

首付下降,“激活”部分换房客

工商银行东营分行已率先开始执行二套房最低首付40%

本报记者 李立红



西城一家楼盘平日鲜有人问津,地产商希望新政策能刺激楼市。(资料片) 本报记者 段学虎 摄

百万元房首付减少20万 利息多了14万 多数银行“还未接到通知”

3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付比例调整为不低于40%。昨日,记者了解到,作为四大行之一的工商银行,率先调整,二套房贷款最低首付40%,多数银行称“正在等待上级通知”。

根据央行、住建部、银监会30日联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,拥有一套住房且相应房贷未结清的居民家庭,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,首付款比例调整为不低于4成。此前为最低不得低于6成,东营市多数银行的二套房贷款利率在基准利率的基础上上浮10%。

3月31日下午,工商银行东营分行有关负责人就个人住房贷款政策接受记者采访时表示,已经接到上级行的通知,“拥有一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的,最低首付比例为40%。”

其他银行多数表示尚未接到上级行的通知。“总行已经将央行的通知转发给我们了,但是具体的执行细则还没有出来,按照银行的工作流程,预计一周内具体通知就会下来。”东营

一家股份制银行的个人金融部门负责人称。而另一家国有银行的信贷工作人员也表示,预计一两天内就能接到通知。“目前银行的信贷资金比较充足,去年我们调整了首套房的认定标准,现在二套房首付比例也降低,贷款利率呈下行的趋势,有利于促进房产销售。”该工作人员告诉记者。

以100万房贷20年为例。首付六成,采用等额本息的还款方式,贷款40万元,支付利息28.225万元,月供2842.7元;首付降至四成,同样的还款方式,贷款60万元,支付利息42.337万元,月供达4264.01元。“由此可见,多贷20万元,支付利息多了约14万元。”银行的工作人员提醒,首付少了,贷款多了,利息随着贷款额增加而增加,有购房需求的居民还需慎行。

而在公积金政策方面,首套房首付比例为20%;对于拥有一套已结清贷款,再购买普通自住房,最低首付比例为30%。

刺激改善型需求购房者入市 房价不会出现大涨大跌

“二套房首付比例降低,对有改善型住房需求的人来说有好处。”东营科英置业有限公司副总经理孙岩告诉记者,100万的房子,首付款减少20万,对很多普通的中产家庭来说,是笔不小的数目。“特别对那些住房稍微紧张,房子较小、希望有所改善的人来说,新政策是个很大的刺激。”从目前东营的房地产市场来看,改善型需求所占的比重逐年增加。

东城居民徐先生说,他在府前小区有一套两室一厅的房子,好几年前就有把老家父母接到身边的想法,但一直苦于无法凑足首付。“昨天在家看新闻,说是二套房首付下降

了,我心里很高兴。”徐先生说,过几天,他就准备看房去,“到时候把老人接过来,让他们享享福。”

不过徐先生也有一些担心,由于新政会释放一部分需求,带来市场供需变化,也有可能带来一定的房价上涨。对此,孙岩认为,通过2014年一年的房价调控,房地产市场逐渐趋于理性,不会出现盲目的、大幅涨跌的情况。“政府的一系列救市行为,连续刺激房地产市场,加之每年春天都是房产交易的高峰期,房价会出现理性的抬头,略有上涨,但是以前那种房价大涨大跌的情况很难出现了。”孙岩说。

营业税免征年限“五改二” 百万二手房交易省下5.6万元

此次调整的组合拳,除了央行等部委联合出台居民购买第二套住房首付款最低降为四成之外,财政部与国税总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》。

通知规定,从3月31日起,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。

“营业税免征年限由五改二,在很大程度上降低了住房交易成本,有利于刺激二手房交易市场。”东营市一家房产中介的负责人表示,该项政策的作用甚至可能大于降低首付所带来的刺激作用。以购买总价100万元、距离上次交易3年的普通住宅为例,新政之前,东营购房者需支付5.6%的营业税和1%的契税,而现在,营业税成本将从56000元变为免征,契税不变。可以看出,政策的变化降低了购房者的税费成本。这对购买二手房的市民来说,是一个好消息。

二套房 商贷政策演变史

二套房
首付比例不
低于40%

2015年3月

二手房 交易营业税政策演变史

2015年3月
31日起

免征营
业税的期限
由5年调整
至2年

对拥有一套房并已结清相应房贷的家庭,二套执行首套房贷款政策,即首付比例最低30%,贷款利率下限为基准利率的0.7倍

2014年9月

二套房
首付比例不
低于60%,
贷款利率不
低于基准利
率1.1倍

2011年1月

2010年

免征营
业税的期
限为5年,
但由差额
计征改为
全额计征

二套房
首付比例不
低于50%,
贷款利率不
低于基准利
率1.1倍

2010年4月

2010年

免征营
业税的期
限由2年
调整至5年

2005年4月

免征营
业税的期
限由1年
调整至2年