


二套房标准将“认房又认贷”!

住建部副部长齐骥接受政府网在线访谈,称必要时将曝光高房价城市名单

住房和城乡建设部副部长齐骥 7 日在接受中国政府网在线访谈时表示,要坚决遏制部分城市房价过快上涨,促进民生改善和经济发展。齐骥在回答网友提问时透露,三种情形下可认定为二套房,具体标准正在抓紧制定,必要时还将曝光房价过高、上涨过快的城市名单。此外,违法违规的房企将列入黑名单,在融资方面、重组方面给予限制。



三种情形认定为二套房

有下列情形的,贷款人对借款人执行第二套及第二套以上的差别化信贷政策。

- 1 对于借款人首次申请利用贷款购买住房,如果在拟购房所在地房屋登记系统当中,也包括预售合同的登记备案系统当中,其家庭已登记有一套或者以上住房的,其再贷款购买的住房一定是第二套或者以上住房;
- 2 就是借款人已经利用过贷款购买过一套或者以上的住房,又申请贷款来买住房,我们也认定是第二套及以上住房;
- 3 贷款人通过查询征信记录,居访等访问形式的调查,确信借款人的家庭已经有了一套或者以上住房的。

新政效果怎么样? 房价疯涨势头被初步遏制

今年3月中旬以后,一些城市在经历了一二月份房价涨幅趋缓之后,又出现了房价和地价轮番过快上涨的情况。在房地产市场当中,投资、投机性的购房再度活跃,社会反映很强烈。

“我们认为,部分城市房价上涨过快的主要原因是供求矛盾突出,如果不加以抑制的话,可能逐渐会从部分城市蔓延到更多的地区,这样将大大加剧广大居民通过市场来解决住房问题的难度,影响居民生活水平的提高,影响金融的安全,甚至会影响社会的和谐稳定。”

齐骥指出,房价过高和过快上涨,如果不加以抑制的话,可能逐渐会从部分城市蔓延到更多的地区,这样将大大加剧广大居民通过市场来解决住房问题的难度,影响居民生活水平的提高,影响金融的安全,甚至会影响社会的和谐稳定。

“在这样一个背景下,国务院发出通知,要求坚决遏制部分城市房价过快上涨。目前,各地正在积极贯彻落实。”齐骥说,“从近期的市场反馈情况看,一些城市商品住房价格过快上涨的势头得到了初步遏制,社会普遍反应积极。”

二套房有何标准? 三种情形可认定,标准正制定

根据国务院最新规定,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。那么,第二套住房如何认定?

“第二套住房认定标准,国务院已经明确规定,住房城乡建设部要会同人民银行、银监会抓紧制定,我们这几家正在积极研究制定中。”齐骥表示:有下列情形的,贷款人对借款人执行第二套及第二套以上的差别化信贷政策。第一种情形,对于借款人首次申请利用贷款购买住房,如果在拟购房所在地房屋登记系统当中,也包括预售合同的登记备案系统当中,其家庭已登记有一套或者以上住房的,他再贷款购买的住房一定是第二套或者以上住房;第二种情形,就是借款人已经利用过贷款购买过一套或者以上的住房,又申请贷款来买住房,我们也认定是第二套及以上住房;第三种情形,贷款人通过查询征信记录,居访等访问形式的调查,确信借款人的家庭已经有了一套或者以上住房的。这主要是解决在一些征信系统上也,在我们的住房登记信息系统中也好,有时候不覆盖所有家庭成员的问题。但通过家庭访问等调查,确信借款人有不止一套的住房,在这种情况下贷款就应该按照第二套或者以上来执行。

“齐骥同时指出,鉴于有一些城市房屋登记信息系统还不是十分完善,所以在实际操作中,还需要其他信息作为补充。”

高房价地区咋认定? 必要时会曝光相关城市名单

国发〔2010〕10号文件针对“商品住房价格过高、上涨过快”地区出台了有针对性的措施,那么,如何认定房价过高、上涨过快的地区?

