

从严定调 二套房认定有“规”可依

新规“增效”，执行力是关键 异地购房存争议，外地已有“灵活操作”个例

备受瞩目的“二套房”认定标准终于落地，住建部、央行、银监会三部委于上周五联合发文，对商业性个人住房贷款中第二套房认定明确了标准“以家庭为单位，认房又认贷”。随后，记者致电多位银行界人士，他们表示，待总行文件下来就会按新规定执行。 晚报记者 王亚平



人单影只的某银行窗口

异地购房，也要算“二套房” 诸多本地家庭都要被“二套房”

上周五，住建部、中国人民银行、中国银监会联合发出通知，对商业性个人住房贷款中第二套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。这一规定，明确了二套房认定包括家庭所有成员，只要家庭名下有房，再买就要算二套。对此，郑州多名银行人士向记者表示，这个政策空前严厉。

“除非是刚来郑州的外地人，要不郑州本地的居民，哪个家庭原来是没有房子啊，如果按这个规定，那么郑州80%以上的家庭都可能要‘被二套房’了。”一位业内人士表示。

而异地购房也要算二套房。按照通知规定，不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民申请住房贷款的，贷款人按第二套(及以上)的差别化住房信贷政策执行；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况和地方政府有关政策规定，对其暂停发放住房贷款。

操作困难，二套房认定有漏洞 房地产登记信息系统尚未实现全国联网

“新的二套房认定标准，可谓从严定调，改善性住房需求和异地置业都受到了抑制。”郑州永威置业副总经理马水旺坦言。不过，由于目前房屋登记系统还没有全国联网，要核查一个家庭的购房记录，光靠银行是无法实现的。这也被业内专家认为是此政策执行的难点所在。

细则中提及的“房屋登记信息系统”、“征信记录”、“面测”、“面谈”等形式目前尚未明确和完善，还需要涉及户籍、房屋权属及信贷等环节的公安、房屋管理局及商业银行等多部门共同搭建信息及时共享的平台。

但是，政策原文中称，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。一名银行工作人员表示，假保证书一经查出将被记录到银行的信用记录中，此后该贷款人再贷款买房、买车或者办理信用卡将遇到困难。

这个看起来颇有君子协定之意的“书面诚信保证”，与人行征信系统挂钩，大抵不会有人铤而走险，或许这也是眼下解决认房难题的最佳方法。

抑制投机，执行力是关键 谨防“灵活操作”，房产属性方能逐步回归

二套房贷首付及利率的执行抑制被视为房贷政策松紧的风向标。规范二套房的认定标准，对于正在实施的“国十条”和各地的房产新政而言，政策指向性和操作性变得清晰。如果以家庭为单位认定二套房成为现实，对于投机炒房必然产生重大影响。

马水旺告诉记者，此轮调控对人们的购买心理产生了较大影响，项目来访量比以往下降了40%左右。此次从严格的以家庭为单位执行差别化房贷政策，有利于堵塞房产投资、投机的漏洞，恢复房地产的居住属性。

但要真正起到以上所述的效力，执行力是关键，需要银行方面积极配合。记者了解到，目前，外地已经有被“灵活操作”的个例。比如，夫妻双方户口均不在本地或者一方不在本地，那就可以到原籍开出单身证明，用于申请贷款。

对于非本地户籍，但无法提供一年以上的当地纳税证明或社会保险缴纳证明者，目前东莞部分银行的做法是，只要客户东莞本地银行账户有超过一年的流水账记录，证明其收入有足够的供款能力，该客户申请贷款算作第一套。

