

# 河南五部门联合出台房产新政 首套房贷款还清,二套房贷算首套

## 记者打探,十一期间看房的人增加不少

首套房贷利率最低可为贷款基准利率的0.7倍;首套房结清贷款的,再买一套房,贷款政策视为首套;使用公积金贷款买首套房的,首付款比例可以低至20%……9月30日,在央行、银监会下发“限贷松绑”的通知几个小时后,当天晚上,河南省住建厅等五部门联合下发《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》),《意见》除了涵盖央行、银监会的通知内容外,根据河南实际,提出了更多详细的内容,对今年以来持续调整的楼市可谓激起“一潭春水”。业内人士指出,不仅仅是降低了购房门槛,更是给了市场信心,预计第四季度房地产市场会比较活跃。

郑州晚报记者 胡审兵

### 河南新政内容

#### 首套房贷款还清再买一套 贷款政策视为首套

《意见》提出,对于贷款购买首套普通自住的家庭,贷款最低首付比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍,具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。

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。

#### 公积金贷款买首套房,首付可低至20%

此次《意见》提出,各地可放宽住房公积金贷款的条件,对于职工连续正常缴存6个月(含)以上,可申请住房公积金贷款购房。使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付比例可以不低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付比例可以不低于30%。

#### 购房实行税费减免

《意见》提出,要降低和减免住房交易有关税费。对家庭购买首套面积在90平方米以下(含90平方米)住房的,契税按1%税率征收;对面积在90~144平方米(不含90平方米)的,积极研究契税优惠政策。个人转让购买超过5年(含5年)的普通商品房,免征营业税,个人购买房屋时按房屋买卖合同订立时间为准。

此外,《意见》也放宽了对开发企业贷款的门槛,并放宽了商品房预售的审批条件。同时提出,各地根据当地市场供求关系,在房地产项目建设中,对套型建筑面积比例全部放开,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。



### 各方说法

#### 市场短期可能出现观望

利好政策一出,人们首先想到的可能都是买房的人多了,开发商可能要涨价。新田置业总经理冯常生认为,现在应该是开发企业抓紧时间走量的时候,涨价确实不明智。“从我们的项目来看,黄金周的销售量抵上9月份一个月。我们现在在售的主要是高端项目,主要客源是那些手里资金多余的人和做生意的人,以前房贷政策收紧,做生意的钱舍不得往房子上投,如今房贷政策松绑,贷款利率比起做生意融资利率要低得多,所以这部分人买房的多了。”

永威置业副总经理马水旺向郑州晚报记者分析,虽然绿城、恒大发出了调价的通知,但他们是全国性的公司,项目分布在全国各地,各地的市场情况也不同,就郑州市场来说,房价一直比较坚挺,他们如果涨价也要考虑郑州市场的实际情况。“郑州的开发企业不会趁机串通涨价,而且除了郑东新区外,其他区域的房源总体上也比较丰富。”不过,马水旺认为,虽然开发企业趁机涨价的可能性不大,但是一些楼盘可能会利用人们担心房价上涨的心理进行营销、造势。

“由于这次房地产新政主要针对的是改善型住房人群,这部分人在银行的房贷细则出来之前,不会盲目地去匆忙买房,短期可能还会加剧市场的观望心态。”马水旺分析,从银行的角度来看,虽然说首套房贷利率最低可为基准利率的0.7倍,但是各家银行会根据自身资金状况,并非真的一定出现这样低的贷款利率。

#### 企业应加快推盘速度 回笼资金

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析,虽然央行、银监会以及河南省出台了房贷新政策,特别是松绑限贷,会刺激一部分改善型人群入市买房,但是开发企业不应因此而盲目涨价,而是要加快推盘速度,加快回笼资金。同时,经过这一轮市场化为导向的调控政策之后,市场会更为理性,再次出现房价量价齐升的可能性并不大。

上海易居房地产研究院研究员严跃进分析认为,河南此次出台的楼市新政贯彻了中央的精神,本质上利好短期和中长期楼市的健康发展。同时,放宽住房公积金贷款条件,能够使刚需购房者降低购房成本,既盘活了公积金资源,也使得刚需购房者享受到政策改革带来的利好。

### 市场动态

#### 看房人增加不少

十一黄金周前一天国家以及河南省放出的房地产新政“大礼包”,市场上的反应会如何?郑州晚报记者在假期对市区部分楼盘进行了探访。

5日上午,在冉屯路桐柏路段至西环路段的几处楼盘,记者挨个进行了解,售楼部普遍更为热闹。在冉屯路冉屯东路的一处楼盘,销售人员介绍,虽然出台了新的房地产优惠政策,但是他们的楼盘仍推出了系列优惠活动,十一假期期间购买优惠幅度更大,明年底就能交房。

在冉屯路秦岭路附近的一处楼盘,买

房优惠办法张贴在售楼部的门口及大厅最显眼的地方,十几个人在看房。张先生带着孩子一家三口正听销售人员介绍楼盘的规划位置、小区内的配套,建的是否有学校等。“主要是觉得这附近交通比较便利,配建的有学校,周边商业也不错,如果合适的话,想换套房。”张先生说他现在就在附近住,想换一套三房。

在化工路西环路附近的一处售楼部也是人来人往。郑州晚报记者在售楼部待了十几分钟,只见售楼人员给一拨一拨的看房人不停地讲解。

#### 有楼盘标明要涨价

在央行、银监会政策出台后,网上随即传出绿城、恒大等发出的涨价通知。

国家出台的优惠政策给了开发商涨价的动力?6日下午,郑州晚报记者来到航海路碧云路附近的一处大型楼盘。当天该楼盘开盘,售楼部门口还举行了魔术表演、模特走秀等互动活动,吸引了很多人在现场观看。在销售大厅,有20多人在咨询。记者以购房者的身份进行咨询,置业顾问李先生介绍,他们在9月27日已开过一次盘,这次开盘价格比上次每平方米微涨了100元。“这次推出的主要是110多平方米的三房,位置都比较好,总房款在95万元至105万元左右。”李先生说,相

比周边其他楼盘每平方米八九千元的价格,他们的价格非常实惠。

记者看到售楼部门口一块版子上写着“调价公告”,内容为“自2014年10月7日起房价每平方米上调300元”,虽然有这样的醒目刺激,销售人员也在极力推销,不过从房源信息表来看,当天销售的房源数量并不多。听说记者还要多了解一下周边楼盘的情况后,李先生说经向领导请示如果在7日上午8点前及时打电话的话,仍执行现行的房价政策,同时告诉记者如果首付款不足的话,企业可以先垫付一半首付款,在一年内交清首付款即可。