

# 限购后首个工作日 交易大厅爆满

## ■楼市:二手房过户量略涨 部分项目止涨

## ■银行:新旧政策交接 “网签”日期很关键



3月20日,是石家庄出台限购新政的第三天,也是限购后石家庄不动产登记交易大厅的首个工作日。经过周末两天的政策消化期,周一的房产交易中心仍然挤满了前来查询和咨询政策的市民,各家银行的房贷部门也在梳理系统,等待上级银行的实施细则。周一这天二手房过户量比平时略涨,一些涨幅过快的项目开始谨慎止涨,不在限购区域内的部分楼盘则打出了“非限购”的名义进行促销。

□文/本报记者 陈霞 刘文静 图/ 陈霞



■限购首个工作日,办理业务的人骤增。

### 现场

## 挤爆了! 市民排长队 查询开证明

昨日中午11时15分,记者在位于新华路和中华大街交叉口的石家庄不动产登记交易中心现场看到,大厅内挤满了办理业务的人,自助查询机前都排着长长的队伍,一些办事窗口也人声鼎沸。

现场等待办理二手房过户的业主李女士告诉记者,自己给在石工作的儿子买了套二居室,和房主上周三就谈好价钱,因为工作忙没顾上来石家庄办理过户手续。结果没想到一拖延就赶上限购了,现在又多了个查询出具《非本市户籍居民无住房证明》的流程。陪同办理流程的创联中介工作人员说,早上不到7点就来排队等待拿号了,当时现场排起了长队。房产交易大厅一位工作人员表示,限购政策实施后,办理房产交易手续必须出具房屋信息证明,所以现场最忙碌的就是打印住房查询证明的。加上昨日又是限购政策出台后的第一个工作日,现场还有相当一部分是专门赶来咨询的人,所以业务大厅比平时明显拥挤了很多。

为了缓解现场办事流程,交易中心不但增派了安防和引导叫号的人员,工作人员还提前到早上7点多就到岗帮助维护秩序。在交易大厅的各个楼层和大门口显眼处,都张贴了限购政策以及房产交易中心发布的办事流程,以便群众详细知晓。

### 数据

## 二手房过户量 稳中略涨

相比平时的周一,昨日限购后首个周一交易量比平时明显上涨。来自中华大街和新华路石家庄不动产登记交易大厅的统计数据显示,3月20日该大厅共办理二手房交易过户210余件,比平时周一平均成交过户量160多件稳中略涨。

相关人士解释说,这周一来办过户的基本都是前期已经谈妥交易,只差过户手续的,面对限购大家都在加速办理。这其中不乏一些因对未来政策不明朗,缩短看房周期,提前买房以尽早办理过户交易的。还有一些之前因为种种原因没着急办理过户的交易双方,也不约而同加速了办理过户的流程。

### 楼市

## 部分涨幅过快项目开始止涨

相比石家庄房产交易大厅的火爆,省会楼市是几家欢喜几家愁。一个比较明显的现象就是通过加杠杆投资房产的炒房客,已经悄悄退出了住宅市场。

昨日中午,记者在省会几家楼盘看到,虽然并非周末,但是售楼部仍然有一些客户在看房,楼盘也处于正常销售状态。对于限购令的影响,销售企业也有不同的看法,优质楼盘底气很足。几个前期房价涨幅较高的楼盘则表现出明显的审慎态度,销售经理表示,限购限制住部分投资客群,而限贷对于原准备分期付款的人群会造成影响,目前房产的前景有点看不

清,不再继续上调价格,比较担心后市,下一步项目会根据市场反应再调整推盘策略。表现最开心的还是不受限购影响的鹿泉、正定等四个区域内的品质项目,一些项目打出“非限购,不限贷”的卖点推出新房源。

还有一些因为限贷而卡壳的楼盘项目则在和银行紧急协商策略。一位销售代表说,项目拿到第四个证时就已经约业主来和银行面签提交了贷款资料,并且也都按当时的信贷政策签署了购房和按揭协议。现在项目马上五证齐全了却突然遭遇限贷,不排除一些业主因为凑不齐首付或者全款而出现违约。

### 房贷

## 新政“认房又认贷” 买房人压力骤增

“看好的学区房,早点出手就好了,拖来拖去,现在首付提高了两成,想买还得四处筹钱去。”新政一出,正准备买第二套房的杜女士捶胸顿足。她说,以前看好的一套学区房全款132万元,按原来的贷款政策,首套房贷款已结清,再买第二套房可享受首套房的政策,最低首付20%,因为不着急当时就没买,万万没想到会出台新政策,首付要提高到40%。“按新政策,无论首套房贷款结没结清,第二套房都不能再享受首套房的政策了,像我们这样首套房已结清的,再买第二套房首付比例是40%,那就是50多万,一下子拿出50多万压力太大了。”杜女士说,现在已经在纠结第二套房还买不买了。

记者从几家银行获悉,新政出台之前,省会各银行普遍执行的政策是“认贷不认房”,即个人首次购买普通住房,最低首付20%;已有一套住房但贷款已结清,购买第二套房可按首套房政策;首套房贷款未结

清购买第二套房的,首付款最低不少于30%。而3月18日开始实施的新政则是“认房又认贷”,首次购买普通住房的居民家庭申请商业性个人住房贷款,首付款比例不低于30%;对已拥有1套住房且无购房贷款或贷款已结清的本市户籍居民家庭,买第二套房首付款比例不低于40%;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的本市户籍居民家庭,买第二套房首付款比例不低于50%。对购买第3套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停办理商业性个人住房贷款。

根据新政,无论首套房还是二套房,首付都提高了,买房人压力骤增。而被完全卡住的则是想贷款购买第三套房的市民,按以前的政策,只要前两套房的贷款结清,就可以继续申请贷款买第三套房,但是按新政无论此前贷款结没结清,都已无法办理商业贷款,只能全款买入。这也让一些想贷款购买第三套房的市民陷入两难。

## 新旧政策交接 “网签”时间很关键

周一一大早,各银行的房贷部都迎来了不少咨询电话,询问贷款政策新旧交替是否有缓冲期,以前已提前贷款申请的是按以前的政策执行?还是必须补交首付?

记者昨日向建行、工行、中行等多家国有大型商业银行咨询,得到的回答都是“在等上级行通知”。一家银行的房贷部经理表示,新政最大的变化是“认房又认贷”,这就需要政府部门与银行的衔接,先认定是第几套房再办理贷款。至于大家都关心的正在申请中的贷款怎么办,他们也在等上级银行的实施细则,估计很快就能出台,按常理揣测,应该是以3月18日为分界线,如果3月18日之前已经签了贷款协议

的,应该会按旧政策对待;如果仅仅是提交了申请,并未签约,估计就得按新政策,补交首付款了。

周一下午,河北银行总行给出的答复是以“网签”时间为准,3月18日之前已经“网签”的客户,按以前的政策执行;3月18日以后(含3月18日)“网签”的客户按新政策执行(“网签”指的是房产交易双方签订合同后,到房地产相关部门进行备案并在网上公布)。

另据了解,在房贷利率折扣上,此前绝大多数银行的住房贷款利率实行的是首套房打9折,二套房上浮1.1倍,新政并未涉及贷款利率,所以各银行仍然在按以前的政策执行折扣或上浮。