

## 一张图看懂 房贷政策演变

央行发文首套房认定标准放松,此次调整成为2009年以来房贷政策的一次重大松绑调整。回顾过去,房贷政策到底经历了哪些变动呢?

### 2008年

**背景** 楼市低迷,十年来首次出现房价下跌

**政策** 1.商业性个人住房贷款利率下限调整为贷款基准利率0.7倍  
2.最低首付比例调整为20%

**结果** 大量资金转向房地产市场  
楼市回暖

### 2009年

**背景** 20个重点城市有12个11月成交均价超出历史最高水平

**政策** 1.首套房贷款首付比例≥30%  
2.二套房贷款比例≥50%,贷款利率不得低于基准利率1.1倍

**结果** 房价依然普遍上涨  
投机性购房减少

### 2010年

**背景** 3月,全国70个大中城市房价同比上涨11.7%

**政策** 1.4月12日,规定二套房首付比例调整为40%  
2.6月19日,银监会要求银行不得变相降低首付比例

**结果** 房价依然上涨

### 2011年

**背景** 房价还在涨

**政策** 1.央行3次加息,6次上调存款准备金率,信贷日益收缩  
2.限购城市增加到40多个  
3.二套房贷款首付比例不得低于60%

**结果** 房地产市场发展速度放缓,回归到相对合理水平

### 2012年

**政策** 1.二套房新政首付提至60%  
2.央行两次下调人民币存贷款基准利率,间接刺激住房消费

**结果** 全国商品房销售面积较上年涨了1.8%  
一线城市房价均价下跌1%

### 2013年

**政策** 1.新国五条加强楼市调控,进一步提高二套房首付比例和贷款利率,出售自有住房按转让所得20%计征个税  
2.“沪七条”、“深八条”要求二套房首付比例提高到70%

**结果** 政策调控总体进入平稳转型期,全国楼市一路畅销

### 2014年

**背景** 8月楼市数据十年最差,各地松绑限购效果有限

**政策** 1.全国46个限购城市,大多都已经松绑限购  
2.9月30日央行发文放松限贷,有1套房还清贷款再购算首套

**结果** 拭目以待

限购取消后,限贷也松动,昨天央行和银监会发出通知——

# 房贷结清再买二套房算首套,利率可7折

买房门槛降了;如果贷款100万20年还清,7折利率能省26万  
开发商很激动,连夜开会;超6成网友认为房价会涨

昨天下午,央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》(以下简称《通知》),明确放松商业性房贷的首套房认定标准,拥有1套住房并已还清贷款的,仍可按首套房贷标准贷款。“限贷”政策大变之外,之前风传的7折利率在《通知》中现身,规定首套房贷利率下限为7折。

从今年6月开始的地方政府、省级政府相继调整楼市政策之后,央行出手表明“国家队”正式出台楼市政策。现在,真的到了该买房的时候?

现代快报记者 马乐乐 刘芳 李颖鑫

对于贷款购买首套普通住房的家庭,贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍



对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品房,银行业金融机构执行首套房贷款政策

CFP供图

## 政策解读

**政策:**对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品房住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。

**解读:**按照原有政策,这种类型再次贷款属于二套房,需要执行7成或6成(各地有所不同)首付贷款。现在二套普通房也可按首套房,意味着很多有自住改善需求购房者将享受房贷优惠。

需要指出的是,该政策中标注的“普通商品房”,在各地界定标准有所不同。例如南京对“普通商品房”的定义是面积小于144平方米,容积率高于1.0。

易居房地产研究院副院长杨红旭认为,接下来地方政府将掀起一波调整普通房标准的凤潮,势必会让更多房源成为普通商品房。而昨天北京已经宣布降低普通商品房标准。

**政策:**在已取消或未实施“限购”措施的城市,对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,又申请贷款购买住房,银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

**解读:**目前全国只有四大一线城市没取消限购,因此这基本上适用于全国绝大多数城市。按照过去的政策,“三套房贷”,而这个政策意味着“三套房贷”被彻底取消。同时,这个规定并没有提及2套及以上住房拥有者贷款时,该采取何种首付比例和房贷利率水平,则表明央行将这个权限交给各地银行自己把握。今后,可能会出现购房者自己与银行谈判房贷的情况,房贷也有望变得更加市场化运作。

