

# 如何界定自己的“首套房”

随着央行新政的效应不断发酵，让许多使用商业贷款买房的人在经济上“减负”，然而也有一些购房者仍处在徘徊和犹豫之中，不知道自己的情况究竟能否算作首套房，对于很多打算换房的人来说，究竟该如何判断自己再买房是否仍属于首套房呢？“伟嘉安捷”列举如下几种情况，教您判断自己的情况是否属于首套房。



## 名下有一套全款商住房再买房依然算“首套”

张先生几年前贷款购买了一套商住房，因为房子太小他一直想换房，去年国庆节前央行出台了新政，他看中了一套两居室，业主报价4万一平方米，他认为房价太高一直憋着没买，等到年底央行降息后，张先生非常心动，但是自己名下这套商住房，不知道再买房能不能算作“首套房”？

**专家解析：**买房能否算二套主要看名下这套房房的贷款是否已经结清，与房屋本身的属性没有关系。由于现在银行首套房的认定方式执行认贷不认房，即只要名下拥有1套住房并且已经结清贷款，再次买房就能算作首套房。案例中张先生名下的商住房如果已经结清了贷款，再次贷款买房使用商业贷款就可以按照首套房的标准执行。“伟嘉安捷”指出，去年新政的出台极大地放宽了首套房的认定标准，加上央行降息后各家银行的首套房利率都有下浮优惠，因此像张先生这样具有换房需求的人在年初贷款买房是比较合适的。

## 任性“土豪”同时购两套房享受“首套房”待遇行不通

童先生是北京人，去年年底央行出台了贷款新政，童先生决定分别向两家不同的银行申请贷款，同时买两套房。他看上的两套房价格都接近600万。他名下都没有房产或贷款记录，如果两套房都能算作“首套房”，那么可以节省一大笔首付和利息，但是童先生不知道两套房能否都算作首套房。

**专家解析：**“伟嘉安捷”指出，如果购房人名下没有住房或贷款记录，同时申请贷款购买两套房，也只能有一套被算作“首套”。因此童先生购买的两套房只能有一套享受“首套房”的优惠。而且每家银行审批和发放贷款的速度和效率都不同，放贷的记录会录入央行的征信系统，被算作购房贷款记录，因此另外一套房自动即会被算作是“二套”，执行首付70%，利率上浮1.1倍的政策。

## 房产抵押消费买车贷款结清再买房也算“二套”

刘女士8年前全款买了套两居室，几年前她把这套房子抵押出去买了一辆车。她想再换一套大房子跟父母同住，央行出台的新政放开了首套房的认定标准，她的房子是全款买的，现在抵押消费的贷款也已经结清，对于能不能享受到首套房政策，她一时拿不定主意。

**专家解析：**“伟嘉安捷”指出，央行新政出台后，只要购房人名下有一套已经结清贷款的住房，再次购房都将被算作首套房。尽管案例中刘女士的抵押消费已经结清，然而会在她的个人征信里被记入贷款记录，因此再次买房时仍然将会被算作“二套房”。  
(据腾讯网)

信报楼市

帮买房人买房 为卖房人卖房



非凡房产 联系电话:13503766180 汤经理

铁建领秀城	100平方米	47万元
恒大名都	139平方米	71万元
建业森林半岛	116平方米	55万元
长虹花苑	143平方米	52万元
政和花园	130平方米	55万元
中乐百花公馆B区	141平方米	70万元
金杯花园	158平方米	66万元
东方京城	90平方米	32万元
白果树小区	80平方米	40万元
茗阳天下	123平方米	52万元
报晓新村附近	83平方米	28万元
泰安第一城	220平方米	47万元
新华西路单位房	80平方米	31万元
申城桥头公园门口	109平方米	41万元
康诗丹郡	77平方米	32万元
明珠花园	96平方米	40万元
希望花园	154.6平方米	60万元
希望花园	137平方米	54万元
博林和谐家园	128平方米	56万元
四季花城	120平方米	50万元
军分区家属院	93平方米	43万元
茗阳天下一期	130平方米	45万元
昌建欧洲故事一期	124平方米	52万元

美好家园 联系电话:13353763338 黄经理

幸福人家	112平方米	53万元
弘昌运动城	114平方米	52万元
弘昌运动城	125平方米	50万元
茗阳天下	115平方米	49万元
旺角天缘	135平方米	55万元
市政雅苑	230平方米	75万元
柳堤春晓	155平方米	80万元
茗阳天下	137平方米	58万元
茗阳天下	136.7平方米	58万元
聆波苑	160平方米	58万元
宝石山庄	220平方米	50万元
红太阳小区	120平方米	53万元
建工小区	116平方米	46万元
茗阳天下	98平方米	46万元
茗阳天下	120平方米	69万元
书香世家	115平方米	45万元
银杏苑	78平方米	28万元
奥星小区	90平方米	30万元
天朗花园	139平方米	70万元

瑞丰房源 联系电话:13103970031 冯经理

中铁领秀城	97平方米	45万元
北京路鑫河小区	134平方米	48万元
康诗丹郡	123平方米	55万元
新天地	113平方米	65万元
政和花园	150平方米	56万元
东方经典	95平方米	52万元
康诗丹郡	118平方米	53万元
雅典阳光	109平方米	58万元
红太阳	102平方米	42万元
金都花园	99平方米	45万元
金顶花园	125平方米	50万元
政和花园	131平方米	56万元
双汇欧洲故事	95平方米	52万元
幸运小区	99平方米	50万元
金杯花园	105平方米	49万元

报晓新村 86平方米 40万元  
5/6层 中等装修 学区房  
联系电话:18790061253 查女士