

上海购房首付再涨！改善型住房购房人尤其引起注意！

顾学韬 律师

2016-11-30



法规解读：

近日，上海市住建委、人民银行上海分行和上海银监局联合印发了《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知》（下称“《通知》”）。

与之前实行的差别化住房信贷政策相比，《通知》有关差别化住房信贷政策的变化主要有以下**两点**：

一、关于首套住房标准的认定，从“认房模式”转变为“认房认贷模式”。

以往认定首套住房采用的是“认房模式”，主要看购房人名下在本市是否有住房，如本市名下无住房，则认定为首套房，如本市名下有住房，则认定为二套房。而《通知》施行后，首套住房的认定采用的是“认房认贷模式”，即不仅要看购房人在本市名下有无住房，而且要看购房人有无住房贷款记录。成为首套住房购房人的条件，不仅要求购房人本人在本市名下没有住房，而且要求购房人名下没有住房贷款记录。

二、购房首付最低比例相应的上调。其中，首套住房购房最低首付款比例由原来的 30%上调至 35%；第二套住房购房最低首付款分情况上调，若为第二套普通住房，首付比上调至 50%，若为第二套非普通住房，首付比上调至 70%。

结合《通知》的具体规定及精神，本次楼市政策主要波及“**改善型置房**”这一**群体**，通过进一步限制首套住房购房人的群体范围，使得一些原本符合首套住房条件的购房人成为第二套住房购房人，进而适用不同的信贷比例。举个例子，原本是在上海郊区的一户家庭，原本名下一套住房，有办过住房贷款，准备将房子卖掉在市区置换一套新房，房子能卖个 180 万元。依照原先的政策，卖掉老房子之后，该户家庭就成为首套住房购房人，按最低首付比 30%来换算，可以置换一套 600 万的房产。而依照现在的政策，该户家庭即使将之前的住房出售掉，但因为有过住房贷款记录，而成为第二套住房购房人。具体而言，倘若该户家庭想

要买一套普通住房，按最低首付比 50%，也就是只能买一套价值 360 万元的普通住房而置换不到 600 万元的房产，从另外一个角度来看，现在这户家庭如果想买一套价值 600 万元的普通住房，需要至少准备 300 万元来付首付，之前房屋出售所得的 180 万元远远不够。

关于《通知》的溯及力问题。《通知》中已明确提到“本《通知》自 2016 年 11 月 29 日起施行”，由此可见《通知》不具有溯及力，不溯及既往。具体到购房时，则以“网签时间”与“2016 年 11 月 29 日”相比照。若网签时间在 2016 年 11 月 28 日（含）之前，则不适用本《通知》，而适用原先的差别化住房信贷政策。若网签时间在 2016 年 11 月 29 日（含）之后，则适用本《通知》，适用新的差别化住房信贷政策。

关于《通知》可能引发的相关贷款买房纠纷及其处理，主要分以下几种情况：

（1）买卖房屋双方在 2016 年 11 月 28 日（含）之前已在交易中心网签房屋买卖合同的，因本《通知》不适用，仍适用之前的差别化住房信贷政策，因此不会产生因“贷款政策变化”导致买卖合同不能履行的情况，在此情形下，买卖双方得依约履行房屋买卖合同，买房人不得以“贷款政策变化”为由要求解除房屋买卖合同。

（2）买卖房屋双方在 2016 年 11 月 28 日（含）之前已与中介公司签订房地产买卖居间合同或定金合同的，且相关合同明确约定双方应在 2016 年 11 月 28 日（含）之前的某个时间段或时间点至交易中心网签的，但因卖方单方面原因导致未能在约定时间网签的，如果继续网签的话，将适用新的贷款政策，可能导致买房人无法实现订立买房合同目的或履约能力不够，因此买房人可不再要求继续网签合同，而要求解除房地产买卖居间合同或定金合同的，已交定金的，买房人有权要求双倍返还，已支付一部分购房款或“首付款”的，买房人也有权要求返还。

（3）买卖房屋双方在 2016 年 11 月 28 日（含）之前已与中介公司签订房地产买卖居间合同或定金合同的，且相关合同明确约定双方应在 2016 年 11 月 29 日（含）之后的某个时间段或时间点至交易中心网签的。因新政策的出台，买房人是否有权拒绝网签？根据上海市法院的司法实践，若相关合同中明确约定“因

购房贷款政策发生变化而可以解除合同的”，则买房人有权解除合同。已交定金的，买房人有权要求双倍返还，已支付一部分购房款或“首付款”的，买房人也有权要求返还。若相关合同中未明确约定上述解除条款，则依照常理，贷款政策的变化属于双方可预见的风险，买房人不可因政策变化这一原因而拒绝网签及要求解除相关合同，买房人应按约定时间至交易中心网签。如其拒绝网签，已交的定金卖房人可不予退还。

法规全文：

关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知

沪建房管联〔2016〕1062号

各区县住房保障和房屋管理局，各房地产交易中心，市房屋状况信息中心，各国有商业银行、各股份制商业银行、中国邮政储蓄银行上海（市）分行，上海银行，上海农商银行，上海华瑞银行，各其它中资商业银行上海分行，上海市各村镇银行，上海市各外资银行：

为了促进本市房地产市场平稳健康有序发展，现就有关事项通知如下：

一、各区县房屋管理部门要加强房屋交易审核工作，认真做好住房信贷房屋信息查询工作，严格核验购房居民家庭住房状况相关信息，按照规定出具查询结果。

二、进一步完善差别化住房信贷政策。经上海市市场利率定价自律机制商定，对差别化住房信贷政策作以下要求：

（一）居民家庭购买首套住房（即居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的）申请商业性个人住房贷款的，首付款比例不低于35%。

（二）符合下列情形之一的居民家庭申请商业性个人住房贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%：

- 1、在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的；
- 2、在本市已拥有1套住房的。

三、各商业银行应继续强化对首付资金来源、收入证明真实性等审核，根据借款人家庭信用状况、偿债能力等审慎把握具体执行水平，对于有投资、投机性购房特征的，应从严确定首付款比例和利率。人民银行

上海分行和上海银监局将加强监督检查。

四、本《通知》自 2016 年 11 月 29 日起施行。

上海市住房和城乡建设管理委员会

中国人民银行上海分行

中国银行业监督管理委员会上海监管局

二〇一六年十一月二十五日