

# 二套房个贷首付比例降至4成 两年以上普通住房营业税免征

## 楼市“组合拳”政策释放稳定市场积极信号

继27日国土资源部、住房和城乡建设部发文优化今年住房及用地供应结构,30日央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例,同日财政部也联合国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限。

分析人士指出,2015年一季度临近尾声之际,多个宏观调控部门在几天内密集发文出台楼市新政策,释放出促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

### 二套房个贷首付比例 调整为不低于40%

中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会30日联合发文,调整个人住房贷款政策,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,最低首付款比例调整为不低于40%。

通知指出,调整的目的在于进一步完善个人住房信贷政策,支持居民自主和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,继续做好住房金融服务工作,满足居民家庭改善性住房需求。

在住房公积金方面,调整后,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为30%。

### 个人转卖普通住房 营业税免征期限变2年

财政部、国家税务总局30日联合发布消息,经国务院批准,我国将从2015年3月31日起调整个人住房转让营业税政策,其中个人转卖已购普通住房,免征营业税的期限由目前的购房超过5年(含5年)下调为超过2年(含2年)。

两部门表示,此次调整个人住房转让营业税政策旨在促进房地产市场健康发展。根据两部门发布的通知,调整内容包括:个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

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,规定个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

### 稳定房地产市场组合拳

“这一系列稳定房地产市场的政策调整举措,对于应对目前经济下行压力,实现稳增长、惠民生、促改革、调结构将具有积极作用。”中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说。

中国民生银行首席研究员温彬表示,这次的房地产金融政策和财税政策,加上此前住建部发布的政策一起,将成为新一轮促进房地产市场健康发展的组合拳。

分析认为,本轮组合拳政策传递出稳定住房消费,尤其是支持二套合理改善型需求的积极信号。

中国银行国际金融研究所副所长宗良表示,“从国际经验看,个人住房贷款最低首付比例一般在30%左右,此前我国二套房普遍执行60%至70%,执行标准明显高于国际水平,偏于严厉应该调整,现在下调到40%左右与国际情况大体一致,也是市场化的一种表现。”

链家地产市场研究部张旭认为,本轮楼市放松幅度超过此前各界预期。

### 不排除囤房者借机抛售住房

“此次放宽免征期限,对于降低二手房交易成本力度非常大,如北京300万元的二手房,购买两年后卖出可减免15万元的营业税,这有助于刺激改善型住房消费。”财政部材料所副所长白景明说。

不过,有专家指出,此次营业税放宽免征期限政策力度很大,但效果有待观察。目前免税政策主要惠及的是卖方,在未来不动产登记和房地产税出台的预期下,不排除一些大量囤房的人借机抛售住房。但也有专家认为,买房也会从中受益。如果出现大量抛售,则可能盘活房地产市场大量闲置的存量房,加大房屋流转率,实际会降低买房成本。综合新华社

