

# 楼市昨天又传利好:改善性住房取消二套房贷限制

## 昨天出台的楼市新政要点:

- 对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策;
- 将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)改为超过2年(含2年)转让的,免征营业税;
- 将个人购买普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

## 【二套房贷放松】

### 银行不较真就等于全面松绑

昨天,国务院常务会议研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施,其中提出进一步鼓励普通商品住房消费。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对此,昨天银行人士称,该政策能看出一点放松的信号,但是对于二套房首付款、利率的限制政策,目前并没有取消。

可政策归政策,据记者了解,在南京,事实上对于二套房贷已经几乎等于全面松绑。

### 认定标准从“家庭”变为“居民”

“我们也刚刚看到了这一消息。我仔细看了一下,好像对第二套以什么单位来界定有点变化。这次国务院首次提出以居民为标准,而原来是以家庭为标准。”昨天工商银行江苏省分行一位相关负责人告诉记者,国务院这次提出,对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的“居民”,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。

“而原来二套房政策是以家庭为认定标准的。”这位人士找出了银监会去年底发出的《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,通知是这样规定的:“对于已利用银行贷款购买首套自住房的‘家庭’,如其人均住房面积低于当地平均水平,再次向商业银行申请住房贷款的,可参照首套自住房贷政策执行。”

这位人士称,如果说国务院这次对二套房贷限制放松的话,那么从“家庭”转为“居民”,可能是放松的信号。“打个比方,原来老公贷款买过房子,现在老婆再贷款购买第二套房,如果按照家庭为标准来界定就是第二套房,再次肯定利率、首付都要受二套房的限制;但是如果认定标准是居民,也就是说老婆首次贷款买房,还按首套房标准执行,那就能享受首套房的优惠政策。”

不过,南京一位银行人士透露,其实不少银行暗地里早就以个人而不是以家庭为标准来审核二套房了。

**二套房贷松绑是有条件的**

昨天消息一出来,很多市民就纷纷传消息,“二套房政策取消了”。但是昨天南京多家银行

房贷负责人称,从目前消息来看,对于二套房的首付以及利率限制并未全部取消。

“这次国务院提出的二套房比照首套房的优惠标准是有前提的,就是已贷款购买一套住房但人均面积要低于当地平均水平——这个规定其实老早就有。也就是说如果第一套房人均面积不低于当地平均水平,第二套房贷还是有限制的;根据原来银监会对二套房的限制,对已利用贷款购买住房,又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍,而且贷款首付比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高。”

记者昨天从南京多家银行获悉,目前他们都没接到总行的细则,对于存量客户究竟执行什么样的优惠利率,对于二套房贷怎么执行,目前都没明确。而在没明确之前,只能按老办法办。

### 南京两家银行已提前松绑

实际上,正式消息出台的前一天,新浪南京房产论坛就已经有网友爆料,南京有两家银行已经确认二套房商业贷款可以享受首付20%,利率下浮30%的优惠,银行方面需要确认的是前套房贷款还款记录良好,但是否还清不在考察范围内。

记者从该网友处了解到,这两家银行为建设银行新街口支行和深发展鼓楼支行。记者以购房者身份就二套房贷优惠一事咨询,对方很爽快就同意给予优惠利率。

### 漏洞太多,在南京形同全面开闸

昨天的政策表明,对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,才能适用首套贷款的优惠政策。记者了解到,目前南京的住房人均面积为322.1㎡,也就是市民买二套房,如果想要享受贷款优惠,仍需要到房产部门去开证明,证明首套房面积。

“这个限制是很松的,一旦开了口子就很难控制了。”业内人士认为:由于南京主城和江宁江北的房子相互查不到记录等情况,人均面积的限制很有可能流于形式。记者昨日咨询了银行,对方也没对此提出需要提供证明等要求——事实上,对于二套房,房贷等于已经全面松绑。

## 【市场情况】

### 11月南京二手房营业税下降37%

从11月1日起,南京实施了降低居民购房首付、减免契税等综合房产新政,不过从税务部门统计来看,南京二手房市场依然未见起色。

根据地税部门的统计,11月份全市江南八城区(鼓楼、玄武、白下、建邺、秦淮、下关、栖霞、雨花台)成交二手房1450套,征收二手房营业税2169.22万元,比10月份减少1389.51万元,下降39%。其中,营业税1377.76万元,同比减少818.63万元,下降37%,个人所得税395.53万元,同比减少115.67万元,下降22%。

有专家认为,11月的二手房新政没有激发购房者热情,在二手房市场上,部分购房者表示相对于楼市的高价格,这些利好政策还是不太实惠,因此,对于要不要立即买房,不少购房者仍持谨慎态度。市场由此进入新一轮的观望,同时,受全球金融危机影响,住房消费心理也受到抑制,使部分消费者无法做出购房的决定,买涨不买跌的心理影响着人们的心中已根深蒂固。

