

# 多地公积金贷款松绑

## 保护刚需曲线救市

各地政府楼市微调政策不断出台，而在近40个微调城市中，运用公积金这一信贷手段的城市超过10个。

5月28日，重庆市住房公积金管理中心召开新闻通气会，放宽首套房公积金贷款政策，重庆公积金贷款的单人贷款限额由20万元提高到40万元，家庭限额由40万元提高到80万元。

公积金新政令当地低迷的房地产市场深受鼓舞，认为此举对刚性需求拉动很大。业内人士分析，信贷松动将给市场走出底部提供政策支持。

### 公积金“充值”救市？

根据重庆市住房公积金新政，贷款首付由30%降低到20%，贷款额度由20万元提高到40万元；允许夫妻参贷，一个家庭最高可贷80万元；可贷额度由账户余额的15倍提高到25倍，并允许贷款职工补缴账户余额；可贷额度期限由20年提高到30年，并延长至退休后10年。

记者粗略计算，新政实施以后，以贷20年40万元计算，住房公积金贷款可以比商业贷款少支付利息11.89万元。

此外，重庆市住房公积金中心还就当地传言的为公积金账户“充

值”等事宜做出解释。

此前几个月，重庆市民在申请住房公积金贷款时，部分开发商及中介机构向购房者提供了一个新的选择：如果购房者的住房公积金账户余额达不到公积金贷款标准，中介机构可以代理向公积金账户“充值”至1.6万元，就可以申请最高40万元的公积金贷款了。

重庆市住房公积金中心对此解释称：“由于贷款额和缴存额挂钩，为让广大缴存职工享受低息购房的优惠，允许贷款职工补缴账户余额。”

举例说明，某单位和职工每个月缴存金额为500元，连续缴存满一年，其余额为6000元，按照25倍计算，可贷款15万元，可能完全不能满足该职工的购房贷款。因此当地放开公积金缴纳政策，允许通过“充值”方式让职工解决住房问题。

该中心政策法规处副处长何茂称，“补缴账户余额必须同时满足两个条件，分别是缴存职工所在单位必须连续缴纳一年以上，且在办理贷款后，承诺继续缴存公积金；其次，公积金账户余额不足1.6万元”。

数据显示，截至2011年底，重

庆市住房公积金累计提取和发放贷款552亿多元，占累计缴存总额的98.14%。今年前4月，重庆市发放住房公积金个人住房贷款40亿元，参与支持职工购房160万平方米。

### 支持刚性需求

“今天我一到公司，很多职工都在很激动地说要买房。”重庆中原营销策划有限公司副总经理何伟坚前日对记者称，在市场低迷状态下，重庆放宽住房公积金贷款政策，对支持住房刚性需求有很好的拉动作用。

今年3月，重庆市房地产市场曾出现一轮难得的“小阳春”，但四五月份，成交量及价格又持续低迷。

不过，重庆住房公积金新政或许还与当地房产商及中介的不规范操作有关。

今年初以来，重庆市一些住房公积金贷款申请者在网络上发布帖子，称在申请住房公积金贷款时，被中介机构收取了4000元~2万元的手续费。还有人指责部分公积金管理中心工作人员或亲属私下设立中介公司，代理住房公积金贷款，从中牟利。

这些投诉在今年4、5月份后逐步增多，并引起广泛关注。

5月29日，重庆市住房公积金中心挂出一则《市公积金及时调查处理中介机构假借公积金中心名义乱收费投诉》的信息，称针对“住房公积金贷款要交手续费”的问题，市公积金中心立即组织调查，迅速采取措施，通过各种渠道和途径申明并宣传公积金贷款不收取任何费用，以澄清个贷收取包括手续费、代办费、咨询费在内的各种费用的谣言”。

### 多地公积金贷款松绑

记者整理发现，除了重庆，今年以来，不少城市陆续调整公积金贷款政策。

今年1月，厦门市公积金政策调整为，单职工缴交住房公积金的，住房公积金个人住房贷款最高可贷额度由原30万元提高到40万元；双职工均缴交住房公积金的，住房公积金个人住房贷款最高可贷额度由原60万元提高到80万元。可贷额度由原按职工申请贷款时前12个月住房公积金缴交额的60倍提高到80倍。

4月，济南也上调了职工住房公积金最高和最低缴存工资基数，最高缴存基数由12757元调至14652元。最低基数，部分区县从950元调至1100元。

南昌市4月17日开始实行的政策提出，对购买普通住房的双职工(仅指夫妻双方)缴存户，适当放宽贷款最高限额，市城区增加10万元，南昌县、新建县、安义县、进贤县、湾里区增加5万元。

从4月20日起，郑州市将公积金贷款最高额度上调5万元，市民最多可以贷款45万元。

武汉市4月的政策为，单方缴存的职工购买90平方米以下一手房，最低首付由三成调低到两成；月按揭还款额从以前不能超过职工月收入35%上升到45%；以前需夫妻双方缴存才能申请最高60万元的贷款，现在单方缴存人就可申请最高额度60万元。

“公积金贷款额度的提高是为了鼓励首套房和改善型住房需求者消费。”厦门市政协委员、集美大学房地产研究所所长李友华教授告诉记者，这种额度的调整，是在中央政策允许范围内的微调，不违背房地产限购以及宏观调控大方向。