### “新政”未提利率调整

### 我市购房者 利率上恐难享优惠

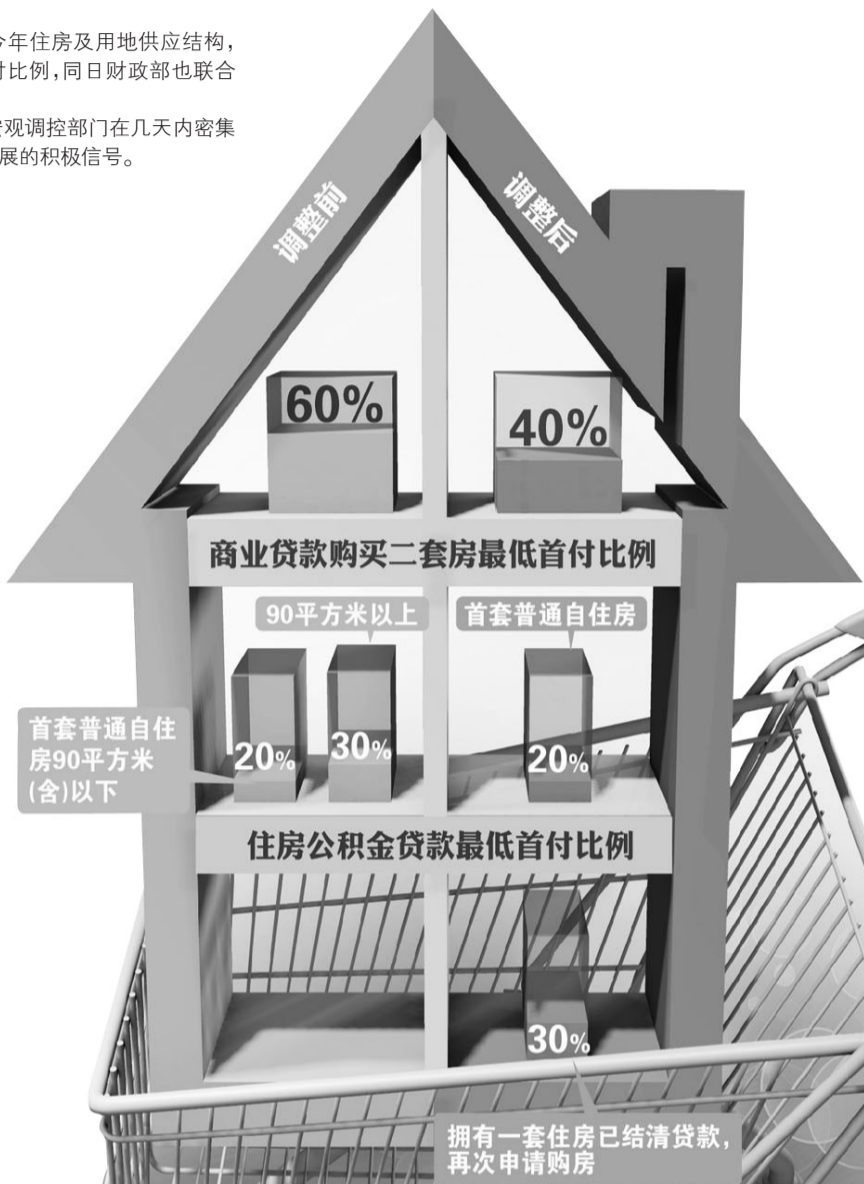
这个“新政”出来后,记者立即向我市多家银行打听相关情况。得到的答复一致:我们也是从微信或微博上看到了这个消息,分行层面暂时还没有就这件事情下发新的通知。多位银行人士告诉记者:“总行要根据这个通知,拟定政策,再下发省一级的分行,然后省分行要根据当地的情况制定实施细则,再下发到市一级的分行,按照经验,这个过程需要10天甚至更长的时间。”

据悉,目前我市各银行对二套房的按揭贷款严格按照此前相关部门的规定,首付不得低于房款总额的60%,即银行给予的贷款最多只有房产评估价的40%。由于我市的房价近年来处在下降通道,因此评估价一般都还要低于市场价,所以购买二套房的人实际上从银行贷到的钱不到房价的4成。

记者从我市几家银行获悉,由于此前银行对二套房的贷款利率实行的是基准利率上浮10%,而首套房则是基准利率甚至还有优惠,加上贷款的比例不高,因此我市各银行的住房按揭贷款中,二套房的比例很低,件数基本上在10%以内,而贷款金额比例则更低。

一银行信贷部负责人认为,二套房降低首付比例,对购房的积极性会有正面的刺激作用,但影响程度如何还有待时间检验。这个“新政”里,对二套房的贷款利率如何调整没有明确说明,如果银行还是按照原来的利率即上浮10%来执行,那么对购房者来说,利率成本依然较高,很多购房者可能会还清首套房的贷款,再去办理二套房的按揭贷款,因为按照去年的相关政策,这样的情况可以算是一套房,利率上可享受优惠。所以,从这个角度来说,这个政策对银行的影响不会特别大。

