

全款购房后 再申请贷款是否属于第二套房 三问房贷新政

楼市新政观察

系/列/报/道

4月17日,国务院再发调控房价新政:对房价过高、上涨过快的地区,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民,暂停发放购买住房贷款,并首推房价问质制。

如果说15日的二套房首付不得低于50%的政策还是相对温和,如今三套房政策一出,可以看出政府保持房价稳定的决心。但由于房贷新政中并没有相关细则,二套房究竟如何认定?1.1倍利率只针对新发房贷还是新老房贷一起调?都是人们非常关注的话题。

本报记者近日采访了相关银行人士,就房贷新政细则他们给出了自己的解释,但最终如何认定二套房,央行目前仍未出台具体细则,金融周刊也将继续关注。

疑问一 第二套房如何认定?

此次,国务院要求:“住房城乡建设部会同人民银行、银监会抓紧制定第二套住房的认定标准。”可以预见,不久相关部门就会就“二套房”出台认定标准细则。

全款购房后,再申请贷款购房,是否属于第二套房?

按照人民银行对第二套房的界定:“首套自住”是指借款人第一次利用贷款所购买的用于自住的房屋。“第二套(含)以上住房”是指借款人利用贷款所购买的首套自住住房以外的其他住房。因此,首套、二套的概念不是针对房产,是指贷款的次数。之前通过一次性付清与赠与的方式获得房产,没有贷款记录,没有通过银行按揭买过房,都属于首套。

男方婚前有贷款购房记录,婚后,以妻子名义(没有贷款购房记录)申请贷款购房,是否属于第二套房?

该情况属于第二套房。央行明确对二套房贷给予了以家庭为单位的说法,虽然女方没有贷款购房记录,但由于在结婚后,两个人共同组建了家庭,商贷记录已为家庭共有。即便再以女方名义买房,仍属于二套房范畴。

疑问二 已签合同但未收到贷款是否按照新政执行?

由于银行近几个月的信贷额度偏紧,出现了大量客户贷款已获批但未放款的情况。对于这部分“特殊群体”,是执行新政还是赶上末班车?目前尚无定论。据成都某股份制银行副行长透露,新政出台时已签署贷款合同的按老政策执行,新政出台时还没有签署贷款合同的贷款申请,按新的政策执行。

“我个人认为,可能会按照合同签订日期来进行划分,在新政出台前签署合同的贷款者可以按照以前的政策执行,毕竟白纸黑字写得清清楚楚,对政策出台后新签订的合同肯定是按照新政执行,尽管相关细则还没出来。”成都某股份制银行副行长告诉记者。

记者 吴旭晖

贷款还清后,再贷款购房,是否属于第二套房?

按照人民银行对第二套房的界定,由于借款者已贷款购买了自住的房屋,因此,不属于“首套自住”的范畴,再贷款购房时,应该算成二套房。但目前各银行在判定时,标准并不相同。在本次新政出台前,有银行表示,只要能提供直系亲属资料,证明人均住房面积低于当地人均水平,则即使是第二次贷款买房,也可按改善型住房来处理;有银行表示,即使曾经贷款买过房,只要第一套房贷已还清,再次贷款买房也可按第一套房贷执行。

父亲曾贷款买过房,自己再买房,是否算为第二套房?

不属二套。尽管央行明确对二套房贷给予了以家庭为单位,但借款人家庭是指包括借款人、配偶及未成年子女为单位。也就是说,单身成年人以本人认定家庭单位;已婚成年人以夫妻两人共同认定为一个家庭单位,其未成年孩子不能独立构建家庭单位,可计入家庭单位的一员。只要已成婚,则以本人作为独立家庭单位,不受家里其他人的影响。

关于房贷新政,您还有什么疑问?

欢迎拨打热线电话 028-86969671 与我们进行交流。

疑问三

1.1倍利率只针对新发房贷还是新老房贷一起调?

“对贷款购买第二套住房的家庭,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高。”但新政没有明确指出,1.1倍的利率标准是只针对新批准的二套房贷,还是对于已经发放的二套房贷,也要一起调整。

新政是否会追溯过往房贷?“具体执行文件还没有收到,按照以前的惯例,折扣的变化只针对新房贷,存量房贷不会进行调整(即老房贷)。”一位在银行从事信贷工作多年的人士告诉记者,利率折扣在客户和银行签订合同时就已经确定了。除非国家明确要求统一调整,否则,就会按合同约定的折扣继续执行,1.1倍利率只针对新房贷。 记者 吴旭晖