**政策:**银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划,向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

**解读:**2010年“国十条”规定:对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。如今,部分外地人,例如新就业人群、自由职业者、外来务工人员,都有可能获得购房资格。

## 银行会执行吗

《通知》为框架政策 具体执行要看各银行细则

央行为房贷政策松绑,商业银行如何跟进?一家股份制银行南京分行房贷部负责人表示,央行制定了框架性政策后,各银行会在框架内制定自己的细则。“各银行根据自己的情况,制定的细则会有不同,估计节后各银行的细则就要出来了。”

“银行怎么制定细则,这要看楼市的走向。”有不愿具名的银行人士直接将问题抛回给房地产市场。“更确切地说,要看由于这个政策而增加的买房人的数量。如果贷款买房人增量有限,银行房贷也就没有变

化的基础了。”这名银行人士说。“之前认房又认贷的首套房标准,确实限制了一部分人的购房需求,但是这部分人绝对数量并不大,放开这部分人参与到市场中来,对市场的影响有限。”该银行人士提醒,更需要注意央行政策对人们心理预期的影响。“大家看到松绑政策,会产生房地产现在需要扶持了,房子是不是不好卖了,楼市是不是真的要跌了的疑惑。在买涨不买跌的市场氛围下,对房地产市场预期降低,买房人入市的热情肯定也无法高涨。”

首付3成银行可以接受

央行的通知中,最引人注目的是两个数据:首套房首付最低3成,利率最低7折。“两个数据都是规定了下限,央行留给各银行的自主空间还是挺大的。”一国有大行支行行长表示。这名银行支行行长认为,银行后期可能会根据客户资质、所购房产综合考虑首付比例。

一家上市银行南京分行房贷部工作人员也预计,首付3成银行接受度比较大,但

房贷放款时间可能变长

目前南京房贷放款较快,多数银行两周左右就能放款,限购取消,限贷松绑后,买房人增多,会不会再次出现放款等待三四个月,甚至半年的情况?

“放款时间应该还好,如果央行支持房贷业务,会在财政、货币等宏观政策给予相应的配套支持。”上述股份制银行房贷部负责人表示,现在货币政策还是有点

## 一起来算算账

200万房子  
首付门槛骤降80万

原先被认定的二套房,如果在新政后被认定为“首套房”,则意味着首付门槛大大降低。

以一套总价为200万元的改善型房屋为例,如果买房人原先以二套房购买,则需要支付7成首付,那么首付款就是140万元;而如果现在变成首套房,则只要3成首付,那么首付款就是60万元。这意味着买房人需要承担的首付门槛足足下降了80万元之多!虽然房屋总价并未变化,但首付门槛的降低,无疑让人的购房欲望被提起。

利率7折可能有点难

利率7折几乎不可能。“基准利率是6.55%,7折后不到4.6%。而现在银行的资金成本都不低,银行发的理财产品年化收益超过5%,这么高的成本吸储过来,这么低的收益贷出去,银行不是要亏本么?”

不过也有银行人士分析,利率7折不会再现,要看整体经济发展情况。“如果其他贷款需求不旺盛,有可能会银行以7折房贷利率争夺市场份额。”

紧,如果后期货币政策稍微宽松点,银行的资金不紧张,放款也就不需要用太长时间。”不过,具体情况还得看陆续出台的政策。”

但多位银行人士表示,后期房贷额度的增加,可能跟不上贷款客户的增加。“额度少客户多,那就要排队,不可能还是前期这么快的下款速度。”

贷款100万20年还清  
7折利率可少付26万

那么对于购房者来说,房贷利率的变化意味着什么呢?

以商业贷款100万元、20年期、等额本息还款方式计算可以发现,基准利率下总利息是79.64万元,而7折利率下总利息是52.94万元,这一来利息就省下26万多元!

毫无疑问,房贷利率如果有了折扣,也将给买房人实实在在的实惠。

## 他们怎么看

开发商:终于等到了,连夜开会!

