

# 新政之后，银行如何认定首套房、二套房

## 市民关注的一些问题，权威解答来了

宁波楼市调控政策“加码”的消息发布后，本报官微后台以及粉丝群里，大家是各种问题纷飞。

带着大家普遍关心的一些问题——关于首付比例、关于房贷政策、关于购房资格和无房家庭优先认购资格，昨日记者采访了房管部门、公积金部门、多家银行。

### A 买的住房还没网签，首付比例会不会提高？

在施行当天还没有网签的话，买了新房的人会关心这个问题。

新政明确，在市六区已有1套住房、贷款未结清的，买二套房的首付比例不得低于60%；贷款已结清的，首付比例不得低于40%。

而此前银行的一般操作是，有房有贷，再买房，首付40%；有房无

贷，再买房则视同首套，首付30%。你的首付款，要不要增加10%或者20%呢？

市住建部门相关工作人员说：不管是新房还是二手房，只要在12月11日0点之前已经支付了定金或首付款，首付比例就按照“老政策”执行；如果是在12月11日0点

以后支付的定金或首付款，就按照《补充通知》规定执行。

这一切，都必须以支付定金或首付款的时间为准——也就是金融机构转账凭证显示的时间，而不仅仅是书面合同。

特别提醒：必须要有金融机构转账凭证！只有书面合同的，一律不认！

### 业内看新政

#### 对于购房自住的人 新政是利好

这次新政，这会对宁波楼市后市带来什么影响？

在南天房产市场总监庄艳看来，此次新政主要是保障自住需求，抑制投资、遏制投机，防止房价过快上涨，保持房地产市场健康、平稳发展：“对于改善型客户来说，二套房要多拿出一定的首付，无疑他们的购房成本明显增大，购房热情会有所下降，估计年前的市场观望情绪会进一步加重；但同时，这次新政对刚需购房者十分友好，没有太明显的影响。”

有市场人士也认为，新政抑制了一部分购房需求——包括改善型自住需求和投资、投机需求后，在接下来市六区新盘网上认购登记时，不管是无房户的数量还是有房户的数量，可能都会较之前有所减少，这对于真正购房自住的人，肯定是好事，竞争对手少了，买到自己中意的房子的概率自然就大了。

至于新政对市场成交量乃至对房价会不会构成明显影响，尚需观察一段时间。

记者 曾梅

### B 新政之后，银行如何认定首套房、二套房？

这是我们官微后台收到最多的一类问题，比如：我在市六区无房，但市六区以外有房有贷——有的人房子是在宁波市六区外的县市、有的人房子则在宁波之外的城市，如果接下来在市六区内购房，现有的房贷银行认不认？新买的住房首付比例怎么算、利率如何认定？

记者电话咨询了多家银行，包括国有大行和中小银行，得到的回复基本一致，即依照新政规定，已经有住宅房产并且有贷款的，不管房子在哪里，再在市六区范围内买住宅，首付都要60%，房贷利率也按二套房标准算。

同时，有银行表示对于住房买卖双方在新政实施前已经签署书面认购协议、购房人已支付定金或部分房款并能提供金融机构转账凭证的，可视为事实上购房合同关系已经成立，可以按银行老政策审批房贷。

但也有银行表示，新政之后自家银行的房贷政策还在研究当中，没有最终明确。

因为各家银行一直以来房贷政策并不统一，所以，新政之后你要按揭买房，想确切知道首付需几成、利率怎么定，还是建议咨询具体的按揭银行。

此外，公积金贷款政策很明确。

公积金中心方面回复称，目前，我市住房公积金贷款政策与2019年度实施的一致，具体为住房公积金缴存职工家庭购买首套自住住房，或拥有1套住房并已结清相应购房贷款，为改善居住条件首次或第二次申请住房公积金贷款购买第2套自住住房的，商品住房贷款最低首付比例为30%，二手住房贷款最低首付比例为40%；拥有1套住房且尚未结清商业性个人住房贷款，首次或第二次申请住房公积金贷款购买第2套住房的，贷款首付比例不低于60%，贷款利率不低于同期首套住房公积金贷款利率的1.1倍。

### C 两类人群圈内购房资格会不会失去？

这个问题，主要针对的是受新政影响最明显的两类人群，即父母投靠成年子女落户未满2年而要购房的，以及离婚未满2年而要购房的。

这两类人中，有一部分人在这次新政出台前是有在限购圈内购房的资格的，且已经在新政出台提交了限购资格核查申请，只是有的已经拿到结果、有的还在等结果出来。而按照新政，他们都不具备购房资格了。

