

二手房房贷首付比最低四成

济宁二手房市场 来访增多

本报记者 齐兴

“咨询二手房房源增多”

“昨天政策刚出台，今天就有不少市民来咨询二手房房源。”济宁嘉园房产中介周经理介绍说，去年济宁二手房市场整体并不算好，30日的二手房新政策一出台，给了众多房产中介机构许多信心。

确实，近两年的二手房交易一直处于平淡状态，加上此前二手房房贷首付最低不得低于6成的规定，在北京、上海一线城市则执行更为严格的7成标准，高首付让许多改善型购房者压力倍增。此次，房贷政策松绑力度超出了预期。“在济宁，七十到八十平的小户型学区房最购房者受欢迎，虽然我们这里房

源充足，但是符合条件的二手房数量毕竟有限，市民还是得尽快选购。”嘉园房产工作人员介绍说，最近还没房价上涨的消息，但是由于这次二手房市场政策很好，或许存在上涨的预期。

而针对刚刚推出的政策，一些中介为了促进业内销售情况的改善，也马上推出了一些优惠政策，“真有强烈买房想法的顾客，我们也能在一些收费上给予相关的减免，总之会为购房者提供最大的优惠。”记者了解到，在去年，房产中介还并未给予购房者很大的优惠。新的政策，真的给予卖房者很大的鼓舞。

购房者：终于等到窗口期

新政如果得到落实，具体到购房者身上，就是真金白银的实惠。

“孩子要上高中了，为了孩子的教育考虑，我们家打算换一套新房子。”孙先生一家很早就打算卖掉了自己位置不算好的房子，打算在孩子学校附近买一套房改善需求。楼市新政一出，孙先生称“终于等到买房窗口期了”。

去年出台认贷不认房的政策，即对拥有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住房，银行执行首套房贷款政策。

按照这个规定，孙先生可以享受首套房首付30%的待遇，新政落地之后，孙先生若用公积金贷款买房，将比之省下一大笔钱。

“这样的话，就降低了我的首付款压力”，孙先生分析说。

孙先生说，如果购买二手房源的话，他也将是受益者。新的税收

政策规定，二手房出售免征营业税期限5年改2年之后，会激发更多的房源进入二手房市场，增加选择面的同时，使得原来需要缴纳营业税的2-5年内的房源免去营业税的成本。

不过孙先生同时担心，由于新政会释放一部分需求，带来市场供需变化，也有可能带来一定的房价上涨预期。所以孙先生计划在政策落地后尽快完成交易。

延伸阅读

根据央行、住建部、银监会30日联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，拥有1套住房且相应房贷未结清的居民家庭，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，首付款比例调整为不低于4成。此外，新政规定住房公积金贷款购买首套房首付比例最低2成，二套房首付比例最低3成。

随即，财政部也发文对买卖房屋时所产生的营业税年限进行了调整。3月31日起，个人将购买不足2年的普通住房转卖，全额征收营业税；2年以上免征营业税。此前，个人普通住房销售免税的年限被设定为5年以

上。

专家认为，本轮组合拳政策偏向支持二套合理改善型需求，且放松幅度超过此前各界预期。业内人士也认为，新政表明政府已经依据我国楼市现阶段的市场特征，把鼓励政策从首次置业人群调整为改善型人群。

而在公积金政策方面，首套房首付比例为20%；对于拥有一套住房已结清贷款，再购买普通自住房，最低首付比例为30%，此前首付比例则为60%。

对此，专家认为，此举对盘活公积金使用效率的意图表现明显，同时有利于“卖旧买新”的改善型需求利用公积金买房。此外，营业税调整将有利于市场上改善型购房人群出售已

有的房屋，增加二手房市场免税房源供应，促进二手房市场房屋的流通和交易的活跃。

对于今年的楼市，不少房企人士表示乐观。业内人士表示在各项利好刺激之下，2015年楼市“比上不足比下有余”，赶不上2013年，但肯定好过2014年。

银行也正在研究落地措施。

不过，央行在公告中强调，商贷的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。建行副行长余静波30日表示，目前正在研究当中。

