

楼市日新月异，房屋的政策也是变了又变。如今买房必须先看政策，如果不跟着政策走，怎么计算都要比别人多交钱。而且自首付比例提至七成，“二套房”便成为有购房需求一族考虑的重要问题。但也有不少消费者不太了解“二套房”到底要怎么认定，何种情况下又算是首套房。二套房的房贷又是怎么算的呢？

### (一)什么是二套房房屋贷款？

二套房贷是指借款人利用贷款所购买的首套自住房以外的其他住房。首套自住房，是指借款人第一次利用贷款所购买的用于自住的房屋。中国人民银行、中国银监会于2007年9月27日晚间联合下发关于加强商业性房地产信贷管理的通知。住建部、央行、银监会三部委于2010年6月4日出台二套房认定标准，明确了二套房认定以家庭为单位、认房又认贷，即家庭成员名下如有房产、或有过贷款购房记录，则均认定为二套房。对于异地购房者，如不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的，按二套房信贷政策执行，热点地区可暂停对其房贷。

### (二)五种条件判断是否是二套房

#### 1、自己有住房给成年子女购房

如果父母名下住房的房产证上写有成年子女的名字再为子女购房算第二套;否则算第一套。

#### 2、自己有住房，以未成年子女名义再购

根据新的政策，家庭成员包括借款人、配偶及未成年子女，即未成年子女也是被划为家庭范畴的。所以以未成年子女的名义申请贷款购房时，就会按照二套房政策执行。

#### 3、未成年时名下有房产，成年后再贷款购房

根据目前银行“认贷又认房”，如果不出售现有房产的情况下，再贷款购房是属于二套房的，将按照二套房的政策执行。如果按过去政策，未成年时的房产只要没贷款，再申请房贷不算二套。

#### 4、有全款购买住房，再贷款购房

过去只“认贷”，这种情况不算二套房，但现在加了“认房”，虽然没有贷过款，但只要是在房屋产权交易系统中能够查到名下有房产，在不卖掉且申请贷款的情况下，也会被认定为二套房。

## 5、有贷款购买住房，结清出售后再贷款购房

目前银行对二套房认定是“认房又认贷”，也就是说虽然贷款买的房产出售以后，家庭名下已没有任何住房，但因为其之前有贷款记录，再申请房贷也会被算作二套房。

### (三)二套房贷款首付政策

继3月27日住房和城乡建设部和国土资源部发文要求优化住房和土地供应结构之后，楼市迎来新一轮政策调整，而且部分内容远超市场预期。

3月30日，中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》(下称《通知》)，宣布将二套房商贷首付比例降至四成。同时，公积金贷款首付比例也做出调整，购买首套普通自住房首付最低为20%，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款再次公积金贷款的，最低首付款比例为30%。

购房首付比例的降低，无疑将缓解当前市场的购房压力。据悉，此前二套房首付比例多为六成或七成。据链家地产提供的资料显示，2010年二套房首付比例统一为40%，此后一直处于上升趋势，自2013年起，二套房首付比例一直维持在70%水平。此次二套房首付比例重回2010年以前水平，以购置套总价200万元的二手房来说，首付金额可下降60万之多。