

【楼市快讯】

调控首套组合拳出场：二套房首付不得低于四成

1月10日，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（下称《通知》），打出了一套调控房地产市场的“组合拳”。规定二套房贷款首付款比例不得低于40%，但贷款利率严格按照风险定价。值得注意的是，《通知》并未提及此前国务院高层会议所鼓励的改善型住房。

《通知》涉及土地、信贷、市场监管等11个方面，被业内简称为“国十一条”。主要从增加供应、抑制投机和强化监管三方面入手。

✓ 在增加供应方面

除高价房外，几乎所有住房类型都被纳入其中。《通知》要求加快推进保障性安居工程建设，并为此设置了新的目标：力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。

✓ 在抑制投机需求方面

《通知》从信贷和税收政策入手，实现“差别化”。《通知》明确二套房贷首付款比例不得低于40%，其中还明确二套房贷要以家庭为单位计算，也就是说，借款人、配偶及未成年子女购房都纳入二套房的统计范畴。

《通知》没有像2007年楼市疯涨时期那样“一刀切”地设定为1.1倍利率，而是要求地方银行按照风险定价。虽然以家庭为认定单位能够扩大二套房涵盖的范围，但《通知》对二套房贷的贷款利率没有作出具体规定，地方具体层面仍有不少“打折”的空间。

✓ 强化监管

在市场监管方面，《通知》要求开发商不能分层、分单元办理商品房预售，已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。此举正是针对开发商分批销售商品房，捂盘抬价的市场痼疾。尤其引人关注的是，《通知》还特别提出，国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。

2009年房地产市场之所以勃发，宽松的信贷被认为是原因之一。《通知》也对此要求加强房地产业务贷款的监督管理，对信贷资金流向和跨境投融资活动的监控，防范信贷资金违规进入房地产市场，防止境外“热钱”冲击我国市场。

对于“国十一条”的颁布，业内普遍认为，一系列楼市组合政策将抑制投资性购房，在一定程度上抑制大中城市房价的过快增长。但由于政策相对温和，不会造成房地产行业大起大落。

附件：“国十一条”要点

- 1、增加保障性住房和普通商品住房有效供给
 - 加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。
 - 增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。
- 2、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求
 - 加大差别化信贷政策执行力度。
 - 继续实施差别化的住房税收政策。
- 3、加强风险防范和市场监管
 - 加强房地产信贷风险管理。
 - 继续整顿房地产市场秩序。

- 进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。

- 加强市场监测。

4、加快推进保障性安居工程建设

- 力争到 2012 年末，基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。

- 中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度

5、落实地方各级人民政府责任

- 进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制