



在刚刚过去的7月，楼市进入政策密集发布期，从降税费到调整贷款政策。不少声音认为，这将推动房地产市场的快速复苏。对于普通购房者来说，“降税费”“认房不认贷”等新政到底意味着什么？买房真的能省钱吗？

政策密集发布 买房能享多少利好？

国家不断出台政策稳定房地产市场 大力支持刚性和改善性住房需求

政策一 认房不认贷

近日，住房和城乡建设部召开企业座谈会，会上住房和城乡建设部部长倪虹强调，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，并明确提出大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率；改善性住房换购税费减免；个人住房贷款“认房不认贷”；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付等一系列措施。其中，“认房不认贷”成为大家关注的焦点。

【名词解释】

什么是认房不认贷？青岛链家商圈经理赵加强告诉记者，所谓的“房”是指名下拥有的房子，而“贷”不仅是指名下有没有贷款，还可以被理解为有没有“房贷记录”。通常来说，认房认贷政策往往与贷款利率挂钩。目前，国内的政策可以分为“认房认贷”“认房不认贷”以及“认贷不认房”。其中“认房认贷”是指不管是名下有房，还是只有房贷记录，再买房都会被认定为二套房，无法享受首套房贷款等优惠政策。而认房不认贷，指的是只要名下无房，不管有没有贷款记录，都可以被认定为首套房。“认贷不认房”，只要房贷已还清，不管名下有没有房，都可以被认定为首套房。

限购区域依然“认房认贷”

此次住建部提出的“认房不认贷”，被很多人看作是市场利好。主要是因为目前一些重点城市实行“认房又认贷”的政策，就算你卖掉老房子换新房这种“卖一买一”的情况下，只要全国范围内有过购房贷款记录，再次贷款购买住宅都被认定为二套。“认房不认贷”可以让这部分购房群体按照首套房标准继续贷款买房。那么，青岛目前相关政策如何？赵加强告诉记者，青岛目前有两种情况，一种是市南区和老市北区依然是限购区域，这里执行的是“认房又认贷”的政策，也就是说有过贷款记录，不管名下有没有房，都会被认定为二套房。而在限购区域之外，执行“认贷不认房”的政策，只要已还清贷款都可以被认定为首套房。当然还有一种情况例外，就是名下已经有两套房，不管是限购区域内，都无法申请商业贷款，想买房只能全款。

认房不认贷能省多少钱

对于这个问题，赵加强告诉记者，无论“认房”还是“认贷”，最终和购房者利益相挂钩的就是贷款利率。那些处在限购区域内的购房者，如果第一套房子是通过贷款购买，一旦换房，就算卖掉现在的房子再买新房，也会按照第二套房的利率来收取。“目前首套房的利率是4.0%，二套房是4.8%，这0.8就是差别。”赵加强告诉记者，别小看这只有0.8%的差别，分摊到每个月可不是笔小钱。通过计算记者发现按照贷款100万元、30年的期限来计算，二套房每月月供还款要比一套房多出400多元，30年总利息约多出15万元。所以如果“认房不认贷”的政策在青岛限购区域内实行，那还是能为购房者省下一大笔的钱。

“认房不认贷”利于改善需求释放

来自贝壳研究院的专家认为，“认房又认贷”的政策明显提升了换房群体的首付门槛，利率更高且不少城市首付比例也更高，可以说提高了换房的成本。当初“认房又认贷”政策发布后，重点城市换房活跃度明显降低，妥协性换房等特征显现。但随着三孩政策放开，家庭对居住面积的需求进一步增加，而实际交易中一次改善换房面积往往不能一步到位，改善需求受到抑制。而“认房不认贷”可降低换房成本，加快改善性需求的释放。

可见，“认房不认贷”政策实施之后，一方面使刚需和改善群体循环起来，改善性群体将原有住房挂牌出售，增加刚需房源供给，满足刚需入市需求，实现刚需和改善群体的良性循环；另一方面，改善群体卖掉二手房后购买新房，促进二手房和新房的良性循环，进一步改善新房市场销售，房企回款加快，拿地投资信心提高，土地市场得以修复，最终实现房地产市场和行业的良性循环。



政策密集出台有利于激活楼市。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

政策二 房屋交易降税费已实施

7月25日，国家税务总局的官方网站上发布了一则《支持协调发展税费优惠政策指引》的消息，其中有关购房环节的税费优惠多达19条，比如免印花税、卖旧买新减免个税等，不少人认为这些都是新的政策，未来房产交易税费将大幅降低。在这19条优惠举措中有17条与个人有关，另外2条针对的是租赁企业。在17条与个人有关系的举措中，租赁住房占了5条，安置房与经适房的相关政策占了4条，还有2条与公有住房和房改房相关，事关普通买房人的有6条。

【政策解读】

针对降税费的消息，记者也联系多位房产经纪人，得到的答复都是目前青岛房屋交易税费并没有变化。

采访过程中记者得知，此次政策中提到的多项税费减免都已经实施。例如，2016年《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。2006年《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》明确，对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。2016年《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》明确，对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税。2022年《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》明确，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

可见，这些减免政策都已经开始实施，因此不存在所谓“19条优惠大幅降低房产税费”的说法，就连国家税务总局工作人员在接受媒体采访时也表示，此次《税费优惠指引》不是发布新政策，而是对已经颁布并实施政策的梳理和汇总。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

早报验房团 为新家“保驾护航”

一直以来，早报公益验房团接受广大业主的委托，深入交房第一线，风雨无阻，长期坚持验房，为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下，岛城购房者的验房维权意识越来越强，再加上早报公益验房团的推动，开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化，让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力，开发商也能及时就房屋问题整改，有效保障了业主的权益。

当下，“交房季”正式来临，业主可以在正式交房前至少两周的时间，拨打早报验房热线82888000，或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号，单击菜单栏“验房报名”链接，预约验房时间。



扫码关注
青岛早报地产