贷款50万 二套房比首套房多付多少万

新政后,如果要购买二套房,购房者究竟要多付多少钱? 据测算,新政执行之后,购买二套房同首套房相比,究竟会多付多少利息?以30年期50万等额本息计算,如果首套房按照7折利率计算,每月还款2433.43元,总共还款876033.69元;如果以30年期50万等

额本息贷款购买二套房,按照相关要求,上浮10%后,基准利率是6.534%,每月还本付息是3170.21元,总共还款1141276.08元,也就是说,贷款同样的金额,第二套房要比首套房多付265242.39元。如果首套房为八折利率,贷款期限为20年,第二套房比首套房多付12万利息。

7折利率贷款者 提前还贷不划算

房贷新政执行后,同样贷款50万二套房比首套房要多付26万。那么对于希望提前还贷的贷款者,在房贷新政出台之后,提前还贷是否是一个好的选择?

“从目前的利率水平和房贷折扣来看,享受7折优惠的贷款者获得的是低息贷款。如果选择提前还贷,除非以后不再贷款,否则再贷款购房,就会被判定为二套房甚至三套房,利率为基础利率的1.1倍,可谓得不偿失。所以,享受了7折贷款利率的贷款者选择提前还贷,不是一个明智的选择。” 记者 吴旭晖



出国金融 一站称心

——系列四之代理海外开户见证业务

代理海外开户见证业务是中国银行借助广泛的海外分支机构,由境内分行与海外机构密切合作,为客户预先开立海外账户的金融服务。

如您即将远赴海外留学、工作、经商、旅游或者移民,选择中国银行代理海外开户见证业务,即可在离境前预先开立海外账户,更加安全、方便、省心地打理您的资金,并专享中国银行提供的全球化优质服务。

开通国家和地区:英国、美国、加拿大、澳大利亚、新加坡、韩国、卢森堡、中国澳门。 适用客户:取得国外(境外)长期签证(三个月以上)的境内居民个人。

客户推广计划: 今年开始,中国银行面向以英国、美国、澳大利亚和加拿大为目的地的中国留学生推出代理

海外开户见证业务推广计划。其间,中国银行将推出“国际电话卡抽奖”和“银行幸运实习月”客户回馈活动和增值服务。

凡在中国银行境内分行办理代理海外开户见证业务,且满足相应汇入汇款额度要求的客户,均可按照中国银行相关海外机构的具体规定,参与抽奖。奖品为不同额度的国际长途电话卡,实惠实用!

凡在中国银行境内分行办理代理海外开户见证业务,且满足相应汇入汇款额度要求的客户,可按照中国银行相关海外机构的具体规定提出申请,参与活动。中国银行海外机构可根据您的表现情况出具实习证明信,此实习证明信可作为毕业后找工作的工作经历证明。实习活动可以提供宝贵的实践经验,帮助您提前适应所在国工作环境。(该活动最终解释权由海外推广分行决定)

具体情况详询中国银行各营业网点或致电95566。



打造“科教绵阳” 建设绵阳教育园区

——绵阳市教育投资发展公司携手名校在教育园区率先打造三所基础教育民办学校

绵阳市委、市政府日前出台了《培育核心竞争力,打造“科教绵阳”实施意见》,提出提高科技含量,打造教育品牌,加速人才培养,促进文化建设,完善创新机制,建设自主创新的西部区域性科教中心,计划从发展高新技术产业、发展教育事业、加强市民素质教育、推进医疗卫生建设、繁荣文化体育事业、提高自主创新能力等六个方面入手,倾力打造“科教绵阳”,建设“西部区域性科教中心”,绵阳教育事业又迎来了提档升级的大好发展机遇。为此,绵阳市政府成立教育投资发展有限责任公司作为教育发展的投融资平台,并规划投资40余亿元集聚全市优质教育资源,建设占地7平方公里左右的绵阳教育园区。绵阳市教育投资发展公司携手名校在教育园区率先打造绵阳中学实验学校、绵阳南山中学实验学校、绵阳外国语实验学校三所基础教育民办学校。目前三所学校建设如火如荼,将按绵阳市委、市政府要求于今年9月1日如期建成开学。



绵阳教育园区南片区(启动区)城市设计

绵阳教育园区 集聚优质教育资源,打造西部教育高地

绵阳教育园区位于绵阳涪城区青义镇、城郊乡和科创园区西园社区境内,面积7平方公里左右,可用建设面积6000余亩,以绵阳现有高等教育、职业教育和基础教育为基础,坚持学历教育与职业技能培训并重,产学研结合,中高等职业教育相衔接的原则,推动园区高起点、高标准、高质量建设。教育园区建设规划为职业教育区、普通教育区、高等教育区、民办教育集聚区、校企合作区、大学生创业区、商业区、老幼服务区八大功能区域,组建门类齐全、功能多样的教育机构,实施品质上乘、服务完善的教育项目。