北京中原地产三级市场总监张大伟指出，从全国调控趋势来看，近40个城市已出台益于刚需入市微调政策，运用公积金这一信贷手段的城市超过10个。

他指出，近几周来，各地政府支持首套刚需购房者的微调政策仍在不断出台。从目前市场来看，信贷的松动给市场走出底部提供了政策支持。从整体市场来看，预计部分项目的成交量会逐渐增加，但是整体市场限购限贷依然未松，所以之前未降价的项目价格依然会在购买力不足的情况下有所调整。

(摘自《第一财经日报》)

近日，楼市似乎等来了盼望已久的信号。住建部默许扬州出台的“买房奖励”政策后，厦门市放宽限购的传言“接棒”，紧接着社科院发布《房地产蓝皮书》称限购或将放宽。

值得一提的是，虽然厦门市房管局第一时间站出来正面否认了放宽限购的传言，然而这场预期限购放宽风波并未平息。这不禁让业内质疑，难道风向真的变了吗？

对此，记者从多家业内专家处获悉，限购放宽很可能是一个“假信号”，预计年内将不会发生重大变化，没有松绑的可能性。

### 限购放宽或是“假信号”

日前，中国社科院发布的《房地产蓝皮书》首次对房地产调控做出了“松动”的预期。该蓝皮书指出，2012年部分城市具体限购措施可能有所变化。对此，蓝皮书副主编、副研究员李恩平曾对媒体表示：“如对首套住房定义放宽、对二套房限购放开、对非户籍人口常住人口限购放宽，限购手段也可能从硬性的交易限制转向信贷限制。”

实际上，中国社科院的《房地产蓝皮书》的上述观点引发了很大关注，市场开始对限购松动形成预期，甚至有不少声音认为各地或许将会陆续出台限购松动政策。

值得注意的是，社科院上述观点同时引发了很大的争议，有多位专家对其释放限购放宽信号持否定态度。

有业内分析人士称，截至目前，直接针对限购调整的政策，还未出现能够过关的。无论是成都等变相松动限购，还是佛山限购令的松绑，包括上海的居住证三年可够二套房，这些松动性政策无一逃脱被“叫停”的命运。

该人士进一步表示，最近相关部门再次重申限购持续，一些地方政府不太可能再次触及红线。

“限购并不是‘一定’会放松的，而且各地情况均有不同。”中国房地产学会副会长陈国强向记者强调：“预调，微调不是不可以，关键要看地方政府怎样把握尺度和运用什么方



## 限购放宽或是“假信号”

# 年内限购无松绑可能

式去微调。只有在不踩红线，不碰触中央底线的情况下，一些做法才能得到中央认可。”

### 年内限购无松绑可能

“微调是在不改变中央调控政策方向的情况下进行的。而类似佛山等限购放宽的政策，从内容上看，是对楼市调控政策方向的一种翻转，出台的结果是一定会被‘按掉’的。”北京

房地产协会秘书长陈志对记者如是表示。

在陈志看来，限购是一种手段，是抑制为了“卖”而“买”的投资需求，如果放宽限购，则将不利于抑制投资炒房行为。因此陈志认为，结合目前整体大势来看，今年限购政策不会有松动的可能性。

此外，陈志和陈国强均认为，如

果地方政府要进行微调，可以在不改变楼市调控方向的前提下，通过对调控力度和节奏上的把握进行微调，比如利用调整房产税以及提高公积金额度等方式进行微调。

“限购今年不会发生重大变化。”上海易居房地产研究院副院长对记者如是表示，杨红旭认为，限购不会松绑，而针对自住需求的政策总体方

向是趋松。

中原地产研究总监张大伟也认为，虽然目前各地方政府的确面临着巨大压力，大部分开发商缓开工不拿地，影响了土地财政及土地税收，很多地方对楼市调控存在微调的需要。但是如果出台激烈的限购放宽政策则难逃被“叫停”的命运。因此短期内，限购不会松绑。

值得注意的是，以往限购政策稍有风动，开发商便会“热烈反应”。而面对此轮限购松绑预期，有业内资深开发商向记者表示，现在房企根本不寄望于今年限购会放宽，开发商现在更关注的是其他方面的微调政策，因为开发商能够借助这些信息和市场反应来调整产品类型和制定开盘价格。

### 房价下跌不超过三成

上述蓝皮书同时指出，2012年房地产市场继续维持盘整态势，房产交易量将相对萎缩，房价可能略有回落，但大幅降价可能性很小。

对此，杨红旭表示认同，他认为，整体而论，今年房价绝对不会下跌二三成。在杨红旭看来，2007年和2008年，全国商品住宅成交均价基本持平，预计今年这一指数将略逊于2008年。而相比2011年来说，预计房价下跌幅度将在5%以内。除此之外，从今年4月一些数据来看，70个大中城市房价指数同比去年4月下跌1%，预计最大的月度跌幅不会超过3%。

同时，杨红旭强调，市场预判切莫以偏概全，看到某个项目大促销，就以为整个城市或全国房价都会跳水二三成。

除此之外，著名经济学家、国家发改委经济体制与管理研究所产业研究室主任史伟在一次论坛上也指出，在正常的情况下，中国的房地产不会暴跌。如果是出现下跌的话，按照结构性算的话，最多是10%~15%。

值得一提的是，有业内分析人士认为，从整体而论，房价确实不会出现暴跌，不过对个别城市来说，下跌幅度可能略有不同。

(摘自《证券日报》)