商报记者 黄泽敏



## 温州专家怎么说

### 乐观 对温州房地产市场有明显利好

●温州大学房地产研究所研究员、温州智联社房地产营销策划有限公司总经理向洋认为,新政对于温州房地产市场是明显的利好,应该说得上是重拳政策。利好的人群包括:改善型住房人群,原来首付是60%,现在降至40%,可以释放这部分人的改善需求;购买小户型,低总价的刚需用户,公积金首付降至20%,也会刺激到这部分人的消费。

另外,该政策出来,也说明国家在向地方政府释放宽松的房产政策信号,接下来,地方政府将在国家的政策框架内出台细则等一系列落地措施。这个政策是否会扭转温州房地产市场持续低迷的局面?向洋并不那么乐观,他认为扭转一说还很难成立,因为现在市场上商品房的存量还是挺多的,但对房地产开发商去存量会起到一定帮助。

●温州泰和地产联合机构总裁林育认为,近期接二连三的利好消息可谓振奋人心,对于市场的信心有很大的提振作用。降低二套房贷款首付比例的政策改善型需求的购买力得以释放,不仅增强购买力,还使得一部分持币观望的购房者开始行动,同时有利于开发商加快库存去化,尽快回笼资金。当前温州的房价较前些年已处于相对较低的水平,近期温州新盘上市数量并不多,在面对政策连续利好的情况下,将会促使成交量的上升,使得温州楼市总体上呈现利好的趋势。

●温州大学建筑工程学院副教授潘安平认为,降低二套房贷款首付比例的政策体现出对稳定住房消费的落实。实行支持和鼓励居民合理住房消费的政策措施,既可以通过住房消费来消化产能的过剩,又可以提高居

民居住水平,改善民生,解决民众住房居住困难的问题。要想稳定住房消费,必须保持已出台政策的延续性。此次首付比例的调整可视为楼市政策回归常态,使得改善型需求门槛降低,购房者支付能力增强,减轻居民购房负担。这将有利于积极营造良好的市场氛围,稳定房地产市场预期,以促进住房消费。

●中梁地产集团常务副总经理陈永锋认为降低二套房贷款首付比例的政策是一个利好消息,与之前的连续利好消息形成政策组合,具有较强的力度。该政策对购房者而言,有利于减轻购房资金压力,促进住房消费;对开发商而言,有利于加快库存去化,促使成交量的上升;对于政府而言,有利于加快土地出让步伐,促进土地成交。这将形成一个良性循环,不仅有利于市场健康发展,并对宏观经济起到带动作用。

### 保守 对温州房产的后市影响有限

●温州正合房产营销有限公司董事长陈鸿却持保守意见。他认为新一轮调控政策对温州房产的后市影响非常有限。“政策出来,量上是会多起来,但也不要太乐观。二套房首付比例即便降到四成,我觉得还远远不够,现在温州人都被这些所谓的房产调控政策搞皮了。现在温州的房价基本不受政策面影响,要是哪个开发商还想利用这个利好政策抬高价格,那会死得很惨。”陈鸿笑着说。

●作为多年关注温州房地产市场,手上有

多套房源的资深炒房者李先生看来,此时出现降低首付比例的政策,明显的可以看出政府的导向,这是一种政府的救市行为,但温州人民大可不必盲目乐观,如今实体经济不乐观,就如一个人生了重病,这一剂小药要想治得了大病是不可能的,因此作用并不大。

●温州市房地产估价师与经纪人协会会长叶维坚认为,此次降低二套房贷款首付比例的政策,可以视作之前一系列楼市刺激政策的延续。在控制供应量之后开始刺激

需求,在去存量的同时结合增量,形成一套政策组合拳。受影响最大的群体为改善型需求购房者,首付比例的降低将使得改善型需求的门槛有所下降,购房者的支付能力得以释放,购买力有所增强。近期的一系列政策出台给房地产带来诸多利好,接下来暖风不断,刺激救市的政策会陆续出台。温州人的购买力是有的,信心也在逐渐恢复,只不过不是一蹴而就,政策效应是一个叠加的过程。

见习记者 王而凡 商报记者 夏晓晴