生就业创业,为高校学生和有志创业者搭建创业平台,提供创业空间。

园区开发建设计划用5-7年时间分三期进行,总投资约44亿元。园区建成后,在校学生规模大约7-8万人,每年培养中高级技术人才1.5万人左右,每年向高等院校输送5000人左右本科生,年培训农民工8万人左右,技能鉴定8万人次,校企合作的产品加工和生产争取逐步达到一定规模,将成为环境宜人、功能完善、品质一流的绵阳城市新区、文化新区、教育新区。

目前,已全面完成教育园区的选址红线图,《教育园区控制性详细规划》方案已通过专家小组评审并获市规委会同意通过。率先入驻的绵阳中学实验学校、绵阳南山中学实验学校、绵阳外国语实验学校三所基础教育民办学校已于年初开工建设,工程进展顺利,管理团队骨干已经确定,教师招聘工作已大部分完成,今年9月将如期建成开学;六所先期入驻的职业教育院校均已完善前期手续,可望4月底开工建设。

三所民办学校 名校集团化办学,让更多学生分享绵阳优质教育

绵阳市教育投资发展公司携手绵阳中学、南山中学、绵阳外国语学校三所省内名校在教育园区率先打造的三所基础教育民办学校,将以“传承卓越追求至善”为办学理念,实现“打造现代开放、自主创新的发展平台,让更多的学生享受更优质的教育”的办学目标,落实绵阳市委、市政府“再造一个新绵阳,再造一个新南山”的名校集团化办学战略,进一步促进绵阳优质教育提档升级。

三所民办学校,即绵阳中学实验学校、南山中学实验学校和绵阳外国语实验学校是绵阳市委、市政府顺应教育发展形势,以超常规的方式起步,循着创新的理念走一条新路,为绵阳基础教育注入活力而建立的新模式民办学校。

三所民办学校立足绵阳、面向全国、服务西部,整合利用了享誉省内外绵阳基础教育优势,特别是成就斐然的绵阳中学、南山中学、绵阳外国语学校的品牌优势,既着眼于绵阳基础教育的长远发展,又遵循社会对基础教育的需求,在办学理念、运作机制、管理体制、人才选拔、绩效考核等方面进行大胆改革和创新,实行高起点办学和高效运转,为普通高等院校培养和输送大批量(每年不低于5000人)高素质生源。

三校拥有一批高水平的师资队伍,由著名教育专家王和金领衔担任总校长,包括一批享有较高声望的涵盖基础教育全部学科的骨干教师,他们具有坚实的教学功底、丰富的教学经验、严谨的治学态度和高度的敬业精神。学校组建的师资队伍主要来自经过严格选拔的省内外名优教师和名校大学毕

业生。大部分教师以其高尚的师德、高超的教艺,在广大学生及家长中产生了极大的感召力,赢得了学生们的衷心爱戴。

三校携手绵阳名校,打造卓越人生。教泽广融、融汇古今,广纳并蓄、和而有异。用爱心滋润学子心灵,以激情点亮美丽人生。以学生成才为最高目标,以能力提高为最高价值。教育者和学习者一起创造、形成和演化知识,并在这个过程中,深化他们的能力和内涵。进而开启学生智慧之门、提高学生文化素质、塑造学生健全人格、开放学生博大胸怀、促进学生人性发展、推高学生国际视野。

三校遵循国家教育法规、国际化指标,实行自主办学,实施高品质基础教育服务。在传承绵阳中学、南山中学、绵阳外国语学校优秀办学传统的基础上,广纳国内外名校之精华,追求至善,立足当代、放眼未来、激励创造、锐意革新、努力打造辐射省内外西部教育高地。

温馨提示

1、三所民办学校招生报名已全面启动,今年9月1日正式开学,欢迎咨询报名。

2、三所民办学校绵阳市内报名地点均在绵阳中学、南山中学、绵阳外国语学校校本部,其他报名地点及联系方式见各校招生资料。

3、三所民办学校自主招生面试时间报名后等待学校电话通知。其中凡已于5月2日前在绵阳外国语学校报名的学生,5月2日参加绵阳外国语学校综合素质面试,统一面试,统一录取;5月2日以后报名学生,请等待学校电话通知面试时间。

4、三所民办学校报名咨询电话: 绵阳中学实验学校: 0816-2363700 2363072 2350972 绵阳南山中学实验学校: 0816-2861988 2864020 2861693 绵阳外国语实验学校: 0816-2540159 2538195