



楼市聚焦

# 住房商贷延续“认贷不认房”改善性群体迎购房时机

“我还清了第一套房子的贷款，如果再买一套，就可以算首套，首付只要20%。”市民王先生说，他已咨询过银行，泉州继续执行商业贷款“认贷不认房”的政策，减轻了他的首付压力。

记者了解到，不久前，泉州出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称“通知”)，明确了商业贷款方面继续执行“认贷不认房”政策。

那么，什么是“认贷不认房”政策？对于年底想要买房的消费者来说，又有什么影响呢？

## 继续执行商贷“认贷不认房”

实际上，从2014年起，泉州各个银行在商业住房贷款方面，就已经执行“认贷不认房”的政策。

通知再次明确，商业贷款方面继续执行“认贷不认房”政策。以住房贷款未结清套数来认定首套房、二套房(业主无须提供住房证明)。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请购买商品住房，银行业金融机构执行首套房商业贷款政策。有1套住房贷款未结清，再次申请贷款购买商品住房的，执行二套房贷款政策。

此外，首套住房首付款比例不低于20%，二套住房首付款比例不低于30%。首套住房贷款利率为LPR-50BP，二套住房贷款利率为LPR+20BP。

记者了解到，按照11月LPR报价，泉州首套住房5年期以上贷款利率最低为3.7%，二套住房贷款最低利率为4.4%。

## 以家庭为单位认定

从全国范围来看，各地根据自身房地产市场实际运行的不同，购房信贷政策的严格程度不同，各地对首套、二套房认定标准的不同，可以分为“认房又认贷”、“认房不认贷”、“认贷不认房”，严格程度依次递减。

招商银行晋江支行一名负责信贷的工作人员介绍，对比其他城市执行的政策，泉州所执行的“认贷不认房”应该是比较宽松的。

具体来说，“认贷不认房”是指在界定二套房时，如果购房者在银行征信系统里已经登记有一条贷款买房的信息贷款还未结清，那么又申请贷款买房时，将界定该房为二套房或以上；如果已经结清贷款，即使购房者名下已有一套房，银行业金融机构依然执行首套房贷款政策；如果购房者名下已有2套及以上住房并已结清相应购房贷款，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可以根据借款人偿付能力、信用状况等具体因素灵活把握贷款利率和首付比例。

兴业银行泉州分行一名信贷工作人员提醒，首套房、二套房、三套房认定标准都是以家庭为单位的，家庭由三种人组成，本人、配偶、未成年子女。一个家庭只要有房贷未结清，再买房就叫二套房。



## 影响：减轻改善购房群体的首付压力

据了解，从2012年开始，大量购房者在晋江购买刚需房，目前这批购房者有了改善住房的需求。通知明确继续执行商业贷款“认贷不认房”的政策，将有利减轻这部分购房群体的首付压力。

“2014年，我在晋江的长兴路买了一套90平方米的小三房。房子已经入住四五年了。”市民蔡女士说，随着二孩的出生，原本三个房间显得很拥挤。“今年打算换套大一点的房子。听说了银行执行‘认贷不认房’的政

策，首付压力就减轻了不少。”蔡女士说，它看中了市区一套150平方米左右的大四房，总价270万元。“如果算首套，首付只要20%，也就是50万元左右。”

市民张先生最近也正考虑换房。“我原来住的房子，还剩20多万元的商业贷款没有还完。”张先生说，他打算卖掉旧的房子，就可以凑够买套大房子的首付。“首付只要20%，如果是中心市区配套比较好的二手房，130平方米装修的，首付也就是60万元左

右，压力减轻了不少。”

业内人士认为，“认贷不认房”和降低房贷利率LPR两项政策，更利好改善型购房者或者在本地有房产，但未来想置换更大套房子的购房者。“对他们来说，二套房首付大幅下降。”

“在晋江，换房人群庞大，今年以来，降利率、降首付等一系列利好政策的落地，能够改善预期并释放需求。特别是‘认贷不认房’政策的继续执行，能非常明显地降低改善型住房需求的成本。”这位业内人士认为。

