

●影响



## 李稻葵：房价降幅不会超20%，经济不会二次探底

6日，在齐鲁银行成立14周年纪念活动上，经济学家、清华大学经济管理学院教授李稻葵纵论后金融危机时期的宏观经济走势。李稻葵认为，目前不断演变的欧洲债务危机不至于导致世界经济出现二次探底。未来5~10年，中国经济将进入一个快速发展期。在这个过程中，结构调整显得至关重要。“到2020年中国经济总体规模有望成为世界老大。”李稻葵甚至大胆预言。谈及欧债危机：“不会致经济二次探底。”

李稻葵表示，房价也不会巨幅下降，“房价最多下降20%，只要控制住不再疯涨的话，在我看来政策的目标就达到了，也就缓解了社会矛盾”。  
据《齐鲁晚报》

## 二套房标准“认房又认贷” 遭遇执行难 首次买房需到房管局开证明 这个证明用于在银行申请贷款

作为“新国十条”的配套政策，住建部、中国人民银行、中国银监会6月4日联合发出通知，对商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准进行规范。通知明确规定，对于二套房的认定不仅要以家庭为单位，同时执行认房又认贷的严厉政策。

昨日，是“二套房贷认定新标准”出台后的第一个工作日。记者从郑州市多家银行了解到，由于外地房屋登记系统部分没有联网，可能造成核查时的漏洞，对于如何认定二套房仍需出台具体操作细则加以完善。即便是本地，银行也没法查到客户名下的具体房产数目。

晚报记者 徐刚领

### 银行等待总行出台相关细则

昨日，记者以购房者身份从招商银行了解到，现在国家政策已经下来了，对第二套房认定“认房又认贷”，但是，招行总行的政策还没有下来。

如果一个客户，已经有一套房子，但是没有银行贷款，现在仍可以按第一套房子来申请。但是，具体能否真正按第一套房办下来，就不一定了。因为在此期间，如果招行总行的细则没有出来，客户又成功办理了抵押的话，就可能按第一套房子处理，享受第一套房子的利率优惠。否则，就要按第二套房子来办理。据介绍，如果客户是首次购房，还需要客户自己到市房管局开证明，认定是购首套房。

昨日，浦发银行个贷部门的有关人士称，虽然国家“认房又认贷”的第二套房认定标准已经出台，但是，浦发银行的相关政策还没有出来。“我们目前还只能认贷，因为可以通过银行征信系统来查询客户的贷款买房记录，但是我们无法查询客户名下的房产数量。”这位人士透露，这几天，在二套房细则明确之前，银行一般不会轻易批第二套房的购房合同，也不会放款。

工行、中行和交行的说法差不多，目前，正在等待总行关于二套房贷认定标准的细则，预计细则本周内就可能出台。

据了解，目前郑州各家银行比较统一，第二套房房贷均为首付比例不低于总房款的50%，利率不低于基准利率的1.1倍。

### 新标准既认房又认贷

新出台的二套房认定标准是以家庭为单位，既认房又认贷，且异地人士购房贷款还需提供1年以上拟购房地的纳税证明或社会保险缴纳证明，否则均按照二套房贷计算。

市民许先生听到这个消息之后，多少有些无奈。“我原来有一套房子，是10多年前买的，当时房价低，根本没有贷款，是家里人凑钱买的，现在想再买一套面积大一点、环境好一些的房子，也只能按第二套房子支付首付和利息了，你说亏不亏呀，我又不是炒房的。”

记者了解到，像许先生这样的情况还真不少见。很多人来到城市之后，受经济实力所限，总是买小户型过渡一下，然后再买大房子。然而，“二套房贷认定新标准”出台后，对于第一套房贷款已还清或者根本没有贷款的人来说，无疑增加了买房成本。