## 【营业税减免】

### 一套60万的房子可省两三万

按新政规定,对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。其中,将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)改为超过2年(含2年)转让的,免征营业税;将个人购买普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

根据南京原来的规定,二手房交易中,购房未满足5年上市交易将被征收5.6%的营业税及附加。相对于契税、印花税、个税等,营业税才是房产交易中真正的“大头”,如果营业税放宽,将使二手房流转成本大幅降低。

举个例子,李先生2007年2月购买一套价值50万元的房子。按照原来的规定,在5年内上市交易李先生都需要缴纳5.6%的营业税及附加等,即如果该房子卖了60万元,就要缴纳600000×5.6%=33600元,否则只有等到2012年2月以后出售才能免交营业税。而按照新政策,只要只要在2009年2月以后出售,李先生都不用再缴纳营业税,足足省了3万多。

不仅如此,即使李先生在2009年2月之前提前出售,按照原来的规定,李先生需要按转让收入全额征收营业税,卖了60万就要交600000×5.6%=33600元。但按照新政策,只要按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税,也就是(600000-500000)×5.6%=5600元,相比之下可以少交28000元。

### ■相关问题

#### 拖延过户可能增多

“营业税从5年改2年?那可真是太好了!”昨天政策一出台,就乐坏了大批实际已经买了房子,但拖延过户以避税的市民。

按照该传言,比如说刘先生女士在2005年8月签订了购房合同并鉴证,而房子直到2007年底才正式交付,此时才可以办理产权证。按照过去的规定,刘女士的房子要在办理房产证的日期起算,5年后转手方能免交营业税,也就是说,只有到2012年才可以免营业税上市交易;但如果按合同鉴定日期为基准,只要从2005年合同登记鉴证日期算起,到2010年8月房子转让时就可以免营业税了。这样算来,该套房转让免交契税的时间,比原来提前了两年多。

#### 此前传言一律告破

在新政出台后,营业税的计算节点还可能“优惠”吗?地税部门相关人士向记者透露“目前没有这个说法”,因为从5年缩短为2年,新政的力度已经足够大,时点的优惠也就算不上什么了。

#### 还有一个问题也是大家一直都很关心的,那就是转让房屋的营业税计算时点,南京之前曾经传言会“合理认定”二手房经交易收征收时点,进一步降低居民购买和转

## 【业界反应】

### 仅“退了半步”,不太可能拉升房价

开发商:这次国家也“让利”了

“这对楼市肯定是个很大的利好。”南京新景祥房地产投资有限公司总经理龚子桂表示,之前开发商拼命降价“自救”,现在在很多楼盘的房价已经是让无可让了,南京的个别楼盘甚至是低于成本价销售了。在这种情况下,国家出台了降低税费及放松二套房贷等政策,表明国家是在对房地产市场让利,再次减轻了买房人的负担。不过他认为,政策能否一下子拉动并激活楼市,恐怕短期内难以看见。

国美地产总经理陈云峰说,“从内容看,实际上这次‘二套房贷’只是退了半步,没有一次到位。第一套房贷没清,再次购房,都应该可以享受首套房贷的优惠,这种‘半步’政策会让市场再生等待新政策的心理,很难给楼市带来利好。”

### 购房者:期待降价,继续等利好

“政策总在出,是不是证明楼市还没有见底啊?”这是昨天晚上一直陷入“买房还是不买”的犹豫中的购房者钟先生在看到这条新闻后打电话向记者的第一句话。“你说我是不是还可以等等,说不定政府还有更好的政策会继续出台?房价

## 【业界反应】

### 仅“退了半步”,不太可能拉升房价

是不是还能再降降?”钟先生的心态代表了记者昨天采访到的多数购房人的心态。

**房产局:政策出台太及时!**

此前,南京就曾有过地方救市的“20条”提到了营业税的放松等政策,但迟迟没有落实。就此,南京市房产管理局副局长郭宏定表示:“这次中央的政策真是来得太及时了!它的出台非常重要,完全符合目前拉动内需,保持增长的要求。出手快,而且力度够大!”