## 延伸阅读 |

### 机构：2024年楼市限制性政策仍有望优化调整

本报讯 日前，中指研究院发布《中国房地产市场2023总结&2024展望》显示，2023年楼市政策环境已接近2014年最宽松阶段，但居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏。报告预计2024年，在市场过热阶段出台的限制性政策仍有望继续优化调整，供需两端政策均有发力空间。

报告显示，房价方面，2023年1—11月，百城新建住宅价格累计上涨0.16%，主要受政策管控及部分优质改善楼盘入市带动等因素影响，新房价格出现结构性上涨。1—11月，百城二手住宅价格累计下跌

3.00%，跌幅较去年同期扩大2.45个百分点，房价走势持续低迷，至11月，已连续19个月环比下跌，连续6个月环比下跌的城市数量超90个。

销售方面，2023年1—10月，全国商品房销售面积9.3亿平方米、同比下降7.8%，商品房销售额9.7万亿元、同比下降4.9%，其中现房销售面积同比增长15.6%，表现明显好于期房。重点城市来看，1—11月重点100城新建商品住宅销售面积同比下降约5%；1—10月重点15城二手房销售规模同比增长35%。

报告预计，2024年，在市场过热阶段出台的限制性政策仍有望继续优化调整，供需两端政策均有希望继续优化调整，供需两端政策均有

发力空间。需求端，降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点，未来一线城市政策或继续优化，更多低能级城市或通过发放购房补贴等方式，促进购房需求释放。供给端，“促进金融与房地产良性循环”要求下，企业端资金支持政策有望继续细化落实，企业融资环境有望得到改善；“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进，推动化解项目交付风险；同时，各地土拍规则预计将放宽，带动土地市场活跃度提升；另外，“三大工程”建设或是2024年增量政策重要着力点，相关政策有望加速落地。

## 资讯

### 泉州上线提取公积金追加购房首付款网办业务

本报讯 12月7日，泉州市住房公积金中心正式上线提取公积金追加购房首付款网办业务，让市民朋友足不出户即可完成提取公积金追加首付款业务。

据了解，需要提取公积金追加购房首付款的市民可通过泉州公积金网上办事大厅、微信公众号、支付宝App、泉服务等线上渠道办理提取公积金追加购房首付款业务。泉州市住房公积金中心通过打破部门信息壁垒，汇聚泉州市房地产交易与监测中心的网签备案数据，简化审批要件，优化服务流程，让市民朋友全程无须上传任何材料，即可享受“零材料”“零跑腿”“零见面”的便捷服务。

值得注意的是，此次先行开通的是泉州市中心城区(鲤城区、丰泽区、泉州开发区)范围内提取公积金追加购房首付款业务。本业务采取后台审核制，市民在线上渠道提交申请后需等待后台人工审核。另外，市民所提取的公积金将直接转入开发企业的监管账户，请务必确认首付+提取金额不会超过总房款，否则超出部分将冻结在监管账户中。

### 高铁新区多所学校农用地转用和土地征收获批

本报讯 日前，位于晋江高铁新区的季延中学罗山校区、第六实验小学山仔校区、第六实验幼儿园的农用地转用和土地征收已获省政府批复。这也意味着，三所学校距离投入使用又近了一步。

据了解，高铁新区正全力打造优质均衡的教育体系和“学在高铁新区”的教育品牌，多所学校正紧锣密鼓地准备建设。其中，季延中学罗山校区目前正准备施工和监理招标相关工作，第六实验小学山仔校区、第六实验小学梧垵校区和第六实验幼儿园施工已进场，正在进行场地平整、围挡安装等。

根据规划，季延中学罗山校区项目用地面积7072平方米，总建筑面积8813.4平方米，办学规模按60个教学班、每班50人、在校生3000人的标准建设，该校建设工期约为2年，预计2025年底完成施工建设；第六实验小学山仔校区项目占地面积42195平方米，总建筑面积39041.53平方米，办学规模按60个教学班、每班45人、在校生2700人的标准建设，预计2025年7月竣工；第六实验小学梧垵校区项目用地面积36164平方米，总建筑面积40627平方米，办学规模按48个教学班、每班45人、在校生2160人的标准建设，预计2025年7月工程竣工；第六实验幼儿园项目用地面积9984平方米，总建筑面积12913.42平方米，办学规模按24个教学班、每班30人、在校生720人的标准建设，预计2024年12月工程竣工。