### 新政将增加银行人工成本

银行业人士表示，由于目前银行系统与房屋登记部门、民政部门等系统尚未联网，银行系统只能查询个人征信系统，对于客户的房产状况和家庭状况，系统不能查询。

“如果总行出台细则，要求对客户相关情况进行核实，则必须派专人到房管局或公安、民政部门查询，这必将增加银行人工成本。”一位银行业内人士如是说。

### “首套房”证明可用来申请房贷

通知原文中称，如因当地暂不具备查询条件而不能提供家庭住房登记查询结果的，借款人应向贷款人提交家庭住房实有套数书面诚信保证。贷款人查实诚信保证不实的，应将其记作不良记录。

记者了解到，对于在郑州市首次置业的购房者，可以持本人身份证件到郑州市房管局办事大厅开具“首套房”的书面证明，这个证明可以用以在银行申请房贷。由于房管局与公安和民政系统没有联网，因此房管局只针对个人名下的房产状况出具证明，至于需要家庭为单位证明的市民，则需要家庭成员分别持本人身份证分开办理。

## 上海

### 挣到钱的投资者要撤了

截至6月6日18点，上海全市二手房存量首次突破12万套关口。二手住宅出售套数为120239套，住宅出售面积为1392.49万平方米。

自4月15日出台新政之后的两周内，上海二手房挂牌量大约从8.9万套直蹿10万套。而就在5月24日下午，“网上房地产”数据显示，上海全市二手住宅出售套数突破11万套，比1个月之前猛增了2万套。其中，二手普通住宅出售套数约为4万套，二手非普通住宅出售套数约为7万套。

二手房维持了两周的11.3万余套挂牌量，上周跃升至11.8万余套，一周猛增5000余套，抛盘潮再现。

二手房存量数据的剧烈上升显示，获利的投资者抛售撤离的趋势十分明显。对此，易居臣信市场研究中心的杨晨青说，从门店的反馈来看，各区域二手住宅均价实际上均已出现不同程度的松动。“差异化信贷政策”对投资投机性需求的影响较大，不少人选择退出市场。

杨晨青通过监测数据发现：仅仅在5月份，上海二手住宅新增挂牌面积就高达265.77万平方米，环比4月份大幅提升31.4%。随着市场对新政的消化，二手住宅供应量正呈现逐渐逼出的效应。

相比一手房开发商，二手房房东个体性更强，每个业主对未来市场走势的看法均不尽相同，部分心态松动的业主先行降价将有可能对其所在小区的挂牌价格水平产生示范效应，而降价房源不断累积将影响周边板块的价格水位，从这一层面上说，二手房价格的回调将先于一手房。

而新政之后，90平方米以下小户型成为市场主力，大户型遭受冷落。  
据《第一财经日报》

## 各地回声

## 北京

### 基本停止房龄20年以上二手房贷款审批

为了防控风险，银行对二手房贷款进一步收紧。北京各大银行已全面收紧向房龄20年以上的二手房发放贷款。

这意味着，如果购房者想购买1990年以前的老房子，则基本需要全额支付房款。

记者昨天上午以客户身份致电建行海淀支行，相关负责人称这一规定并不是他们支行制定的，而是建行北京分行的统一标准。不管是抵押贷款，还是二手房按揭贷款，只放给房龄在15年之内的。

农行海淀支行的房贷专员告诉记者，虽然该行的贷款门槛是房龄加借款年限小于40年即可。但最近从操作看，对于房龄在20年以上的房贷申请，该行“一般不予受理”，“最近一段时间都没有做过。”

据个贷机构伟嘉安捷有关负责人介绍，上月开始，与其合作的10余家大型国有银行以及中小股份制银行，已基本上停止对房龄在20年以上的二手房贷款审批。

不过，也有个别银行似乎“开了口子”。中行石景山支行则表示，房龄加借款年限不超过30年就可以申请房贷。但据记者了解，石景山地区20年以上房龄的二手房所占比例很小。

伟嘉安捷相关负责人也透露，对于部分老学区房，比如说中关村区域或史家胡同小学等知名中小学附近的房产，由于价格具有相当坚挺的抗跌性，银行也会酌情放一些贷款。但这类房屋数量也相当有限，甚至可以说是寥寥无几。

据《法制晚报》