

【楼市快讯】北京规范二手房放贷，或为楼市调控信号

北京银监局近日向辖内银行下发了《关于规范存量房贷款业务有关问题的通知》。《通知》要求：各银行在进行存量房贷款审批时，必须按照网签合同正本中的房屋成交价格与评估价格两者孰低原则确定房屋抵押物价值，发放住房贷款。
对于当事人就网签合同附件或补充协议中约定的房屋附属设施设备、装饰装修等款项提出贷款申请的，各银行应按照本行消费贷款审批程序另行审批。

目前在二手房交易过程中，包括实际成交价格、银行评估价格和网签价格(也是过户价格)。房子评估价不会高于实际的成交价格，银行一般以房屋评估价来发放贷款。由于地税局和住建委联合规定了当地二手房成交价的底线，因此买卖双方为了少缴税而以“阴阳合同”的形式做低网签价，为了多贷款而通过各种渠道“做高”贷款的评估价，这样的结果就是，一方面能少缴税，另一方面还能多贷款。新的政策不一定能完全避免阴阳合同或虚高评估的问题，但是买房人需要在是少缴税费还是多贷款两者之间出选择。如成交价 100 多万的二手房（评估价格略低于 100 万），可以将网签价格做到 51 万，这样可以省去几万的税费。按照原来的规定，银行按照 100 万的评估价放贷，新政执行后将按照 51 万放贷，买家贷不到那么多钱，就没有办法完成交易了。

新政策对于“一房二卖”、“假按揭”、“零首付”等风险起到积极的控制作用，但更容易导致税费成本增加，短期内或将影响成交量下降。因为根据目前的交易状况，如果让购买者在是少缴税费还是多贷款，买房人多会优先考虑多贷款，尤其是 140 平方米以上的大户型非普通住宅所缴纳的契税会增加一倍。

这已经是近期北京市第二个调控房地产市场的信贷政策，7 月 15 日，北京市各大银行均已中止了二套房贷优惠政策，并严格按照“首付 4 成+1.1 倍利率”

的标准执行。之后其他城市也相继传来二贷收紧信息：成都从6月开始收紧二手房贷、广深于7月收紧二套房贷，重庆市于9月初开始收紧二手房贷。此次新政策不排除后期或被其他城市陆续采用。

目前市场的投资性需求十分旺盛，二手房市场尤甚，两个调控政策陆续出台，有效地遏制投资性需求带来的泡沫，是对今年楼市大涨的一种政策微调，或许也是国家进行楼市调控的信号预警。