“在10号文件当中已经提到,有一些政策是针对房价过高、上涨过快、供应紧张的地区提出来的。我们认为各地都应该按照10号文件的要求,结合本地区的实际情况,来抓紧制定落实文件的实施细则。目前,北京市已经印发了实施细则,青岛、深圳市也先后印发了贯彻的文件。”齐骥说,住房城乡建设部和国家统计局也掌握着各地商品住房的平均售价水平和上涨幅度,包括同比、环比等等。我们也会督促一些房价高、上涨快的城市来抓紧制定实施贯彻国务院10号文件的实施细则。“如果必要的话,我们将会同有关部门,公布房价过高、上涨过快的城市名单。”

公租房给谁住? 城市中等偏下收入住房困难家庭

“推动公共租赁住房建设,是住房和城乡建设系统今年和今后一个时期的一项重要工作。”齐骥透露,最近,他们正同相关部门研究发展公共租赁住房的意见。对公共租赁住房的供应对象界定为城市中等偏下收入住房困难家庭;有条件的地方,可以把符合条件的新就业职工,以及在城市有稳定职业并居住一定年限的外来务工人员纳入到公共租赁住房的供应范围。

齐骥指出,公共租赁住房建设资金来源有五个渠道:一是政府组织建设的公共租赁住房可以纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设的试点;二是鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款;三是支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式来筹集公共租赁住房资金;四是探索允许保险资金、长期信托资金通过直接投资或定向募集等方式参与公共租赁住房建设;五是探索运用房地产信托基金来拓展公共租赁住房的融资渠道。

齐骥同时指出,在土地供应方面,公共租赁住房的用地可以通过划拨和有偿使用的方式来供应;财政支持方面,政府投资的公共租赁住房可以在财政预算中安排;在税收方面,对公共租赁住房开发建设和租赁经营要给予税收方面的政

策支持。
开发商怎么监管? 违法违规房企将列入黑名单

齐骥说,加强市场监管,严惩房地产开发企业的不规范行为,大概有以下四方面工作:

一是要加强对房地产开发企业购地和融资方面的监管,对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业,商业银行不得发放新开发项目贷款,证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。换句话说,就是在土地市场不规范或者拿到土地以后闲置不建、囤积土地的开发企业首先在融资方面、上市方面和资产重组方面关上门了。

二是对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的开发企业,要加大曝光和处罚力度。住房城乡建设部正在同银监会协商,准备采取列名单的制度,将不规范企业的“黑名单”送给各地商业银行,在融资方面、重组方面给予限制。

三是对中介代理的行为提出规范性要求。对于房地产中介公司行为不规范,造成购房者心理恐慌的,要严加治理。

四是建立健全房地产市场信息公开机制,政府要及时准确地将预售信息、可售楼盘和房源信息以及违法违规行为查处情况向社会公开。同时,要加快建设个人住房信息系统。齐骥说,今年上半年,各地将对本地区房地产开发企业经营行为进行一次检查,及时纠正和严肃处理违法违规行为。在此基础上,住房城乡建设部将会同有关部门再组织抽查,确保地方的检查工作取得实效。

保障房建设进度如何? 两年规划7月底前公布

齐骥透露,住房和城乡建设部正在按照国务院的要求,会同相关部门制定2010年到2012年全国保障性住房建设规划,这个规划将在今年7月底以前向社会公布,主要包括各类保障性住房和棚户区改造计划的内容。

齐骥指出,除城市人民政府要抓紧编制和公布住房建设规划,及时公布住房建设计划和住房用地的年度供应计划外,地方人民政府还要继续加强对房地产市场的统计、分析和监测,统计和房地产部门要及时发布市场调控和相关的统计信息,同时统计部门还要研究发布能够反映不同区位、不同类型住房价格变化的信息。

齐骥说,各级城市人民政府都要加快城市房地产市场信息系统的建设,当前要抓紧建立的是各个城市的个人住房信息系统建设。
综合新华社、人民网消息

马上就访

二套房新标准让南京地产界一片惊慌

认房又认贷?没得玩了!