### 住建部：全国二手房交易量占比创历史新高

本报讯 日前，在中国国际经济交流中心举行的2023—2024中国经济年会上，住房和城乡建设部党组成员、副部长董建国表示：今年1到11月，全国二手房交易量占全部房屋交易量的比重达到37.1%，创造历史新高，全国已经有7个省和直辖市二手房的交易量超过了新建商品住宅交易量。

董建国说，今年1到11月，一、二手房合起来实现同比正增长，这个合计正增长的指标，说明住房需求保持稳定，没有出现明显的收缩，而是交易结构发生了变化，二手房交易替代了部分新房交易。

此外，保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%。

### 龙湖集团：前11月销售额1621.8亿元

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号：00960)发布公告显示，1—11月公司实现合同销售额1621.8亿元，合同销售面积达到983.0万平方米。同期，该集团实现经营性收入约240.5亿元(含税)，其中运营收入约为125.5亿元(含税)、服务收入约为115.0亿元(含税)。

11月单月，该集团实现合同销售额105.1亿元。分区域来看，长三角区域实现合同销售额27.7亿元；西部区域实现合同销售额31.6亿元；环渤海区域实现合同销售额20.0亿元，其中北京九里熙宸签约套数在丰台区排名第一；华南区域实现合同销售额15.5亿元；华中区域实现合同销售额10.3亿元。

地产销售额保持稳健的同时，龙湖集团积极在高能级城市储备土地。2023年1—11月共拿地29块，主要分布在深圳、上海、广州、成都、杭州、苏州等一线及强二线城市，总建筑面积为280.9万平方米，权益地价达到221.6亿元。

## 购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

# 房产过户有哪些形式？

房产过户除了买卖过户之外，还有赠与过户和继承过户。

那么，这三种方式有哪些特点？涉及哪些费用？如果房产过户的话，哪种方式最适合你呢？



## 买卖过户

买卖过户指的是通过市场交易的方式，签订房屋买卖合同，将房屋产权从业主转移给他人。

**特点：**买卖过户是最常见的房屋过户方式，是一种市场化的形式，手续相对简单，可以根据市场价格进行交易。相比继承和赠与，可能要支付较多的税费和中介费用。

**主要费用：**增值税、所得税、契税、登记费、中介费等。二手房买卖交易，根据房屋类型、购房年限、土地年限等，各项税、费有不同的缴纳标准，比如个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，可免征增值税；对个人转让自用5年以上且是家庭唯一生活用房的，可免征个人所得税。

**适用情况：**主要适用于通过市场交易的方式进行房屋买卖的情况。

## 赠与过户

业主将房子赠与他人，可能发生在亲属或非亲属之间，不需要签订房屋买卖合同，但需签订相关的赠送协议。

**特点：**形式自由，房屋产权人可自主选择把房屋赠与他人，也无

须公证。

**主要费用：**契税、印花税、登记费等。直系亲属、近亲属和非亲属存在不同税费负担，直系亲属、近亲属可免征部分税费，非近亲属之间的赠与无法享受税费优惠。

**适用情况：**主要适用于直系亲属、近亲属之间的房屋过户。

## 继承过户

继承过户是指被继承人死亡，继承人携带相关证明办理房屋过户手续，分为法定继承、遗嘱继承。

**法定继承：**是依照法律的规定，由继承人按继承顺序，继承份额进行房产继承；**遗嘱继承：**是指根据被继承人本人的意思表示立下遗嘱后，继承人根据遗嘱内容继承房产。

**特点：**继承是在遗产人去世后，才可进行产权过户，继承人需办理相关继承手续。与买卖相比，继承过户可免征部分税费，费用较低。

**主要费用：**契税、公证费、登记费等。根据法定继承、遗嘱继承的实际情况，可免征契税、增值税、所得税等税费。

**适用情况：**主要适用于被继承人已经死亡，且继承人比较明确、产权清晰的情况。