郭宏定表示:该政策的出台将全面提升南京楼市的信心。“因为本次的政策既有住房保障,又有税费减免,还有对开发企业的贷款政策,可以说是一个全面的政策。”郭分析说,住房保障是满足低收入市民的居住需求,税费减免降低了交易成本,这将吸引更多市民入市。

郭还提示记者注意一点“中央明确:鼓励地方继续出台利于楼市发展的观点”,这是中央表明了立场观点,这很重要。在此基础上,南京地方还有可能根据市场状况调整自己的政策。

### 专家:房价很难就此拉升

“有可能减少房价下跌幅度,并缩短市场调整期,可能将逐渐扭转房地产业悲观预期。”昨日,一位资深业内人士在博客上表示,该政策可能会刺激二手房交易,不过大量二手房上市也可能冲击商品房市场,短期可能出现微妙的平衡。

而南京工业大学王诚不动产业务研究所所长吴翔华博士也认为,该政策出台后,开发商决非高枕无忧,该降价的还是要降。

吴翔华指出,本次减免政策的时间是一年,但一年后楼市就能确定走出低谷吗?如果不,今后政策会不会更宽松?“因此我觉得本次政策作用依然是有限的,开发商还是应该认真对不合理的价格进行调整,切切实实把房价降下来。”

吴翔华指出,本次减免政策的时间是一年,但一年后楼市就能确定走出低谷吗?如果不,今后政策会不会更宽松?“因此我觉得本次政策作用依然是有限的,开发商还是应该认真对不合理的价格进行调整,切切实实把房价降下来。”

## 【业界反应】

### 仅“退了半步”,不太可能拉升房价

昨天,一场主题为“熊市中的房地产”的论坛,吸引了众多经济学家和开发商。中国改革基金会国民经济研究所所长朱奕钢、建设部政策研究中心主任陈淮现场答疑解惑。作为江苏唯一支持媒体,《现代快报》清晰捕捉到现场的火花和碰撞。

陈淮也认为房地产不是熊市,为此他还讲了个故事:“一年以前老东拿钱买股票,老二买基金,老三买美元,老四买债券,老五买了彩票,老六买了期货,老七投资石油,老八买了房子。现在,这八个

### 房价由市场决定

记者向陈淮问道,降价促销,利大还是弊大?

陈淮表示,“这个市场是否降价不开取决于谁高兴,谁不高兴,开发商高兴也好,不高兴也好,价格是按照经济规律运行的。”

他随即打了个比方:“例如吃饭,今天吃过,明天还得重复吃,这个需求是稳定的,每天都重复产生的;而买房不是重复产生的,以前买房的人相对来说是抗风险能力强的,而现在想买房产多是支付能力

## “熊市中的房地产”论坛上

### 专家认为现在的楼市不是熊市

相对弱,抗风险能力也弱的一群人。如果现在把他们‘忽悠’进来的话,以后对国家经济是否有利呢?”

对此,樊纲将其观点表述为,从整个宏观经济的角度来看,我们现在的确实要启动房地产正常需求,使它恢复正常。以前是压的政策,现在则是恢复到正常水平。话语间,他多次强调“正常的需求”。

**楼市并不是熊市**

对于民间公认的房地产熊市,经济学家却表达出不同看法。

樊纲显然对所谓的牛市提出了怀疑。樊纲解释,熊市不是市场的一个相对的感觉问题。如果大家现在担心“熊市”,那么大家以前更应该担心“抢房子”,因为“抢房子”不是市场的正常状态。正常的状态是开发商通过努力才可以卖房,购房者经济实力很好才可以买房。

陈淮认为房地产不是熊市,为此他还讲了个故事:“一年以前老东拿钱买股票,老二买基金,老三买美元,老四买债券,老五买了彩票,老六买了期货,老七投资石油,老八买了房子。现在,这八个

### 肯定南京做法

对于南京政府正在推行的收购4000套住房用于保障性住房的计划,在观点论坛上,诸多业界人士也有所谈论。

中房集团理事长孟晓苏对快报记者表示:“收购商品房作为廉租房?这是好事!”孟晓苏表示,支持廉租房建设是解决楼市根本问题的好办法。他本人八九年也提出了类似的想法。2007年,他还曾进一步建议用Reit助推廉租房。

他现场算了一笔账:最近国家确定的拉动内需十项措施中,第一项就是加快建设保障性工程,其中,第一个就是廉租房。这9000亿到哪儿呢?国家3年安排9千亿,一年3千亿。这9千亿从何来呢?这就回到发行Reit,用社会基金和运营发展廉租房,这是现成的办法。

快报特派记者 顾梅 广州报道

## 国务院放宽二套房贷限制

据新华社北京12月17日电 国务院总理温家宝17日主持召开国务院常务会议,研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施。

会议研究确定了以下政策措施:

### (一) 加大保障性住房建设力度

争取用3年时间,解决近750万户城市低收入住房困难群众和240万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题,并积极推进农村危房改造。中央继续加大廉租住房保障和棚户区改造投资支持力度,适当提高中西部地区补助标准。选择部分有条件的地区试点,将本地区部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房等建设。

### (二) 进一步鼓励普通商品住房消费

对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。

### (三) 引导房地产开发企业积极应对市场变化

促进商品住房销售,支持合理融资需求,加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持,对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组提供融资和相关金融服务。按照法定程序取消城市房地产税。