二套房并非“只认房不认贷”,而是“既认房又认贷”?昨天住房和城乡建设部副部长齐骥对二套房的解读,让南京地产界一片惊慌。昨天南京一家开发公司的负责人正在外面吃饭,一听这个消息,立马发短信给下属:“赶快给我看看‘认房又认贷’是怎么回事。”

□快报记者 尹晓波

紧急开会讨论房贷

“什么?变成既认房又认贷了?”南京一家楼盘的销售总监昨天正在“夜总会(夜里总是开会)”,闻听这一消息,立即召开了原先的会议议题,开始讨论房贷政策来。他对记者表示,这个政策就意味着“只要现在有一套房子”或者“贷款买过一次房子”,就一律按照二套房的政策来执行了:首付提高到50%、利率1.1倍。“这样就没得玩了,我现在只能祈祷南京千万不能出台什么‘一户家庭只能新购一套房’的政策了!”

“赌气”不领证卖房了

一家楼盘的负责人甚至非常沮丧地表示:“在这样的政策下,不是逼得我们开发商不要卖房了吗?销售许可证不领了,慢慢捂盘吧!”他略带赌气的口吻说:“反正我只要资金挺得住,房子慢慢盖就是,最后盖成现房来销售,不是对买房人更好吗?”

南京东凯置地有限公司总经理包天雷对二套房如此认定的解读,倒是显得很淡定:“我们静观其变吧!”记者采访发现,不少开发商在惊慌之

余,也持了类似的态度:“政策是国家说了算,我们只有挨砖头的份,现在这个时机不好评论什么。”

政策严厉得过头了

“这种政策显然过头了!”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,用最严厉的房贷政策去打压市场,改善型的群体呢?“为什么我们可以吃得越来越好,就不能住得越来越好呢?!”以南京为例,现在可以说95%的城镇居民都有自己的一套以上房子,他们如果贷款买房子,就必须提高首付、利率增加,这是在帮银行还是帮穷人呢?

张辉说,“既认房又认贷”的政策,是拒绝老百姓以小换大的改善型需求,政策过头了!新浪乐居南京站主编王小军的感觉是“没什么特别之处,口风很严,行动很慢”。他说,现在的政策老是在颠来倒去地说,让市场一片大乱,到处问银行,银行一问三不知,没有一个统一的标准,这对买卖双方都不利,要发文件就快发文件吧!“市场的纠纷已逐渐反应出来,必须用有形的手与统一的政策标准来制约平衡。”

今年提供5000套公租房

南京市住建委:面向三类人群,租金折扣不一

对于公共租赁住房的供应对象,昨天住建部也界定为“城市中等偏下收入住房困难家庭”。“我们的方案正在制定和完善之中,可以表态的是今年将提供至少5000套的公租房房源。”昨晚,南京市住建委相关人士向快报独家透露说,南京的《公共租赁住房管理办法》将于近期出台,并且已经划定了三类人群进入公租房保障对象。

“一类是城市中低收入住房困难家庭,和住建部一样;一类是新就业人员,含青年人才对象;还有一类就是外来进城的务工人员。”南京市住建委相关人士表示,这样区分开来,要比国家规定更为细化,并且在租金和租期上也能够加以区别对待。他打比方说,比如城市中低收入住房困难家庭,他们的租期会最长、租金也会最便宜,而新就业人员不可能永远是新就业吧,大致将框定在工作年限在3—5年之内的人群,“这样做的目的就是不能养懒人,一味赖皮在公租房里,也是对公共资源的不负责任”。

租金会是多少呢?江苏省之前在“公共租赁住房管理

办法”初稿中明确,房源的保障对象为已确定工作单位的新就业人员、买不起经济适用房也买不起普通商品房的低收入住房困难家庭,租金初步考虑是市场房租价格的80%。“我们可能会更低。”这名人士表示,低收入家庭因为生活负担较重,完全可以再放低这一租金折扣,50%和60%都是有可能的,但如果说一些新就业人员因为工资收入还可以,只是一时半会买不起房子,那租金就应该相应地提高点。

而在租期的考虑上,正常租期应该是至少1年,满足条件的可以续签租赁合同,这也是给公共租赁住房设定“一个保障时限”,如果住了几年,承租人还要续租,就有可能完全按市场价来支付租金了。

这名人士还透露说,今年已经初步考虑将提供至少5000套的公租房房源,主要分布在经适房小区、中低价商品房项目、目前市级的直管公房以及一些企事业单位的园区等,以后每年房源将逐步加大,但从租期等方面的限制条件来看,就是不能让公租房再回到以前“福利分房”的老路子上去。