

二套房首付最低降至四成 2年以上个人住房转让免征营业税 央行昨日出台新政降低购房成本

央行发布重磅信息几乎每次都选择在17点之后，昨天17点刚过，2条重磅消息出现在互联网上，分别是：二套房贷款最低首付比例降至四成、公积金贷款首付最低至两成，个人转让两年以上住房免征营业税。事实上，昨天下午已有此类消息在网上传播，或许是受此影响，地产股昨天全线飘红。记者 朱麟华 王婧 余婧婧

新政

“一波三折”的利好消息“准时”发布

昨天下午，一条“央行通知下午3点半开新闻发布会”的消息在网上狂传，说是“二套房首付比例最低将降至四成”，这比此前坊间的“首付或将降至五成”预期更低，可谓是重磅利好。然而真的等到了3点半，网上又传出央行否认下午开会的消息，让不少人心里有点凉。不过，17点刚过，下午疯传的消息终于有了准

信——央行出台新政，二套房贷款最低首付比例降至四成、公积金贷款首付最低至两成，个人转让两年以上住房免征营业税。

就商业按揭贷款而言，通知指出，对已经拥有一套住房，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，最低付款比例调整为不低于40%。在调整

前，对于家庭已经拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请房贷在北京、上海等一线城市，首付是七成，其他城市则为六成。

通知对于贷款利率水平没有做出硬性规定，只是需要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，而在调整前，申请二套房贷款利率需要在基准利率基础上上浮10%起。

银行

尚未收到总行调整通知

“我也是在网上看到央行调整二套房首付比例的通知，政策传导没那么快，我们目前还没有接到总行相关调整通知。”昨日，我市一家国有银行个金部负责人在接受记者电话采访时表示，“从去年下半年开始，央行对个人房贷的态度就是支持，所以，既然是央行出的政策，我们肯定会跟进调整，具体怎么调整还是要等总行的通知。”据记者了解，目

前，宁波市二套房贷政策暂未变化，首付依然是六成，利率上浮10%。

“调整在预料之中，今年以来一直有这方面的消息在传，我们银行还提前做了预案，出乎意料的是，现在来看，力度更大，我们此前预计只会下调至五成，没想到最低调至四成。”我市一家股份制商业银行个贷部负责人说，具体的调整应该就在这一两天，只要总行一出通知，下面执行起来是很快的。

我市另一家国有银行个贷部相关负责人告诉记者，降低二套房贷首付比例，客户的压力小了，对于银行来说，相对来说风险会加大，“但二套房的利息收益比首套房高，总体而言，属于优质业务，银行为了留住客户，不仅会跟进调整首付比例，或许贷款利率也不会上浮到10%。”

也有银行业内人士预计，这次调整只是监管层松绑楼市的其中一步，接下来或许会有更多的楼市松绑政策待发。

分析

将大大增强市民进场意愿

“政策出台后，有一些准备购房的市民立刻就给我打来电话咨询。”我市一家房产中介销售人员表示，二套房贷首付比例从原先的60%降到40%，力度颇大，会对之前因限贷、限购等原因迟迟没有入市的改善型群体起到推波助澜的作用。

南天房产总经理助理薛敏强说，“110~120平方米是现下宁波二手房市场的成交主力，我们可以算一笔账，如果这样的房子成交价为150万元，60%的首付就需要交90万元，而现在只要60万元。对于普通家庭而言，这30万元的差价不是一笔小数目。而这笔钱现

在可以凭借商业贷款和公积金贷款等渠道进行解决，自然降低了筹集首付款的压力和入市门槛。”

21世纪不动产宁波立得营销总监白文欣认为，政府一天内出台了两个重大举措体现了政府稳定楼市的决心。近期一系列“救市组合拳”的出台，可以极大地促使改善型需求的回归，也会提振楼市信心，之前观望的购房者将会陆续入市，接下来楼市有望迎来活跃期。

薛敏强告诉记者，目前刚需的购房者多为70、80后，他们对房龄、地段、生活配套的要求，使得他们更愿意选择市中心的次新房而非近郊的新

房。此类次新房往往都在交易环节中有营业税，而“2年以上免营业税”的新政，将会免除宁波中心城区大部分次新房在交易环节中的5.6%营业税，直接降低购房者购房成本，加大购房者的入市意愿，地段好的次新房交易将活跃起来。

白文欣表示，不少改善房的市民手上都有一套房，但手里缺少资金，如果让他们将手上的二手房能在短时间内出手掉，那么新房的市场也会相应活跃起来。二手房的营业税免收年限从5年转为2年，大大降低了购房者的成本，有利于二手房市场的活跃，这个政策对于二手房市场的刺激是比较大的。

