

# 二套房定性“认房不认贷” 全民炒房可能成历史

认定标准以房为限、以家庭(借款人、配偶及未成年子女)为单位,专家:恐将“重伤”中低端购房群体

银监会银行业监管一部主任杨才才近日在接受央视采访时,解读了最新出台的房贷新政。他强调,新的房贷政策是以房屋数量来认定是否为第二套、第三套,同时,认定范围以家庭为单位。这与此前执行的二套房认定标准出现了根本性的变化。杨才才指出,所谓一套房贷、二套房贷,首先购房单位是家庭而不是个人。家庭由三种人组成,本人、配偶、未成年子女。一个家庭只要购买了一套房,再买房就叫二套。此外,银行在做个人住房按揭贷款时,还需要严格执行面谈、面签、上门走访的程序。对这一新政,南京有银行人士表示,操作难度太大,而专家则表示,新政恐怕会“重伤”中低端的购房者。也有业内人士表示,一旦“以房为限”的新政正式执行,“全民炒房”的现象可能成为历史。

□快报记者 尹晓波 王海燕

## 政策解读 认定标准以家庭为单位

### 住房套数不以贷款为标准

认定标准:杨才才表示,住房的套数认定不以是否发生过贷款为标准,即使首套房没用贷款,再买房同样会被认定为二套房。这次政策出台的一个意图就是要恢复房地产的居住属性,是房改十年以来的一次重大转折。

专家解读:北京中原三级市场研究部总监张大伟表示,这一政策修改打击面扩大一倍,而且非常精确地打击了炒房客,使调控力度继续加强,将国务院的政策继续落实。

### 未成年子女也包括在内

认定标准:杨才才表示,二套住房以家庭为单位进行认定,包括本人、配偶及未成年子女。商业银行的信贷登记系统可以查询到放贷情况,但要想准确判断住房套数主要还是以房管部门的登记信息为准。

专家解读:我爱我家副总裁胡景晖说,以家庭为单位认定仍存在困难和漏洞。例如,婚前一方买了房,另一方未购房。婚后未购房一方申请购房,目前就很难被认定。

### 首套房卖出可视为无房产

认定标准:杨才才表示,如果居民需要改善住房条件,并且已经将手中的首套住房售出,再次购房届时可以视作无房产。但以后需要出具房管部门单位等的证明。

专家解读:胡景晖表示,此前对于已购房的人,只要再购房均视为第二次购房。这次明确了改善型购房的标准。不过,不排除在房价上涨期,利用出售第一套房的钱去买第二套房,等房价上涨后再出售获利的投机者。

新华社报

## 新政影响 两类人贷款买房要算二套

记者昨日采访的多家银行负责人均表示,如果这一政策执行,那么影响还是非常大的。原来参加过福利分房的人,以及2005年央行征信系统上线以前就还清贷款的人,今后再贷款买房肯定被认为是二套房。

“现在40多岁的人,很多是参加过福利分房的,如果他们现在想再贷款买房,按新政策就得算二套房。”南京一银行人士称,除此之外,2005年央行征信系统上线以前就还清贷款的人,原来银行是在查不到这个信息的,但是如果认房不认贷,那么这部分人也在二套房新政策限制的范围之内。

### 恐“重伤”中低端购房者

对认房不认贷的标准,兴业银行资深分析师鲁政委接受记者采访时分析认为,关键要看央行系统与全国房地产交易系统间的信息是不是联网,如果没有联网,这个政策的效果不大。

鲁政委对记者说,对第二套

房的重新界定,与中央调控政策精神一致,是防范金融风险及降低需求的手段。政府接连出台调控政策,短期内将减少需求,从而平抑房价。同时,也会影响到投资、投机客的预期,间接影响到市场的价格。

鲁政委认为,从中远期来看,还是应该提高房屋的供有,以此分流投资的需求,解决楼市的本质问题。他补充道,目前楼市的投资需求如此旺盛,如果金融市场有丰富的金融产品,引导这部分资金分流,或许楼市的供需也能得到一定的缓解。

易居中国分析师付琦认为,如果按照新规定界定二套房,几乎没有首次购房,都变成二次购房了。这样对中低端的购房者来说,可能很难有买房的机会。50%的首付门槛,会导致很多买得起房子的消费者放弃买房打算。付琦预计,第四季度将会出现房价下调,回调幅度大约在15%至20%。其中,二手房会先

