

# 名下拥有多套房 只要挂牌就算“首套”？

## 广州多家银行下调房贷利率,但“首套”资格认定标准存在差异

近期,广州出台多项楼市政策,其中房贷利率的灵活变动与购房门槛的大幅降低成为关注焦点,更重要的是,购房者获取“首套”资格的途径被重新定义。多个中心区项目销售人员表示:“(购房者)即使拥有多套房,只要把房产挂牌出售或租赁,就能享受首套待遇。”事情真是这样吗?新快报记者走访发现,不同银行对于“首套”资格的解释并不相同。部分银行仍然强调“按真实房源套数核算”,名下房产在挂牌出售后,如果没有真正交易,银行就不会按“首套”批出商贷。房贷利率方面则有多家银行突破3.4%。

■新快报记者 何璐诗

### 多家银行首套房贷利率低于3.4%

根据“5·28新政”,自5月29日起,广州首套房和二套房的首付比例分别下调至15%和25%,并取消利率下限。新快报记者走访了解到,广州大部分银行已开始执行新的房贷利率,多家国有银行将首套房的贷款利率从3.85%降低至3.4%。而在招商银行,有贷款经理透露,该行的房贷利率可做到3.35%。

在光大银行某营业部,其贷款经理称:“目前我们的首套利率是3.45%,如

果属于‘次首套’,即名下的1套房产已结清贷款,利率还可以商量,在3.5%至3.6%之间,具体看客户情况来审批。”

某房屋买卖平台5月30日更新的各银行房贷利率显示,目前华润银行、渣打银行、广发银行首套利率为3.3%,汇丰银行首套利率更低至3.15%,但需要总部审批。

根据广州房贷新政,拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,如果申请贷款购买住房,银行可审慎把

握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。新快报记者走访发现,不同银行的执行标准有所差异。光大银行贷款经理称:“目前如果拥有2套房产,只要结清贷款,那么首付比例是按二套的25%,并按照二套的房贷利率执行;如果2套挂牌后卖出其中1套,首付比例仍按二套,但房贷利率可以当首套来计算。”招商银行贷款经理则表示:“名下两套房已结清的,通过放租或放售其中一套,可按首套利率、首付1.5成。”

### 部分银行仍按“真实房产套数算”

新快报记者走访发现,在新政落地的两天中,多家楼盘的销售人员表示,“即使拥有多套房产,只要挂牌把房产出售或出租,就能享受3.4%的首套利率待遇。”而在社交平台,有网友发出疑问:如果有5套房,全部结清挂牌再买第六套,新买的这套如果还算首套,岂不是有无穷无尽的首套资格?

“如果只是单纯将旧房挂牌出售,并不能核减套数,还是需要真实的交易。在旧房挂牌后,我们会发出审批意见,但

不会马上放款,待借贷款人真正售出房产后,我们才会发贷书。”光大银行贷款经理如是说。广州银行的贷款人员同样表示,目前是按“真实房源套数”来核算,“做按揭贷款,我们并不是单纯看是否挂牌。一套房产按揭结清,不用挂牌也当首套;一套以上则需看实际套数”。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉新快报记者,根据广州楼市新政,所在区内无住房且符合购房条件的,新购住房贷款可

按首套住房认定;在所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的,新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。这突破了首套房认定标准,让首套房认定与房贷首付和利率挂钩,即所谓的首套优惠。“不过,在人民银行广州分行的政策里面没有看到这种优惠,说明判断的主动权在各商业银行。各银行必然会基于市场分析而制定差异化的首付和利率政策,以确保自身的资产安全”。

### “一买一卖”降利率? 税务成本不低!

“2021年买的房,当时贷款利率超过5%,可以通过跟熟人‘一买一卖’来降低利率吗?”针对网上的此类问题,有业内人士向新快报记者分析,如A将房产转给B,B得到房子后,又马上卖给A,这样由于二手交易不满两年,需要交两次契税和1次增值税。目前首套小于90㎡的一手住宅契税为总价的1%,大于90㎡为1.5%;二套不论面积均为总价的3%。二手的契税基数按照评估价,比例与新房一致。增值税方面,未满两年需按5.3%全额缴纳增值税。以大于90㎡、总价为500万元的首套房产测算,2次契税总额为15万元,增值税为26.5万元,共需成本41.5万元。

除了税务成本,有业内人士提醒,这类操作还有一定的信任风险。“银行通常是通过户口本认定买卖双方的亲属关系,而大部分银行不会受理亲属交易。房产属于大额资产,即使可信度非常高的人,过户也会存在一定风险”。

#### 链接

### 广州中心老区“上车”门槛降至百多万元

首套房首付比例下调的同时,广州购房者的“上车”门槛也同步降低。对于一个500万元的房产来说,首付比例下调意味着购房者可以节省75万元首付款项,广州各区的“上车”门槛大幅降低。以天河、海珠、越秀3个中心老区为例,“上车”首付均降至“1字头”。克而瑞广佛根据2024年4月各区套均价测算,天河区首套首付由327万元降至163万元,海珠区从359万元降至180万元,越秀区由271万元

