



“一城一策”工具箱里多了“认房不认贷”

近日,住建部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称《通知》),推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。

住建部相关负责人表示,此项政策将使更多购房者能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠,有助于降低居民购房成本,更好满足刚性和改善性住房需求。

“市场期盼已久。”在易居研究院研究总监严跃进看来,随着《通知》的发布,“认房不用认贷”政策将逐步落地,这成了今年三季度以来住房领域的一项重磅政策,对于后续尤其是“金九银十”阶段的房地产市场,有提振信心的作用。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,此次政策力度超出了预期,不仅有利于商品房需求端稳定、居民端杠杆率稳定,更有利于资产价格和金融秩序稳定。



部分城市购房者首付有望减半

“认房不用认贷”是指购房时,只看购房者名下是否有房,不考虑其历史贷款记录。这一政策的实行,主要是针对当下不少城市仍在执行的“认房又认贷”政策,这导致有过贷款记录的无房者无法享受首套房优惠政策。

《通知》明确,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

“此次政策力度超出了预期。”李宇嘉解释,对于购房者来说,即便在外地有在偿的按揭贷款,在本地购房也算首套房,可享受首套房购房政策。

“新市民、年轻人是购房主力。”李宇嘉指出,在上一轮房地产市场上升期,其中一些人在就业地城市买不起房,当时房价上涨预期走高,于是不少人转战周边城市或老家所在城市购置房产,也申请了贷款。此后,虽然一些人购买力提升,但在“认房又认贷”的情况下,他们想在就业地置业面临着高首付的门槛。

严跃进也观察到,很多大城市的购房者在其他城市或老家有过购房贷款记录,这些人在大城市购置首套房时的购房成本就比较高。

李宇嘉表示,还有一些人之前购买了“老、破、小”等类型的住房,当下他们的改善性住房需求不断显现,也面临着高额首付的困境。

“认房不用认贷”政策客观上能够快速降低购房成本。当前,一些大城市的二套房首付比例高达70%,首套房首付比例则为30%—35%,如果实行“认房不用认贷”政策,符合条件的购房者的首付比例可以大大降低,有利于其尽早实现从“住有所居”到“住有优居”的转变。

“对购房者来说,这一政策的好处显而易见。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池表示,“认房不用认贷”会使很多家庭获得首套住房的首付款和房贷利率的优惠,有效增加老百姓购房能力,增加住房需求,从而促进房地产市场回暖。

打响“认房不用认贷”第一枪

不久前,郑州市已经打响了新一轮落实“认房不用认贷”政策的“第一枪”。8月3日晚,郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市财政局、国家税务总局郑州市税务局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,其中提出,落实“认房不认贷”政策,更大程度满足刚需和改善性住房需求。郑州成为二线城市中率先表态落实这一政策的城市。

随后,郑州住房公积金管理中心推出了新政:自8月7日起降低公积金贷款的首付比例,在郑州市区域内使用公积金贷款(含组合贷款)购买家庭首套或改善性住房时,若购买新建商品房,最低首付比例为20%;即使是购买存量商品房(二手房),最低首付款比例也仅有30%。

新政之下,郑州房地产市场成交量出现短期上涨行情。诸葛数据研究中心监测数据显示,7月31日至8月6日,郑州二手房成交1831套,环比上涨61.32%,之后两周,郑州市二手房成交量环比仍在上涨。

早在7月末,住建部就在召开企业座谈会时强调,要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善型住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策

措施。

“当前,资金是房地产市场发展的最大瓶颈。”赵秀池认为,这场座谈会提出的房地产调控政策的导向非常清楚,即通过金融手段和财税政策支持居民购买住房,促进房地产市场企稳回升。

中国人民大学国家发展与战略研究院城市与房地产研究中心主任、商学院教授况伟大表示,会议释放出进一步落实“房住不炒”政策,以及进一步解决刚性和改善性需求问题的信号。

随后,北京、深圳、广州、上海4个一线城市相继表态。例如,7月30日,紧随北京、深圳之后,广州市住房和城乡建设局表示,将结合广州实际尽快推出有关政策措施,大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求,促进广州房地产市场平稳健康发展。

一线城市的表态释放出了积极信号。严跃进认为,这说明政策放松的预期越来越清晰、宽松信号越来越明朗,相关政策的出台也将加速。

值得关注的是,住建部提出的这些政策装入了各个城市“一城一策”的工具箱里,这些政策能达到怎样的效果,具体还要看各个城市政策落地的情况。此次,三部门联合发布的《通知》也提出,“认房不认贷”政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。李宇嘉说,“住房政策不再是一竿子插到底执行。”

北上广深的“动作”更受关注

北上广深等一线城市会执行“认房不认贷”政策吗?这一点一直备受广大购房者关注。

一线城市购房压力大,购房者对于“认房不认贷”政策的需求更为迫切,呼声也更高。然而,这些大城市多在执行“认房又认贷”政策,二套房首付比例高达70%,一些年轻人在改善住房需求时“望而却步”。

事实上,当前大城市的住房市场也面临稳房价、稳预期的压力。8月27日,纬房研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会联合发布的8月上半月的住房数据显示,一二线城市区县房价以降为主。

“可以比较明确地认为,‘认房不用认贷’对一线城市的影响是最大的。”严跃进向记者表示,在一定程度上来说,“认房不用认贷”政策要释放出更多潜力,就要从住房需求更旺盛的大城市入手,但这一政策如何在大城市落地很关键,“房住不炒”仍是主旋律,所以,需要更多细化的政策去支撑“认房不认贷”政策的实行。例如,可以考虑在北上广深等大城市分区实行这一政策,在更好地解决年轻人住房问题的同时,也防止楼市“松绑”后出现“炒房”现象。严跃进预判,今年8月底至9月初,一线城市可能陆续出台新的房贷政策。

李宇嘉认为,北上广深是否执行“认房不用认贷”政策,由城市自行决定,值得注意的是,地方要执行这一政策,需要与当地人民银行磋商。当地人民银行执行该政策时,也会考虑到“因城施策”“一城一策”的情况,在评估当地房地产市场运行和风险的情况下,来判断是否执行这项政策。

“银行目前房贷额度充足,房贷依旧是优质资产。”李宇嘉表示,去年四季度以来,房贷余额连续下行,对于银行资产质量造成一定冲击。他预计,各地银行大概率愿意推进此类政策,进而稳定房贷和资产价格。

此外,赵秀池还说,房地产市场信心恢复以及房价止跌是一个复杂的过程,并非一蹴而就,需要采取更多的系列政策,给予房地产市场更长的时间,来提升市场预期和信心。