于新房下跌。开发商的资金流可能支撑到第四季度才会有问题,并导致新房房价下跌。

### 阻止“热钱”“闲钱”入市

南京中原地产研究中心总监张君用“很凶猛”来形容“认房不认贷”的二套房标准。她说,现在“认房不认贷”之后,意味着只要有房子,就算二套房,不管你是什么性质的房子,显然是打击楼市投机客的一部“重典”。

张君认为,中国经济过热且存在投机泡沫,应该是个公认的现实,这次政策的出台也是政府为了避免出现更大危机的举动。此次政策不同以往,可以用“目标精准,态度强硬”来描述,银监会对二套房的新定义,其严厉程度也是前所未有的,之前某些银行对政策的解读“过于保守”,相信此次带上“问责制”后的政策会执行得更彻底,短期内能有效阻止“热钱”和“闲钱”涌入房地产市场,抑制楼市价格的疯狂上涨态势。

## 银行声音 “认房不认贷”操作难度太大

### 银行称操作难度太大

“二套房认房不认贷,对于银行来说难度太大了。”昨天南京一银行房贷部负责人直言不讳,“客户有几套房子,登记不在金融部门,而在房产部门。认定客户有几套房子应该是房产部门的事。”

“就是房产部门的信息放开给银行查也存在难度。”这位负责人称,现在南京市区和郊县的房子信息还没联网,跟外地的信息也不联网。而银行要跨部门跨地域去查询难度太大了。

另外一家银行房贷部负责人表示,如果让银行去查客户实际持有房产套数,那么究竟是房产局信息放开给银行查?还是银行取得客户委托后去查?还是客户自己去查?这些都得出台细则。

### 原标准也包含未成年子女

不过也有银行人士预计,现在房产部门的抵押登记系统已经跟银行部门联网了,如果真能想这样做,只要再将房产信息联网就行了。技术上应该没有难度。他认为,虽然现在各地房产部门信息还不联网,但是外地人购房已经通过“一年以上纳税证明”来解决,而南京市区的房产信息虽然没跟区县联网,但是也应该能反映90%左右的真实情况。

### 对于“二套住房以家庭为单位进行认定,包括本人、配偶及未成年子女”的提法,昨天南京多家银行表示,原来二套房认定标准就包含未成年子女。但是原来这一政策没有太大意义。一银行人士表示,未成年子女是没有



房贷新政之下,炒房时代会结束吗? 资料图片

## 房产部门回应在否属二套房,可出证明

二套房认定将“认房不认贷”,那么房产登记部门是否可以准确地查询到购房人的二套、三套房呢?

“现在在房产局档案馆查询房产资料时,是可以查询到11个区范围之内的房产登记情况的。”南京市住房保障和房产管理局相关人士表示,目前针对自住和改善型住房消费的购房补贴,对象就是针对在“南京市

区范围(11城区,即八个主城区和江宁、浦口、六合三区)首购或改善的购房人”,在查询他们的产权登记情况之后,出具以家庭为单位的房产证明,“已经有房产的,自然不能享受到购房补贴”。他表示,从南京现行的操作情况来看,如果银行要求买房人出具房产证明,房产部门是完全可以出具相关的房产证明,以此来证明购房者是否是二套房。

### 业内观点

## “认房不认贷”有四大难题

业内普遍认为,在没有最终的具体操作细则出台之前,至少还存在操作上的四大疑难待解。

### 第一难

个人提供证明,是假的怎么办?

房产登记部门出具的这个房产证明,仅仅是盖个章而已,会不会有人自己开“假证明”到银行骗贷呢?南京市住房保障和房产管理局一名人士表示,理论上确有这个可能,目前都是个人自行来开具购房证明,如果银行“闭着眼睛”收取证明,所谓的二套房“认房不认贷”政策,也起不到任何效果。

当然,如果购房人通过私刻公章、自己开假证明骗贷,本身就是一种违法行为,发现的话,是要追究其法律责任的。要避免买房人自己开假证明的现象,建议银行应该针对在本行申请贷款的客户,由购房人授权委托,银行出面到房产档案部门进行批量的集中查询,这样就能避免这一漏洞。

### 第二难

没领房产证的,就不算“二套房”?

陈先生说,他刚刚买了一套房子,是首次购房,可房子是正在建设的期房,要到明年6月份才交付,这个房子的产权证办理还早着呢,现在去查他的房产情况,不就是“无房产”了吗?