本周一，记者致电中信银行河南省分行等银行的工作人员，他们称一旦接到总行通知，就会严格按照政策来执行。

随后，记者也以购房者的身份咨询了陇海路、大学路上的多家项目售楼中心，置业顾问表示目前还按旧的二套房贷政策执行，何时按新的要依据各银行执行时间。

差别化信贷“误伤”刚需

作为“国十条”的配套政策，三部分联合发文规范二套房认定标准，“以家庭为单位，认房又认贷”的原则，可谓相当严厉。

对此，有不少市民认为该政策出台得非常及时，也相信能够有效抑制房地产投机、投资行为。

不过以郑州本地居民为例，无论面积大小，基本上百分之八九十的家庭都会有一套房，按新的认定标准，实行差别化房贷政策，相当一部分家庭成员的刚性需求就会受到影响。

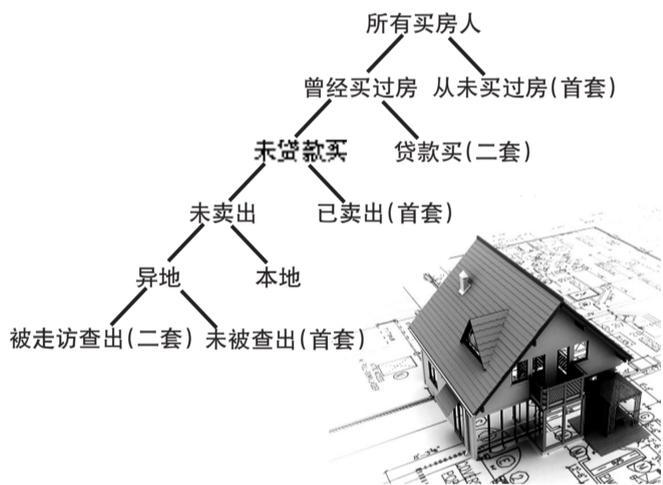
也就是说，二套房认定标准在短时间内会对高房价起到抑制作用，但是从长远来看，它也不会不利于“刚需族”置业。

房地产市场调控的根本目的，是为了回归住房的居住属性，如果为了遏制炒房而将改善型购房行为一并列入打击范围，一定程度上背离了调控的初衷。

因此，如果能对家庭成员的炒房行为与改善型购房行为区别对待，比如，采取对第一套和第二套房产的面积进行规定、限制等方法，以此区分并采取差别化的信贷政策，或许能更与市场现状相符合，并获得更多人的支持。

晚报记者 王亚平

面对比较繁琐的二套贷款审核流程，有网友制作出了以下“二套”确认简易图



楼市调控期 买房要讲究

4月中旬开始，以“国十条”为核心的新一轮房地产新政震撼全国楼市，但郑州的房价尚未出现明显的回调迹象。面对这一调控和市场形势，购房者要如何调整策略？

晚报记者 王亚平

政策高压下，投资者应暂时收手

市场调控期，购房者应根据不同需求决定是否出手。

对于首次置业需求，尤其是购买90平方米以下普通住宅的，政策规定还能享受首付二成、贷款七折的优惠，省却了很大一部分贷款成本。这类需求，尤其是结婚所需，遇到性价比高的楼盘，可以选择出手。

改善需求的紧迫性弱于首次置业，在当前房价整体调整的时期，明智的做法是暂且观察一下市场走势，适时行动。

暗流涌动，调控期觅到好机会

开发商自嘲的“资金充沛”仅仅是一面之词，因为工期延长后，资金利用率和回报率必然大打折扣，一旦局势不好，“降价促销”会漫天飞舞。

在购房心态上，许多刚性需求者倾向于再等等，实际上，如果政策目的是要房价不再疯涨，而不是降价的话，后市的政策延续性就不会很强，一些好房子的价格或许还会稳步攀升。

建议购房者在顺势而为的同时，依据个人需求和能力量力而行。

仔细分析，巧选性优抗跌楼盘

买高性价比的抗跌楼盘要从产品、地段、配套、物业四方面分析。一般而言，好房子要具备创新规划和设计。对于自住者来说，尽量选择离城市主干道较近，周边商业氛围较好的区域买房。

而生活配套设施齐全便利的房子，将会极大减少住户日常生活中不必要的麻烦和支出。在考量配套是否完善时，教育资源尤为重要，这等于为孩子们选择了良好的未来。

好的物业服务会让房子保值增值，所以要弄清楚楼盘物业管理的服务质量及收费水平等情况，做到心中有数。