松绑限贷的政策,让开发商彻底“喜大普奔”。昨天傍晚开始,这个政策的出台就被开发商人士在微信、微博上刷屏。“终于等到你!”不少开发商都用这样的语气来宣泄心情。

现代快报记者昨晚拨打电话发现,多家开发商营销负责人都在连夜开会,还有的干脆傍晚开始就电话关机或无人接听。“我们今晚的开会主要有几个议题,一是梳理现在有多少原来不能买房的客户可以去挖掘了,二是现在的优惠是不

是该缩减,三是10月份的营销计划是不是要重新调整。”一位开发商人士在开会间隙调侃说,他了解到南京不少开发商都同时在“夜总会”(即“连夜开会”)。

高科置业营销总监夏小虎虽然表示“用平常心看待”政策变化,但他也认为政策会对楼盘带来利好。“我们在售的荣域、荣境都是改善型楼盘,绝大多数人是二套或二套以上购房了。”他粗略估算,新政将为楼盘释放20%—30%的购买力。

买房人:这下能省不少利息吧?

“太好了,这下我能省下不少利息了吧?”市民张小姐说。张小姐今年夏天在南京麒麟科技园一家楼盘买了房,支付了3成首付款的同时,她使用了商业和公积金的组合贷款。由于当时楼盘尚未封顶,受限于公积金贷款,因此一直还没有开始办理组合贷款。她签约时,南京的房贷条件还比较苛刻,开发商也未向她保证能够争取到基准利率,然而在央行提出“首套最低7折”后,张小姐立刻看到了希望。

“会不会涨价?”李女士忧心忡忡地说,昨晚被中介“电话轰炸”告知限贷松动的消息,之后一直在思考。她表示,自己看学区房已经有几个月,但一直觉得房价太高,想再观望观望,没想到等来了这个政策,她说自己正考虑抓紧下手。

或许有更多的市民正在重新规划买房计划。高先生称自己是被限贷“错杀”的那种,“我和爱人好几年前之前就办理过一次房贷,如果再贷款买改善房,哪怕离婚也算是二套房,首付门槛从6成升到了7成。”他表示,他们虽然买房早,但收入都较低,过去贷款的数额都不多,因此现在即使卖了房,手里钱也并不足以支付7成首付。“像我这样被调控错杀的人肯定不少,过去心灰意懒都不看房,现在重新考虑,心情不错。”他最后说。

## 专家怎么说

乐观派:将明显刺激楼市

江苏省房协房地产研究所所长李智表示,限贷的解除是意料之中的事情。“这一举动是从拯救经济的角度来看的,房地产在其中具有重要影响地位,所以限贷的解除对于楼市的刺激是非常明显的。”

在李智看来,限贷松绑的效力会明显大于限购松绑。“限贷的放开可以降低

悲观派:楼市泡沫或将更大

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华对政策持担忧态度。“央行救市信号明显,政策是降低了多套房购买的门槛,吹响了投资和投机资金涌入的号角。”

他认为,目前市场的低迷让不少开发商开始“割肉自救”,使得整个市场看

跌情绪浓重,但是限购的放开和限贷政策的放松使得整体市场预期发生巨变,楼市泡沫或将更大。

吴翔华说,由此可以看出,楼市的调控需要建立长效机制,避免市场进入“调控—降价—救市—涨价—再调控”的循环之中。

## 会有哪些影响

“松贷”后突击开盘?

国庆期间南京的开发商大多都在忙着搞活动,原计划只有3家非主流楼盘有新房源上市,但是昨天晚上突然传出江浦一家楼盘加推的消息,“松贷”之后马上加推,难免让人浮想联翩。据了解,这个“松贷第一盘”是浦口新城的正荣润江城,开发商计划今天推出89、107平方米的50多套房,价格大多在1.55万—1.6万元/平方米之间,与前期价格持平。

**离婚率马上下降?**

如今限贷政策松动之后,由于“二套房”也可能被认定为“首套房”,因此大量改善型购房家庭将无须再去通过办理离婚的方式就能顺利获得贷款——可以想象,限贷松动带来的影响很可能是:离婚率下降。

**房产股节后开涨?**

“这下要过个舒心的国庆了!10月8日肯定大涨呀!”南京股民谈女士昨天傍晚得知消息后激动地说,10月中旬她听说限贷政策要松动的传言后,就意识到房地产行业可能要回暖,于是立即买入了两只房产股。

国金证券昨晚发布报告称,央行“托底政策”的出台更加有力地封杀了房地产板块估值的下行空间,安全边际充足,预计将对板块估值有显著提升效应。

## 网络调查

超6成网友  
认为“房价会涨”