在今年《南京市2010年购房补贴发放实施细则》中,对于夫妻双方南京市区内无产权住房的,当时规定查询的房产也包含“买卖合同已鉴证的商品房”,可在实际操作过程中,因为房子还在认购备案的环节中,房

产档案部门并没有这套房子的资料。如果陈先生随时再贷款买一套房子,不就不是二套房,银行放贷也卡不住了吗?

相关人士表示,这确实是一个漏洞,关键是房产交易部门和档案部门的信息如何及时共享的问题。

### 第三难

异地分居的家庭,各有一套房产呢?

“如果以上难题都能解决,还是有漏洞啊!”有市民假说,“我在南京有一套房子,不再贷款买二套房了,如果我的爱人在外地某城市工作,因为爱人异地上班,不属于异地贷款禁止的范畴,她不是照样可以贷款买房吗?”

该市民说,这样是不是说全国的房产系统信息都要进行联网查询呢?还是说异地分居工作的家庭,就应该每人在各自工作的城市各有一套房子呢?

南京市住房保障和房产管理局相关人士也表示,现在异地查询房产一直是个盲区,不知道这个怎么界定。同时,有些城市的房产系统还没有信息化,查询太难!

### 第四难

改善型购房怎么界定?

目前南京对改善型住房发放补贴的认定是“买入卖出”,通常理解是“以小换大的购房需求”,但必须在2010年内完成新旧房屋的交易手续。

银监会的规定是要卖掉之后成了“无房产”,这和南京的规定是相矛盾的。那么,“无房产”在多长时间内购房可享受贷款优惠政策呢?改善型购房人再次购房的面积标准又是多大呢?都是一些尚未能确定的问题。

### 市民反应

## 卖了首套房让我住哪里?

对于昨天传出的三大政策,市民也提出一连串自己的疑问。而对于这些疑问,现在银行也答复不了。

疑问一:卖了首套房让我住哪?

市民吴先生称,“我家原来有50平方米的房子,现在想买一个90平方米的,那么我必须卖掉现在的房子,那让我们住哪里?就是不睡大街,房租谁出?”

南京一银行房贷部负责人表示,客户从看新房子,到拿到房产证,入住新房,至少也得一年多时间,原来只要客户承诺卖掉房子,银行就可以认定为无房,可给予首套房优惠。但细则还没出,不知道客户的新疑问怎么解答。

疑问二:买给父母住算第几套呢?

市民孙小姐称,自己和老公大学毕业后5年在南京买了一套平方米的小套房,如今在农村的父母年纪大了,想搬到南京来

### 最新消息

## 三套房将入房产税征收范围

三套或三套以上的定性为经营性住房

首付比例和贷款利率大幅提高这一严厉房地产信贷政策出台之后,社会各界对税收调控充满期待。记者22日从相关渠道获悉,财税部门在这一问题上已经有了初步思路,未来将把政策重点放在调整房产税上,具体做法是将第三套房及三套以上住房定性为经营性住房,以纳入房产税征收范围。

一位接近国家税务总局的专家向记者表示,通过增加保有环节税收来调控房地产市场是财税部门一直以来的思路,但在包括土地出让金是否纳入物业税等众多难题没有解决之前,物业税短期内还难以出台,因此要将重点放在现有的税种上。房产税是现有房地产税种中最有可能被祭出的调控利器。按照现

行的房产税暂行条例,个人所有的非营业房产可以免缴房产税,但条例并没有明确规定营业房产的范围,不少个人房屋虽然用于经营,也并没有按期缴纳房产税。

根据1986年出台的房产税暂行条例,房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳,税率为1.2%,没有房产原值作依据的,由房产所在地税务机关参考同类房产核定;房产出租的,以房产租金收入为房产税的计税依据,税率为12%。也就是说,如果将第三套房定性为经营性住房,即使不出台新政,三套以上住房也将进入到税收调控的范围,每年按上述标准缴纳房产税。“这毫无疑问会给拥有多套住房的人带来压力。”上述权威专家指出。

上海证券报

## 保障房建设挂钩地方官政绩

《基本住房保障法》征求意见中

在中央密集地调控房地产市场的同时,住房保障法规的修订也在紧锣密鼓地进行。记者近日了解到,《基本住房保障法》征求意见稿(以下简称“征求意见稿”)已于去年底由住建部下发,目前正在征求意见中。