一位银行人士表示，从过往经验看，从政策发布到最后落地最快也要1个星期的时间，从商业角度看，银

行是愿意执行这个政策的，二套房降低首付比例，贷款额度更大，银行盈利更多。但最终是否成行，还要看各地方监管机构的整体把控。

比如，2013年，虽然全国对二套房首付标准是不得低于6成，但央行营管部规定，北京地区的二套房首付比例不得低于7成。目前北京地区银行对二套房多执行七成首付。

某专家认为，此次二套房首付下调可谓房贷政策由非常态向常态的回归，有利于释放自住型及改善型购房需求，以改善民生、稳定经济。他认为，像北京、上海、深圳等购房需求旺盛甚至房地产持续过热的城市可考虑下调首付比例，同时，银行亦可根据自身经营状况灵活调整。

政策组合拳将推动住宅需求释放

住宅供求关系变化是本轮市场调整的主要原因，继国土部和住建部两部门下发优化住宅用地结构新政之后，央行下调二套房贷首付比至四成，同时财政部和国家税务总局将二手房营业税免征期限由5年改为2年等。这些政策组合拳将从源头缓和当前楼市供求矛盾，有助于改善市场预期，推动刚性和改善性住房需求入市。

当前我国房地产市场运行总体尚属平稳，市场出现的一些新变化实为住宅供求矛盾的集中体现。而稳定住房消费，就必须要对当前楼市供求关系进行有针对性的调节。优化住宅及用地结构则抓住了“土地供应”这一源头环节，通过“有供、有限”，合理安排各地住房和其用地供应规模，增加或减少未来住宅供应，使供求矛盾逐步缓和。二套房贷首付比降至四成，在抑制投资、投机性住房需求的

同时，有效缓解改善性住房需求财务负担。二手房营业税免征期限缩短，有助于降低改善性住房需求置换成本并激活市场交易。而加大住房保障货币化工作力度，将直接增加刚性住房需求，有效缓和三线、四线住宅去库存压力。更重要的是，这些政策组合拳，不仅影响到当期住宅市场供求关系，而且会对市场预期产生影响，有助于住宅需求进一步释放。

高度关注政策组合拳效应及其对住房市场综合影响。土地供应、首付比和税收政策，是房地产市场运行演化重要参数。从土地供应源头入手调节住宅供求关系，针对改善性住房需求调整金融税收政策，是抓住了房地产市场演化演化的“牛鼻子”。需要注意的是，土地供应到住宅建成大约需要一年到一年半时间，金融税收政策实施也会有中长期影响。去年以来

我国房地产供求关系逆转，既有市场需求萎缩因素，也有过去房地产调控政策累积与滞后影响。今年前两个月，我国商品房销售面积同比下降16.3%，同期房地产开发企业房屋施工面积继续增加，同比增长7.6%。

政策执行过程与市场供求关系动态变化将会形成反馈环，并相互作用。在这个过程中，外部经济金融形势演变，投资热点转移，市场预期都会对这一反馈环施加重要影响，最终可能会扭曲政策出台时预期的未来住宅供求关系演化轨迹。若扭曲程度过于严重，又可能会增加新的市场运行风险，引发房地产市场剧烈波动和房价大幅变化。为此，需要精确把握城镇居民住宅实际状况，更加注重政策实施过程中的预调与微调，提高政策调节的针对性和前瞻性，避免政策效

果与市场供求出现共振关系。

与此同时，还需要尽快制定出台配套政策措施。比如加大住房保障货币化工作，需要财政资金来支撑。住房供过于求矛盾较为突出的三线、四线城市，地方财政状况通常也不会太乐观，因此还需要统筹安排。受宏观经济增长放缓影响，全国财政收入增长前景并不乐观。类似土地出让收入与优化住宅用地结构如何实现动态平衡的考虑，还需要纳入政策实施总体框架。

综合来看，近期一系列楼市组合拳出台，将会有效缓和住房市场供求矛盾，促进房地产市场健康发展。但要高度关注房地产调控政策传导时滞及其相关影响。而深入分析研究我国房地产市场运行演化趋势，无疑将是科学决策和实现预期政策效果的必要前提。(根据《经济观察报》)