到审批中心,但还没审批,下午看到消息,着急啊!”

记者昨天咨询了工行、招行、光大、深发展等多家银行,目前所有的银行还没有接到银监会或总行的正式文件,所以在没接到总行正式文件之前,银行还会按老政策执行。对于老客户来说,已经发放贷款的,贷款利率优惠幅度一般不会作调整,因为合同已经约定,否则银行就违约了。而对于这两天正在办理银行贷款的客户来说,多数银行以贷款审批日为准,有部分银行以



新政针对的主要是二套房 资料图片

贷款合同签订日为准,判断是否执行新的办法。

不少买房人担心:二手房买卖纷纷取消

昨晚6点,原本在江宁看中一套房源的刘先生,本来已经和房主约定当晚签约,见面时,双方都知道了房贷新政的出台,刘先生怕万一银行贷款放不下来,而首付又不够50%,心里想想害怕,只能和房主连连道歉,选择了“紧急收手”。同样,记者从多家房产中介公司反馈的消息显示,已经有买房人听到房贷的新政策,纷纷取消了当晚的签约买房约定。南京安格佳置业副总经理朱一东表示,碰到这种情况,“我们也无所适从。”

开发商回应:目前肯定不会降价卖房

据了解,南京开发商得知新政后反应各不相同。河西一家楼

盘的营销副总表示:现在楼市投机客确实比例很大,不知道政策会不会影响到下一步开盘的销售情况,但从以往的经验来看,只要是政策一收紧,在短期内都会对楼市造成一定影响。江宁的一家房地产开发老总则坦然表示:“我们先观望一下,看看市场会怎么样来做决定,目前肯定不会降价卖房,因为即使降价了,付不起较高比例首付的购房者,还是买不起房!”记者采访发现,持类似观点的开发商不在少数。

银行说法:新规实施银行难钻空子

一些市民表示,二套房界定标准未出,新规还是空的。但记者昨日从南京多家银行了解到,其现在各家银行对二套房的认定都已经很严格,贷款还清的也算第二套,而且以家庭为单位,此外,改善型住房这一说法也销声匿迹。所以新规出台后,应该不会有银行打“擦边球”。

#### 专家激辩

## 新政点中疯狂楼市软肋 还是打击了“穷人”?

新政对楼市影响有多大?是否能够有效抑制房价上涨?有专家称这次是点到了投资投机者的“软肋”,能抑制大量炒房行为,但更多的专家则认为,由于包括新政在内的这几轮调控政策对改善性住房只字不提,提高首付门槛和提高贷款利率,势必对这一群体造成伤害。

将能抑制大量“炒房”行为

南京网博机构负责人孙海说:“我认为点到了目前楼市疯狂的‘软肋’。”首付提高到5成以上、利率增加到1.1倍,这将能抑制大量的“炒房”行为。

一个打击“穷人”的政策?

南京中原地产交易中心主管李千娥则说:“这是一个打击穷人的政策。”有钱人会在乎首套房30%的首付吗?新政打击的是一些中低阶层的买房人,他们本来就是自住型购房者,已经在为高房价买单,而现在因为一个90平方米的界限,又提高他们的首付比例,这不是让他们更加买不起房吗?政策显然是矫枉过正了!

南京房地产业协会副会长胡光辉也认为,新政对某些资金雄厚的职业炒房者来说影响并不大,尤其是长期影响不大。

新政其实是“头痛医头”

南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士则认为,针对二套房的首付提至50%以上,是意料之中的,但是这个信贷政策憋了好几个月才出来,是不是另有隐情?而真正打击房价上涨过快,还是应该从改变房价上涨的预期上做文章,而不是“头痛医头、脚痛医脚”。比方

说,“政府更多地应该从控制开发商的利润、多盖政策性的保障房着手,让更多的人不用购买高价的商品房不就成了吗?”胡光辉也认为,此次调整对目前的房价并不能产生根本性作用。

关键要看执行力度

“影响肯定是有的,但不会太大。”南京东凯置地总经理包天雷说:“在市场红火时,银行的交易量,信贷就要偏紧;在市场低迷时,银行的贷款多得放不了,那二套房贷政策也会不攻自破。”同时,在取决于市场是冷还是热的情况下,关键还要看具体的执行力度,因为目前的房地产政策还是在支持鼓励改善型住房的。包天雷也认为,现在的楼市新政,总体还处于“上海北京感冒、全国城市吃药”的阶段,过于强调了全国的统一性,既然说是部分城市房价上涨过快,为什么政策又是全国性范围内的执行呢?

“一刀切”肯定会造成误伤

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示,改善型的购房者肯定是先买房再卖房,在第一套房有贷款的情况下,如果某家庭贷款购买第二套房子,让他首付50%是不是不近情理?“我觉得应该对第三套房施行高比例的首付,会更加具备可行性,也切合实际的买房习惯”。

“换房”需求将受重创

“对于需要换房的家庭而言,将是一个巨大打击。”南京我爱我家市场部经理舒莉莉说,新政直接将相当一部分的“换房家庭”拒之门外,需要改善换房的家庭不得不改变购房计划,或者干脆暂时放弃购房。

#### 有此一说

## 新政实施可能掀起假离婚潮

南京一银行业内人士告诉记者,新政实施很有可能掀起假离婚高潮。“现在我们在实际放贷过程中,已经碰到为节省利息,采取先离婚,等贷款批下来再复婚的购房者。”市民黄女士告诉记者:“我刚刚

订下一套房子,属于改善性需求,新政一实施的话,不仅首付要多付10多万,利息还要多付20多万。我们的首付一大部分本来就是借的,这样一来哪里承受得起啊?中央制定政策怎么不考虑我们这些穷人呢?”

#### 帮你算账

以100万20年贷款为例,利率调整后——

## 总利息增加20万 月供多出849元

新政实施后,在南京买一套总价100多万元的房子,首付与原来相比要多付10多万元。利率上调后,购房人月供和总的贷款利息会增加多少呢?

记者请工商银行的理财师给记者算了一笔账。目前二套房

贷一般都是八五折以上。目前5年期以上贷款基准利率为5.94%,八五折优惠为5.049%。假设贷款100万元期限20年,那么购房人每月需还款6262元,总贷款利息为590397元。如果二套房贷利率上调至基准利率

的1.1倍,20年期贷款利率也就变成6.534%,同样贷款100万元期限20年,那么购房人每月需还款7475元,总贷款利息为794182元。和原来相比,贷款人每月要多还849元,总利息要多出20.38万元左右。