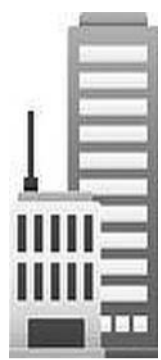


楼市  
强心针

房贷新政

1

商业性贷款



已有1套房  
且贷款未结清  
二套房首付由

普遍  $\geq 60\%$

改为  $\geq 40\%$

2

公积金贷款



首套普通自住房  
首付最低 **20%**



已有1套房  
且贷款已结清  
二套房首付  
最低 **30%**

3

营业税

“满5免税”改为“满2免税”

< 2年

个人卖出购买不足2年的住房, **全额征收**营业税

$\geq 2$ 年

A, 个人卖出购买2年以上(含2年)的非普通住房, **差额征收**营业税;  
B, 个人卖出购买2年以上(含2年)的普通住房, **免征**营业税。

# 二套房最低首付比例降至四成, 房贷新政超预期 贷款放宽了, 换房省劲了

3月30日, 央行、住建部、银监会联合下文, 调整个人住房贷款政策, 将二套房最低首付比例调整为40%。这一“给力”新政超出市场预期, 预计将刺激改善型购房需求提前释放。

目前市场资金流动性不算紧张, 预计银行会很快跟进执行房贷新政。不过, 需要提醒的是, 换房的门槛虽然低了, 但首付付得少必然贷款贷得多, 还款压力大, 购房者还需量力而行。

本报记者 张頔 实习生 邵群



30日, 济南市民在高新区一处楼盘的售楼处看房。 本报记者 王媛 摄

延伸阅读

## 济南公贷首付标准 比国家新规还宽松

此次房产新政对公积金贷款政策也作了相应调整。具体来看, 首套房首付比例最低为20%, 二套房且第一套已结清贷款的, 最低首付比例为30%。

对此, 我省一位长期研究公积金政策的业内人士指出, “最低20%”并不是明确说“降至20%”。“公积金都是属地管理, 省里转达协调, 各市再根据首套房面积大小等不同设定具体的首付比例标准。”

该人士说, 从目前我省多数城市的实际执行情况看, 首套房首付比例已经实现了20%。以济南为例, 早在2012年9月就对贷款政策作出调整: 90平方米以下首套房公积金贷款首付比例由30%降至20%, 90平方米以上的首付比例为30%, 贷款利率按基准利率执行。

对于二套房30%的首付比例新规, 该人士指出, 我省一些城市的政策比这个标准还要宽松。以济南为例, 已有1套且还清贷款的, 再购买第二套执行首套房贷款政策, 即90平方米(含)以下的首付20%, 90平方米以上的首付30%。

不过, 由于公积金贷款额度有相应的限制, 以济南为例, 单身贷款最高额度是25万元, 家庭最高为50万元, 这也决定了新政策影响的有限性。

本报记者 喻雯 实习生 张丹 邓迪

## 最低四成, 具体还得银行自己定

一条“央行正测评房贷政策, 支持二套房首付比例降至五成”的消息, 打破了上周末市场的平静。不过, 30日下午, 央行、住建部和银监会联合发布的信贷政策比传言更加“给力”。

这份通知明确: 对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 为改善居住条件再次申请商业性个

人住房贷款购买普通自住房, 最低首付比例调整为不低于40%。

当然, 具体执行信贷政策的银行, 还是具有一定的自主权的。通知指出, 具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

30日, 记者走访省城多家银行发

现, 对二套房信贷大多执行六成首付政策, 贷款利率比基准上浮10%。这一信贷口径是去年9月30日央行、银监会下发通知后, 各家银行陆续制定的二套房信贷政策。

民生证券指出, 鼓励组合贷以及二套房首付比例的下调力度超预期, 房地产市场短期内压力会得到缓解。

## 资金宽松, 银行愿意放房贷

二套房首付降低之后, 各家银行也将陆续调整房贷政策。按照银行工作流程, 上述新规的落地需要各家银行的总行制定相关认定标准, 逐级下发到各级分行再制定细则后方可施行。根据惯例, 这一过程需要一周甚至更长的时间。

“经历两次降准之后, 目前市场

的资金流动性还比较宽松, 降低二套房首付比例对银行并非难事, 但能否降到四成还要看银行对房贷市场的策略。”一位驻济股份制银行信贷部门的负责人预测, 新政出台初期, 随着二套房首付比例的下降, 银行也会承担更大的资金压力, 但二套房房贷利率比首套房高, 面对更可观的远期

利益, 银行应该会加大对二套房房贷的支持力度。

由于具有明确抵押物, 房贷业务一直是银行的优质信贷项目。在目前经济下行的大环境中, 企业不良贷款率呈现上升态势, 因此银行也有动力将信贷额度分给风险更小的个人房贷业务。

## 百万房子首付降两成利息多16万

“去年我们调整了首套房的认定标准, 这次要直接调整首付比例了。”在省城一家国有银行负责房贷业务的马女士介绍, 按照目前的政策, 如果客户拥有1套住房且已结清贷款, 再次申请贷款的话按首套房执行, 最低首付比例30%, 贷款利率下限为基准的0.7倍。

马女士说, 首套房认定标准的改

变, 让不少具有改善型住房需求的市民看到了机会。“如今二套房首付比例下调到四成, 购房者买房的门槛又降了。”

不过, 马女士提醒, 首付比例下调, 购房者则要付多贷款利息了。以一套全价100万元的房子为例, 房贷利率上浮10%, 等额本息还20年的话, 首付六成需贷40万元, 产生71万

元的本息, 购房总成本为131万; 若首付四成的话, 需贷60万元, 20年本息合计达107万元, 购房总成本为147万元。也就是说, 少付两成首付, 要多付16万元利息。

因此, 业内人士分析, 此次房贷新政能刺激大户型、高价房等改善性购房需求, 但不会创造新的需求, 因为按揭压力加大了。

## 免税年限“5改2” 百万房少缴5万多

在央行等三部委放宽房贷首付比例的同时, 30日, 财政部调整个人住房转让营业税政策, 将免征年限由此前的5年缩短至2年。

据了解, 我国目前执行的个人住房转让营业税政策自2011年初开始实施, 规定将购买不足5年的住房对外销售的, 全额征收营业税; 将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的, 差额征收营业税; 将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的, 免征营业税。

贝源税务咨询有限公司注册税务师李丰收介绍, 此次个人转让住房营业税免征年限“5改2”后, 对于持有住房2年以上5年以下且有出售需求的市民来说, 转让成本有所下调。

举例来说, 根据现行税费政策, 出售一套持有2年但未满5年的普通住房, 总价计100万元, 需缴纳5.55万元的营业税及附加(总税率按5.55%测算); 执行新政策后, 卖出这套房子直接省了这笔费用。

如果出售一套144平方米以上持有满2年但未满5年的非普通住房, 转让价计500万元, 原先买入价计300万元, 按照现行税费制度, 需缴纳营业税及附加为500×5.55%=27.75(全额的5.55%)万元; 实行新政策后, 则仅需缴纳200×5.55%=11.1(差额的5.55%)万元, 省去16.65万元。

山东财经大学经济研究中心主任潘明星表示, 新政策将使改善性住房需求的人士转让原有住房的成本降低, 使市场上的房源增加, 体现出国家通过税收调控手段激活房地产市场的动机。不过, 也有市场人士指出, 今年年底之前“营改增”将覆盖到全行业, 届时房产行业的税收政策要等待进一步明确。

本报记者 韩笑 王茂林