这种情况，怎么认定？注意一

个时间：2020年12月11日0点。

市房管部门回复说，12月11日0点之前提交限购资格核查申请的，按照原政策进行家庭住房情况核查，已出具的限购证明在有效期内仍可继续使用。12月11日0点及以后提交限购资格核查申请的，按照《补充通知》规定的条件进行家庭住房情况核查。

另外，房管部门还表示，这两类购房人（含购买新建商品房和存量房）在申请限购资格核查申请时，如

果可以提供12月11日0点前的认购协议、部分房款或定金的银行转账凭证（包括支付宝、微信转账凭证）的，按照原政策进行家庭住房情况核查。

同时，这两类购房者，如果已经在市六区新建商品住房项目中登记了无房家庭购房意向，房管部门表示：在12月11日0点之前在市六区新建商品住房项目登记无房家庭购房意向的，适用原政策规定；12月11日0点及以后登记无房家庭购房意向的，适用《补充通知》的规定。

## 中信“小微企业外贸e贷”上线，不用抵押 凭出口报关单最高能贷100万

12月9日，中信银行在业内首创推出基于外综服平台“小微企业外贸e贷”产品，并首选宁波外贸领军企业中基集团旗下的中基惠通外综服平台，为宁波外贸千军万马“输血供氧”。

产品发布会上，中信银行总行普惠金融部总经理吴军感慨万千。“三年前就对中基惠通外综服平台有所了解，当时想的还只是怎么把结算引入平台，但分行一直提出怎么实现对平台上的外贸小微企业开展线上贷款服务，今天这个功能终于得以实现，过程真的是很不容易”。

时隔3年，经过各方几番努力，在有志者们的聚力推动和技术团队几个月的“闭关攻坚”下，业内首创的基于外综服平台的“小微企业外贸e贷”产品成功上线，率先为中基惠通平台1万多家中小外贸企业提供依据报关单进行在线申请、专项用于支付货物出口款项的纯信用融资产品。“年底小微企业常被资金所困，但过去由于手续繁杂等问题，贷款往往不是我们筹资的首选。而现在体验过中信‘小微企业外贸e贷’线上信用融资产品后，我们

都对它赞不绝口，无需抵、质押，审批还快，这样不仅可以提前出货，还可以翻单，真可谓是雪中送炭；对于有计划扩大产量的企业来说，更是锦上添花。”当天下午，宁波金梭纺织品有限公司总经理许建如道出了众多中小外贸企业主的心声。

“中信‘小微企业外贸e贷’为中基集团进一步构建‘互联网+外贸+金融+海外仓’闭环体系，服务1万多家中小外贸企业抱团出海增添了新的力量”。中基集团董事长周巨乐表示，中基惠通平台有专业的经营团队、成熟的运营模式和完善的风控体系。“我们常年在外贸一线，非常了解平台企业的经营情况，可以更好地把资金精准、高效、安全地落实到中小企业实际需求上，同时为银行把好风控第一关。”

市商务局总经济师张琼华指出，如今，距2020年结束，还有最后的半个多月，但外贸战线已捷报频传，预计今年我市全年可实现进出口额9700亿元。“这主要是全市2万多家外贸企业的共同努力。背后，良好的外贸金融

生态也不可或缺，相信在各方助力下，宁波外贸必将万物生长，欣欣向荣！”

“情系涉外中小企业，外汇局宁波市分局将进一步发挥外汇管理改革先行先试的优势，让更多好政策落地，鼓励金融机构积极创新中信‘小微企业外贸e贷’这样的创新示范产品，促进对普惠小微企业服务扩面增量提质，不断提升外汇金融服务成效”。国家外汇管理局宁波市分局副局长周伟军对金融助力宁波实体经济发展充满信心。

“今年以来，我行制造业新增贷款占对公全部贷款新增量近70%，制造业、普惠小微贷款增速分别超过全部贷款增速32.5个和34.5个百分点”。中信银行宁波分行行长吴学文列举了一组数据后指出：“基于外综服平台的中信‘小微企业外贸e贷’首创产品推出只是个开端，下步中信银行还将更好地运用金融科技赋能外贸促稳提质、推进普惠金融发展，为宁波创建全国普惠金融改革试验区多作贡献”。