降至135万元。11个区中,起步门槛最低的为增城区和从化区,套均价都为156万元,首套首付仅23万元。

与此同时,由于贷款比例增加,月供也相应增长。根据3.4%的首套房贷利率统计,在广州11区中,仅有增城、从化、花都三区的月供仍在万元以内,其余八区的月供均在万元以上,月供增幅为1300元至5800元,其中天河区和海珠区的月供增幅最高,为5343元和5860元。

### 合肥发布房票安置实施方案 停止安置房用地供应

5月29日,合肥市住房保障和房产管理局、财政局、自然资源和规划局、城乡建设局联合制定房票安置实施方案。方案显示,合肥全市范围内国有土地上房屋征收、被征收集体土地上房屋涉及补偿安置的,征收人可将补偿以房票形式出具给被征收人,由被征收人自行购买全市统一搭建的房源超市内的房屋。除政策另行规定以外,原则上停止安置房用地供应。被征收人在有效期内主动放弃或期限届满未实际使用的,原则上在本区域范围内的存量安置房中调剂安置,也可选择货币化安置。

### 华润置地否认“杭州退地” 称按合同推进建设

5月28日,华润置地通过微信公众号“杭州片区公司华润置地会”公开否认其杭州市未来科技城绿汀路商业地块“退地”传闻。华润置地称:“从未有退地意愿及相关行为,将按照土地合同持续推进项目建设,直至项目商业顺利开业”。据了解,华润置地于2021年5月以111.61亿元的封顶价竞得未来科技城绿汀路TOD地块。该地块位于杭州未来科技城核心区域,总建筑面积约18万平方米,预计打造集商业、办公、酒店、文化、休闲等功能于一体的城市综合体。

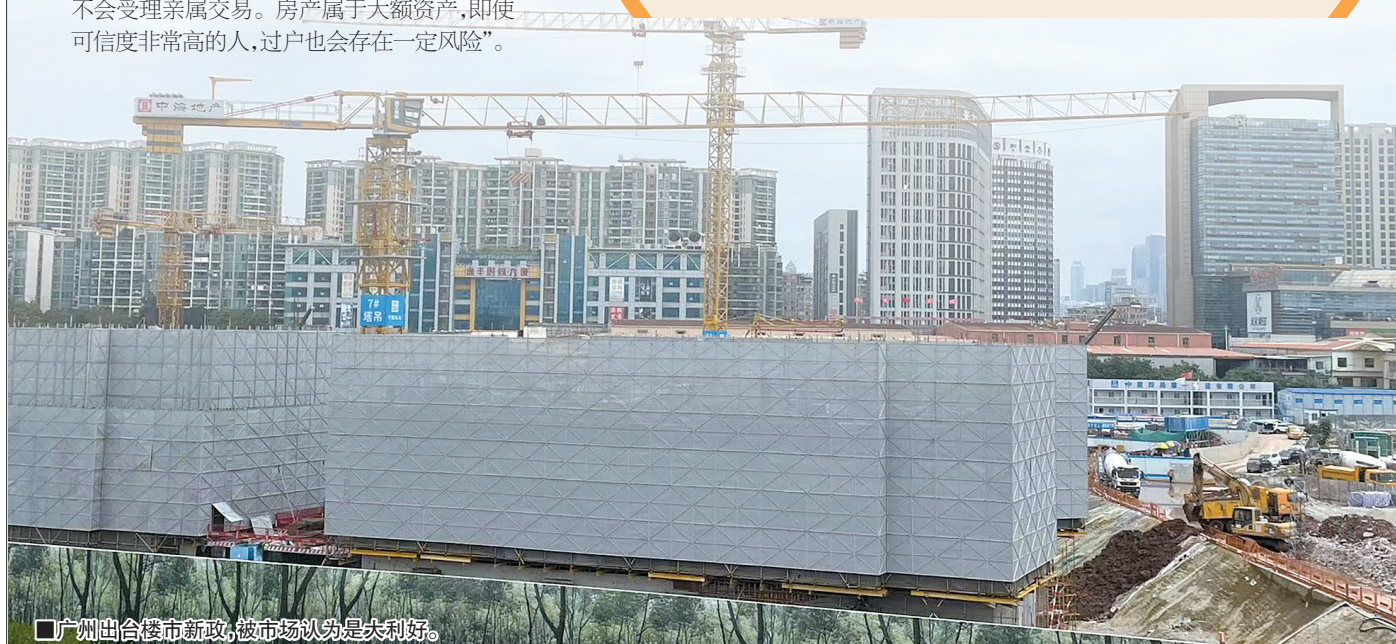
### 旭辉控股与债券持有人达成债务重组协议

5月27日,旭辉控股发布公告称,公司已与债券持有人小组就全面提案主要条款原则上达成一致。公司持续与由其多家境外贷款银行组成的委员会及其顾问安迈融资和Allen Overy Shearman Sterling进行磋商,且与协调委员会的磋商已取得进一步进展。公司称,公司与协调委员会已同意向下一阶段推进,以4月公告公布的条款为基础,协商及商定正式文件。今年4月,旭辉控股发布的公告显示,“全面提案”涉及6个选项,包含了本金削减、债转股及发行新债券或贷款,目标削减约33亿美元至40亿美元的境外债务。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最新动态



广州出台楼市新政,被市场认为是大利好。