限贷松动的消息,给买房人心理带来了不小的冲击,365网昨晚的调查显示,计划出手买房和认为房价会涨的网友都超过6成。

限贷松动究竟是否意味着“救市”?在这个调查中,网友形成了一边倒的意见。94.19%的网友将票投给了“是”。

到昨晚9点半,在“你会出手买房吗”的调查中,有62.26%的网友选择“会”,表示“不会”的只占22.26%。

在人们最关心的房价问题上,此前较浓的观望情绪也出现反转。接受调查网友中的62.9%认为“房价会涨”,认为“房价不会涨”的只有21.94%。

从取消限购到放松限贷,本轮楼市政策已经出现了两波明显的变化,那么后期还会有其他刺激楼市的政策出台吗?认为“会”的网友多达66.13%。

“从降价到看涨,买房人的心态已经明显出现了逆转,也反映出限贷松动政策是真正的强力救市,10月份的楼市交易量大幅度上涨可能性极大。”业内人士分析指出。

## 相关新闻

9月南京房价跌0.09%  
新房认购量大涨近25%

9月份房价又跌了。昨天傍晚发布的百城房价指数显示,9月份全国百城中有79个房价环比下跌,其中南京房价微跌0.09%,预计四季度去库存冲业绩仍然是开发商的主要任务。

中国指数研究院调查数据显示,9月全国100个城市新建住宅样本平均价格为10672元/平方米,环比上月下跌0.92%,连续第5个月下跌,且跌幅扩大0.33个百分点。其中,79个城市环比下跌,21个城市环比上涨。与上月相比,本月价格环比上涨的城市数量减少5个。

数据显示,9月份南京新房价格环比微跌0.09%,在百城中排名相对靠前。全国十大城市中,除了深圳房价环比涨0.09%之外,也是南京房价跌幅最小。二手房同样有抗跌的迹象,南京主城二手房9月份环比跌0.46%,是十大城市中跌幅最小的。

在江苏方面,除镇江环比涨0.2%之外,其余城市房价全部下跌,张家港和常州分别下跌2.89%和2.37%,为全省跌幅最大的两个城市。

9月南京房价虽然跌了,但是新房认购量却大涨。现代快报记者根据网上房地产统计发现,截至昨晚7点,南京9月份新房认购量8091套,成交量4866套。与过月份相比,9月份呈现了认购量远超过成交量的情况。

如果光从成交量上看,9月份成交量明显比8月份要少了超过1000套,而比6、7月份要多出几百套。然而从认购量上看,9月份超过8000套的认购量比8月份增长了近25%,且明显超过了之前几个月,呈现放量迹象。

现代快报记者 马乐乐

南京7幅优质住宅地块  
有望四季度上市

前三季度不温不火的土地市场有望在四季度迎来成交高峰。昨天,南京市国土局预告了四季度有望上市的7幅地块,这些土地正巧位于城市的“东南西北”,且都属于优质住宅地块。

城北板块是四季度土地出让的重点地区,本次预告包括该区域的4幅地块。分别是合班村376号地块、金陵化工厂地块、华飞藤子村地块和东宇客车厂地块。

城南的板桥新城六期地块终于出炉。资料显示,该地块北临板桥河,南至宁沪新路,东临绿洲东路,西临三号街,预计总出让面积为4.3万多平方米。

土地供应量已经很稀少的河西中部地区,也将迎来优质土地的供应。在河北村拆迁平整之后,这个原先的“城中村”将成为河西中部土地供应的主力区域。河北村21号、26号地块东至华山路、南至应天大街、西至扬子江大道、北至集庆门大街,总出让面积116万多平方米。这两个地块位于苏宁睿城的南边,周边各项配套都比较成熟。

城东的技工学校地块,位于玄武区孝陵卫街道,东至规划道路,南至双拜岗路、西至江苏省农科院,北至孝陵卫中学。据悉,该地块紧靠钟山风景区,周边各项配套也较为齐全。附近在售楼盘有紫金华府以及农科院附近的待出让地块,预计也将招来大牌房企的垂涎。

由于楼市低迷,今年二三季度土地供应的节奏已经明显放缓,这意味着四季度土地市场将在市场转暖的预期下来一波小高潮。

现代快报记者 马乐乐