

# 二套房商贷首付最低降至4成

多部委发文松绑房贷政策,二手房营业税免征期限满5年变满2年;银行称正在研究落地细则

在去年10月份调整二套房认定标准之后,房贷政策迎来了更为全面的松绑。3月30日,央行、住建部、银监会、财政部纷纷发文,将二套房的首付比例从6成降至4成,同时二手房的营业税从之前满5年免征调整为满2年免征。

## 松绑力度超预期

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1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,而在北京、上海等大城市则执行更为严格的7成标准。此外,新政规定住房公积金贷款购买首套房首付比例最低2成,二套房首付比例最低3成。

随即,财政部也发文对买卖房屋所产生的营业税年限进行了调整。3月31日起,个人将购买不足2年的普通住房转卖,全额征收营业税;2年以上免征营业税。此前,个人普通住房销售免税的年限被设定为5年以上。

链家地产市场研究部张旭认为,本轮组合拳政策偏向支持二套合理改善型需求,且放松幅度超过此前各界预期。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也认为,新政表明政府已经依据我国楼市现阶段的市场特征,把鼓励政策从首次置业人群调整为改善型人群。

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%,此前首付比例则为60%。

对此,胡景晖认为,此举对盘活公积金使用效率的意图表现明显,同时有利于“卖旧买新”的改善型需求利用公积金买房。此外,营业税调整将有利于市场上改善型购房人群出售已有的房屋,增加二手房市场免税房源供应,促进二手房市场房屋的流通和交易的活跃。

对于今年的楼市,不少房企人士表示乐观。远洋地产总裁李明认为,在各项利好刺激之下,2015年楼市“比上不足比下有余”,赶不上2013年,但肯定好过2014年。

## 银行正研究落地措施

不过,央行也在公告中强调,商贷的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。建行副行长余静波3月30日表示,目前正在研究当中。

一位银行人士表示,从过往经验看,从政策发布到最后落地最快也要1个星期的时间,从商业角度看,银行是愿意执行这个政策的,二套房降低首付比例,贷款额度更大,银行盈利更多。但最终是否成行,还要看各地方监管机构整体把控。

比如,2013年,虽然全国对二套房首付标准是不得低于6成,但央行营管部规定,北京地区的二套房首付比例不得低于7成。目前北京地区银行对二套房多执行7首付。

中央财经大学教授郭田勇认为,此次二套房首付下调可谓房贷政策由非常态向常态的回归,有利于释放自住型及改善型购房需求,以改善民生、稳定经济。他认为,像北京、上海、深圳等购房需求旺盛甚至房地产持续过热的城市可考虑不下调首付比例,同时,银行亦可根据自身经营状况灵活调整。

## 购房政策演变史

### “二套房商贷”政策

2010年4月17日 二套房首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍。

2011年1月26日 二套房首付款比例不低于60%、贷款利率不低于基准利率1.1倍。2013年4月7日起,北京地区二套房首付不低于70%。

2014年9月30日 对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,二套执行首套房贷款政策,即首付款比例最低30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。

2015年3月30日 二套房首付款比例不低于40%。

### 二手房交易营业税政策

2005年:免征营业税的期限由1年调整为2年;

2010年:免征营业税的期限由2年调整为5年;

2011年:免征营业税期限依然为5年,但由差额计征改为全额计征;

2015年3月31日起:免征营业税期限由5年降为2年。

## 【影响之房贷】

### 200万二套房首付少交60万

如果按照目前一线城市首付7成的比例计算,那么首付款是140万元,需要向银行贷款60万元。这样60万元的贷款如果按照商业贷款进行计算,那么20年期、等额本息、最新的基准利率的贷款条件下,还款总额为1023370.54元,月供4264.04元。

目前如果按照4成的比例进行计算,那么首付款是80万元,需要向银行贷款120万元。这样120万元贷款如果按照同样的贷款条件进行计算,那么还款总额为2046741.08元,月供8528.09元。

易居房地产研究院研究员、财经评论员严跃进向新京报记者表示,降低首付比例,对于此类改善型购房者而言,并不意味着贷款成本降低了,实际上还是增加了。比如说,7成首付下,首付和按揭贷款的总金额为140万+102万即242万元。而在4成首付下,首付和按揭贷款的总金额为80万+205万即285万元。这样对比,要增加43万元的支付。

“上面一组数字的背后却有一笔资金在节省。”严跃进称,即在7成首付的情况下,需要多缴纳首付款60万元。但现在这笔费用可以先不缴纳,而是通过按揭贷款进行缴纳,其成本实际上只需要43万元,而且是可以分期按20年的水平进行支付,自然降低了购房者的成本。这也是此类政策背后的一个政策导向,即让改善型购房者积极入市,降低入市门槛和成本。

## 【影响之纳税】

### 200万二手房营业税省11万

中原地产首席分析师张大伟分析称,在现行二手房营业税政策下,北京房地产市场成交的房源中,有30%左右是需要缴纳营业税的5年内再交易房源,而在市场占比30%的缴税房源中又有60%是2-5年期的,新政对这部分房源影响最大。新政实施后,这部分房源将明显减少税费支出,减少的税费支出平均将达到10万-15万。

“北京目前营业税税率为5.5%,假设一套二手房是在3年内交易,过户价格为200万,那么这套房子在现行财税政策下需要缴纳的营业税为11万元,但在新的财税政策实施后,这部分营业税将获得减免。”张大伟以北京的房地产市场为例算了一笔账。

在税负减轻的情况下,他认为,新政后将带动二手房交易量上涨15%左右,“本次调整后,恢复到房地产市场历史最宽松时期,这种情况下购房者入市积极性将明显上涨。”

他认为,从财税方面来看,针对房地产市场交易的个税调整可能也会出台,特别是在政府工作报告中明确提及了支持自住及改善需求;另外,房产税立法将放缓,房地产企业营改增的推进将加速,房地产企业的税负可能降低。

“在包括财税政策等多项政策调整后,2015年重点城市的销量好于2014年是确定的,特别是在2015年重点城市的供需关系改善明显,房价很可能上涨,甚至幅度不会小。”张大伟说。

## 【影响之购房者】

### 购房者:终于等到窗口期

孙先生在春节前卖掉了在燕郊的商品房,打算在工作地北京买一套房改善需求。楼市新政一出,孙先生称“终于等到买房窗口期了”。

去年出台认贷不认房的政策,即对拥有一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,银行执行首套房贷款政策。

按照这个规定,孙先生可以享受首套房首付30%的待遇,那么如果买200万的房子,需要付首付款60万。

新政落地之后,孙先生若用公积金贷款买房,可以按照20%的首付比例购房,那么200万的房子首付为40万,比之前少了20万。

“这样的话,就降低了我的首付款压力”,孙先生分析说。

孙先生说,如果购买二手房源的话,他也将是受益者。新的税收政策规定,二手房出售免征营业税期限5年改2年之后,会激发更多的房源进入二手房市场,增加选择面的同时,使得原来需要缴纳营业税的2-5年内的房源免去营业税的成本。

不过孙先生同时担心,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预期。所以孙先生计划在政策落地后尽快完成交易。

## 不同贷款方式新旧政策对比表

个人住房情况	商贷首付		公积金首付		组合贷首付	
	旧政	新政	旧政	新政	旧政	新政
首次置业	30%	30%	90㎡以下20% 90㎡以上30%	20%	30%	30%
拥有一套住房未结清贷款	60%	40%	未结清贷款不再使用公积金贷款			
拥有一套住房已结清贷款	30%	30%	卖掉60% 未卖掉70%	30%	卖掉60% 未卖掉70%	40%