记者发现,“征求意见稿”提出将住房保障实施与地方政府的政绩挂钩,并对发展改革、财政、国土资源、税务、审计等部门的相关职责进行明确。“意见稿”还明确,保障性住房建设的支出必须纳入预算,地方政府需编制规划并将纳入地方经济社会发展规划,相关部门需提供税收优惠和用地支持。“将住房保障与政绩挂钩,并纳入法律程序,是‘征求意见稿’最大的亮点。”上

海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭向记者表示。

“作为一部法律,其出台过程需要经过起草、征求意见、审核等各种程序,估计今年很难出台。”杨红旭向记者表示。

### 市场动态

## 新房认购量昨大跌至85套

新房日认购量下跌6成

记者采访发现,二手房市场的“抛房潮”大有愈演愈烈之势,最高的一天个人挂售量超过了2000套,一些近期领证的楼盘也表示按期开盘,但放量有所缩减。

### “抛售成风”,7天抛房2万套

365地产家居网置业频道总监单伟说,4月中旬的10天时间,二手房的个人挂牌量高达16014套,而3月中旬同期只有7017套,涨幅高达128.22%,净多出来近9000套房源,其中20日一天的房源量超过了2000套,去年营业税新政之后,最高日的挂牌量也就900多套。而此次抛房量的高灾区是江北的浦口板块,4月中旬的挂牌量较3月中旬大涨了287.58%。

针对这一疑问,有市民表示,父母跟80后这一代已经不算在一个家庭范围内了,因为家庭范围是指本人、配偶及未成年子女。所以他们建议可以老年人的名义再买一套。但是陈小姐表示,父母都没有贷款能力,他们又没法全款买房,这个办法根本行不通。也有人称把这个90平方米的房子卖了,再换一大套呀!

“这也不现实,哪有家庭4个人住一起的?”

### 相关新闻

## 物业税4地试点获批 说法不很确切

昨日有媒体报道称,物业税在中国4个城市的试点已获得国务院批准。中国社科院财政与贸易经济研究所副所长高培勇接受中新社记者采访时表示,这一说法“不很确切”。

此前媒体援引消息人士的话称,物业税在4个城市的试点已获批,其中重庆、深圳、北京三地将先期推出,上海试点延迟至世博会之后。四地试点后,物业税将在全国范围内推广,受此消息影响,A股22日在临近尾盘时大幅回落。

高培勇表示,一个新税种的出台,要经过一系列严格的立法程序,并非一蹴而就。没有进入立法程序前,任何税种的改革事项只能说“处于讨论和研究状态”。按照中国现行规定,新税种的开征须经全国人大审议通过。

他说,物业税试点获批的传闻是把“老税”——房产税和“新税”——物业税给搞混了,从而使财税部门围绕房产税调整的谋划动作,特别是酝酿中的试点,被误作为政府开征物业税的消息广为传播。他表示,眼下中国所要做的是以现行房产税的调整为突破口,为未来的物业税开征探路,并由此起步,结束居民个人财产保有层面的无税状态,构建一个兼具组织收入、调节分配和稳定经济三大功能,并且适应完善的社会主义市场经济发展需要的现代税制体系。而这需要各方的“通力合作”。

中新

## 广州退房率一周涨5倍 一天最高退804次

来自某网站监控数据显示,4月20日广州全市网签258套,成交面积为26856平方米,成交均价为9458元/平方米,已连续四天回落至“9”字头的水平。其中,萝岗区、南沙区成交为零。值得一提的是,某网站监测数据显示,20日当天竟然出现了804次的退房记录,创广州楼市有史以来的最高纪录。

数据显示,4月20日最多的一个楼盘出现了169次退房,全市有约135个楼盘出现了退房记录,共出现了804次退房。如果属实,仅这一天的退房量就将超过广州过去一年的退房量。经过记者核实,位于番禺区的某楼盘在19日确实出现了11宗退房。“这和楼市新政没有任何关系。”该楼盘相关人士前日向记者解释,因为之前开发商组织集体签约时,有11户客户签署了地址,被房管局打回,目前营销部已经约好业主重新签约。

广州市国土房管局前日召集四大国有银行、三大中介、六大开发商及多位业内人士召开闭门会议,探讨当前的形势。国土房管局当晚披露,4月15日~21日,广州全市十区两县级一手房网签退房共40套,退房量约为前日之五,涨了约5倍。

据知情人士介绍,在昨日的闭门会议上,四大国有银行纷纷表示已明确开始按照房贷新政执行。开发商则表示,调控房贷过于严厉,但从目前市场情况看,五一楼市没有降价的打算和必要,新政还有待市场逐步消化。

广州日报