

## 5年来“楼市政策”最强音

二套房贷最低首付比例降至40%  
购买两年以上住房出售免征营业税

二套房贷首付比例迎来5年以来的首度下调。昨日,中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》。通知称,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%。

央行表示,为鼓励银行业金融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款,支持居民家庭购买普通自住房。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%,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。

同时,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%。

同时,财政部网站发布最新消息,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。

自3月以来,房地产政策层面的利好消息也在不断释放。首先,人民币兑美元汇率近期快速反弹,已经创下了汇率改革以来最大的单周涨幅,人民币汇率的提升暂时缓解了对于资产价格下跌的担忧;其次,从政策面来看,今年政府工作报告当中对地产行业的提法是近几年来最宽松的。

今年“两会”上,中央释放了“支持居民自住和改善性需求”、“稳定住房消费”的信号,地方第四轮的楼市刺激政策也随之密集展开。

率先作出调整的是公积金。中央国家机关住房资金管理中心对公积金政策作出调整,规定只要公积金贷款人之前一年内没有提取过公积金的,将原先的“账户余额不足2万按2万计算”,调整为“账户余额不足5万按5万计算”,并提高了贷款额度。



[延伸阅读]

二套房贷  
政策的变化历程

5年来,我国对“二套房贷”的政策经历了由“首付比例不低于50%”到“首付比例不低于60%”,从“认房又认贷”到“认贷不认房”的变化。

2010年4月17日,国务院为了坚决遏制部分城市房价过快上涨,发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(简称《国十条》)。

《国十条》规定:对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。同时,银行对二套房认定是“认房又认贷”,即只要手头有一套住房,不管是否为贷款所买,其再贷款买房时均被视为购买二套房。

2011年1月26日,国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施(简称“新国八条”),要求强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2014年9月30日,央行、银监会对房地产“限贷”政策作出调整。其中,“二套房贷”的松绑备受关注,被市场普遍称为“认贷不认房”,但此次二套房的首付比例依然执行“首付比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍”的政策。

根据通知,“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,银行业金融机构执行首套房贷款政策”。

今年两会,中央释放出支持居民自住和改善性需求住房消费的信号,同时将“稳定住房消费”作为六大消费支撑之一。国务院总理李克强在记者会上表示,“支持自住型住房和改善性住房需求,促进房地产市场长期平稳健康发展。”

昨日,中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,二套房贷首付比例迎来5年以来的首度下调。通知称,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%。(综合人民网等)

[专家观点]

## 房贷放松超预期 将刺激有效需求

易居研究员严跃进:

降低首付比例反映了中央对于改善性购房需求积极扶持的一个决心和表态。从这个角度看,此类政策出台,将带来三方面的刺激。

第一、直接刺激地产股继

续上涨,所以昨日进入资本市场的各类股民可能乐开了怀。事实上昨日下午坊间就传言2套房首付比例调低的消息,房产板块昨日已提前大涨,招商地产、保利地产等房产股纷纷

涨停。

第二、直接导致市场成交量的上升。在这样一个政策刺激下,将带来整个入市节奏的加快,并且带来购房者情绪的提振。

第三、在改善型购房需求积极释放的情况下,这会带来整个市场价格的提振。部分城市房价止跌反弹的迹象会明显,而一些大城市将比较快地进入房价上涨通道。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭:

商业房贷放松力度超预期,宽松程度回到2010年4月

“国十条”之前。而房贷放松属于大利好,将会刺激有效需

求。此次放松主要受惠对象是二套房,这类需求已经成为近

几年主力刚需,这类需求释放将有利房价上涨。

民生证券研究院执行院长管清友:

政策出台基于以下原因:一线城市销售去年四季度短暂好转后再度掉头向下,全国整体销量仍未企稳,库存居高不下,房地产投资反弹遥遥无期,一方面通过

上下游产业链加大经济下行压力,接近中央底线。另一方面拖累地方政府土地出让金收入,加剧地方财政和债务压力。

但是房地产产业链不会

因此复苏,对宏观经济的拉动有限,房地产依然是当前经济的主要下行压力之一。

预计地产政策还可能进一步松动,下一步税费标准的松动也不会太远,甚至有

可能放松首套房信贷,不过北京上海放开限购的可能性较低。此外,货币政策也可能继续宽松,基建投资继续加码。

兴业银行首席经济学家、市场研究总监鲁政委:

五部委同时出手,从供地、政府收购商品房做保障房、首付、营业税等领域进行

调整,总体试图稳定房地产市场。由于过去房地产市场一直弥漫着浓烈的情绪化氛围,

此种调整标志着政策重回理性正轨。预计未来还会解除部分地区限购和解决房地

产的公平税负问题。