预测

宁波房价应该不会有太大波动

对于房地产开发商来说，除了一二月份为房产销售淡季外，金三银四红五月是上半年的销售窗口期。以目前的市场和开发商保持的姿态来看，此次政策出台有利于整体成交量放大。

对于市民最关心的房价接下来的走势问题，业内人士莫衷一是，不过主流意见是“平稳”。

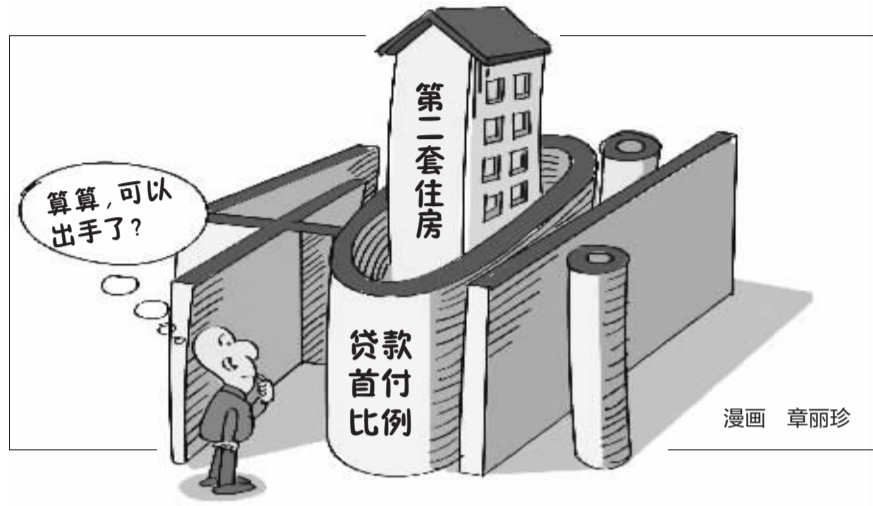
有业内人士表示，之前两会期间已经释放了很多利好信号，因此，此次政策的

出台在意料之中。但经历了几年前的房价暴涨时期，现在的市民更加理性，对于购房者而言，这次降了首付，下次是不是能够降低利率，而最关键的就是价格，开发商之间打价格战是大家最愿意看到的事情。

薛敏强认为，一天内出台2项重大举措，是政府对房地产市场健康发展最有力度的支持，可以解除市场购买方“等待政策”的观望情绪，促使改善型需求的积极入市，加快库

存消化的节奏。当然开发商也应该会乐于看到这样的出货窗口，积极跑量回笼资金，投入下一轮市场开发。

新政出台后，如果市民纷纷进场，是否会带来楼市价格的新一轮上涨？对于这个问题，薛敏强认为，去库存仍是眼下宁波房地产市场的重任。“截至目前，我市约有617万平方米的存量，再加上之后新推出的楼盘和二手房的量，楼市价格应该不会有太大波动。”



漫画 章丽珍

延伸阅读

3月甬城楼市成交量或创近6年最高

步入3月，宁波市区新建商品住宅的市场成交量也出现了一波“暖流”。据搜房网数据监控中心统计，截至3月29日，宁波市六区的新建商品住宅当月成交量约为2000套，成为近6年内销售最旺的一个月。

新建住宅商品房的销量上去了，但二手房

的销量并未出现太大的波动。另外，根据鄞州区教育局公布的招生新政，要求适龄学生的户籍在本学区且与父母户口、家庭住房三者一致。业内预计，未来几年内，该区域内的学区房销售将会受到一定的打压。

采访中，记者了解

到，在接下来的4月份，宁波楼市将有7个楼盘面世，其中纯新盘为5个。据悉，此次推出的楼盘中，鄞州区有格兰晴天、东城锦楠府、银亿都会国际等3个楼盘，海曙、慈溪、北仑各有一个，其中，鄞州的格兰晴天以及江北的复地江城国际为加推盘。

新闻资料

近5年二套房首付政策调整一览

5年来，我国对“二套房贷”的政策经历了由“首付比例不低于50%”到“首付比例不低于60%”，从“认房又认贷”到“认贷不认房”的变化。

2010年4月17日

国务院为了坚决遏制部分城市房价过快上涨，发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。通知规定：对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首

付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。同时，银行对二套房认定是“认房又认贷”，即只要手头有一套房，不管是否为贷款所买，其再贷款买房时均被视为二套房。

2011年1月26日

国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施（简称“新国八条”），要求强化差别化住房信贷政策，对贷

款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2014年9月30日

央行、银监会对房地产“限贷”政策作出调整。其中，“二套房贷”的松绑尤受关注，被市场普遍称为“认贷不认房”，但首付比例依然执行“首付比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍”的政策。

相关新闻

沪指涨近2.6% 地产股全线飘红

商报讯（记者 王婧）上证综指昨日以3786.57点报收，涨幅达2.59%，盘中逼近3800点，刷新7年新高。受传闻将降低二套房首付比例等消息的影响，午后地产板块狂飙，全线飘红，截至收盘，大涨4.86%。

今年全国两会期间，中央释放出支持居民自住和改善性需求住房消费的信号，同时将“稳定住房消费”作为六大消费支撑之一。国务院总理李克强在记者会上表示，“支持自住型住房和改善性住房需求，促进房地产市场长期平稳健康发展。”而昨

天下午，央行正式出台了楼市新政。有不少分析认为，这有望带动地产股股价迎来新一轮暴涨。

昨天，太平洋证券宁波营业部证券分析师李金方表示，受楼市松绑政策影响，地产股将迎来高开，但在利好兑现后，可能会很快进入调整阶段，持续上涨的可能性不大。他说，现在不是建议投资者要不要盲目追高的问题，而是要注意仓位控制，同时也要讲究战略战术，“退一步等调整结束了再进去，或许才能获益更多。”

昨日，我市一家证

券营业部证券分析师说，以当下个股短期内的惊人涨幅，与2007年“5·30”暴跌前夕相似性很高，区别可能是在政府对股市的态度。但是，就算政府再支持，也没有只升不跌的股市，休息好了，才有底气走得更远。在这种高位下一定要清醒，要有风险意识。”

另有分析人士指出，虽然目前短线分歧有所加大，但强势格局未变，震荡上行是主基调。两市连续逼空后，短期冲高回落的概率加大，不建议追高，宜采取持股观望或逐步减仓的策略。