### 会议要求,各地区要在执行中央一政策的前提下

结合当地实际,进一步采取促进房地产市场健康发展的政策措施。要继续加强房地产市场监测分析,准确把握房地产市场走势,及时发现市场运行中的新情况、新问题,提高调控措施的预见性、针对性和有效性。要加强督促检查,强化对国家补助资金使用和建设工程质量的监督。



CFP图



希望新政权能为房地产业提振信心 资料图片

## 宁波银行南京分行招聘启事

宁波银行成立于1997年,是一家具有独立法人资格,正致力跨越区域发展的股份制商业银行。2008年5月,宁波银行引进境外战略投资者宁波华城华信银行。2007年宁波银行位列中国银行业百强第21位,全球排名第734位的银行,全国城市商业银行综合竞争力第一名。宁波银行于2007年7月宁波银行在深圳证券交易所挂牌上市(股票代码:002142)成为国内首批上市的城市商业银行之一。

宁波银行南京分行位于南京市汉中门120号,成立于2008年6月,是宁波银行在江苏省开设的首家分行,也是继上海分行、杭州分行之后跨区域发展的第三家分行。

宁波银行南京分行成立半年以来,发展迅速。因业务发展需要,现招聘以下职位人员:

- 个人业务信贷经理 4名**
- 岗位职责及任职条件:
- 负责本部门的信贷业务及人员的日常管理;
  - 5年以上银行信贷业务工作经历,熟悉个人银行客户的消费信贷产品及风险管理;
  - 具有大型商业银行相关岗位任职经历;
  - 具有较强的团队管理能力、创新意识 and 沟通协调能力强。
- 个人业务信贷经理 4名**
- 岗位职责及任职条件:
- 个人信贷业务的贷前调查和贷后管理;
  - 全日制本科及以上学历,年龄35周岁及以下;
  - 具备良好的沟通能力,有银行工作经历者优先。
- 惠财顾问 10名**
- 岗位职责及任职条件:
- 具有一定的理财岗位工作经验,有管理团队能力;
  - 具有相关专业资格证书(如AFP、CFP等);
  - 全日制本科及以上学历,年龄在35周岁以下;
  - 银行相关岗位3年以上工作经历,责任心强。
- 服务大使 2名**
- 岗位职责及任职条件:
- 负责贵宾理财区贵宾客户的接待与咨询服务;
  - 五星级酒店接待岗位2年以上工作经历;
  - 形象好,气质佳,具备金融知识者优先。
- 风险管理部 授信管理岗 1名**
- 岗位职责及任职条件:
- 负责授信业务审查;
  - 全日制本科及以上学历,年龄35周岁及以下,5年以上信贷工作经历,熟悉本地监管规定和金融法律;
  - 具备较强的信贷和风险管理能力。
- 业务管理岗 1名**
- 岗位职责及任职条件:
- 负责分行的监管统计与报告工作,并向监管部门和总行报送数据与报告;
  - 负责授信业务审查;
  - 全日制本科及以上学历,年龄35周岁及以下,5年以上信贷工作经历,熟悉本地监管规定和金融法律;
  - 具备较强的信贷和风险管理能力。
- 合规部 法律合规岗 1名**
- 岗位职责及任职条件:
- 负责分行的法律合规与报告工作,并向监管部门和总行报送数据与报告;
  - 负责分行的法律审查,以及不良贷款管理与其他诉讼;
  - 全日制本科及以上学历,年龄30周岁及以下,法律相关专业毕业;
  - 具有司法从业经验或银行工作经历;
  - 熟悉南京地区监管规定和金融法律,熟悉银行的业务及管理流程;
  - 具有法律职业资格,同等条件下优先录用。
- 复核岗 1名**
- 岗位职责及任职条件:
- 对分行部分柜面交易业务、授信业务、账户管理、系统相关的批量处理业务等进行业务复核;
  - 做好分行部分档案管理及对公客户的年度对账工作;
  - 本科以上学历,5年以上银行工作经历,熟悉银行的相关法律法规、信贷业务、柜面业务及银行内网工作流程;
  - 具备较强的柜面操作基本功。
- 应聘须知**
- 所有岗位均需具备良好的职业操守和强烈的事业心、责任心,无不良记录;
  - 有意应聘者,请提供以下资料:
    - 个人简历(学习经历、工作经历、家庭情况、联系方式等);
    - 近期1寸免冠彩照一张;
  - 应聘方式:(可采用下列任何一种方式投递简历)
    - 邮寄地址:南京市汉中门120号 青华大厦A栋27楼 邮编:210029 (信封左上角注明“应聘宁波银行南京分行××部××岗位”);
    - 电子邮件: nbnan@inghb.com
  - 邮件格式:姓名+应聘部门+岗位
  - 招聘截止时间:即日起至2008年12月31日止。
  - 经初审合格者,另行通知面试时间。应聘材料代为保密,恕不退还。