

公积金跨区域流动 有助降低房贷成本

住建部、财政部、人民银行等三部委近日发布的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，与此前央行发布的《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（“央四条”）有异曲同工之妙，即降低首套住房和改善型住房贷款成本，助推住房消费金融发展，做实居民合理住房需求，实现楼市去库存、去泡沫，缓冲经济下行过程中企业投资意愿迅速下降、被动产能收缩和抵押物价值下跌，对稳定经济关键指标、经济底线增速和金融信贷质量的冲击。

“央四条”提出了盘活存量房贷资源（“还清再贷”和MBS）、发行专项金融债券等措施。这些措施不仅从增量和存量两个角度，增加银行可贷资金的供给，缓解了房贷对银行流动性的压力，而且能将银行低收益存量房置换出来，可以激励银行发放低成本的住房贷款。然而，旨在增加房贷资金供给的MBS和定向增加低成本房贷资金的专项金融债券，事实上难以在中短期内担当大任。在金融市场不发达、利率市场化不够、机构投资者不成熟的情况下，MBS难以快速生根和壮大。

更重要的是，MBS能够为市场投资者认可和接受，前提是给投资者的收益率要足够高。自2005年开展试点以来，MBS在我国总共才出了3单，而且每一单都贴着招标利率的上限（大概在5%—6%之间）。MBS的收益率居然如此之高，可见其接受度是比较低的。那么，目前在社会无风险收益率居高不下、支持MBS未来收益的现金流（租金收入和房价增值收益）可能下降的情况下，MBS只有给出更高的收益率才能为投资者接受。

而更高的收益率是担保方（或打包银行）无法接受的，也是实际收益无法保障的。而由于“定向宽松”限制银行间市场资金量，再加上较长的审批和发行周期，发行专项金融债券也难当大任。因此，无论从增加住房可贷资金，还是降低房贷成本，都只能将MBS和发行专项金融债券放在中长期改革范畴来理解其效应。

当前最关键的是增加规模化低成本的可贷资金，而住房公积金无疑是最佳选择之一。从资金规模上看，截至2014年3月，全国实际缴存住房公积金职工达1.06亿人，缴存总额6.47万亿元，沉淀的余额就有3.27万亿元。也就是说，全国范围内公积金闲置的比例高达50%，而目前存量个人住房贷款也仅仅才10万亿元，闲置公积金相当于存量房贷的1/3强。

再看资金成本，公积金专户存款



利率仅为2.33%，不仅低于同期限一般存款利率，更低于大众理财收益率。而公积金本身就是政策性住房金融，一贯实行“低存低贷”的原则。如果将这一大笔低廉的资金与合理住房需求（如首次购房和改善购房）对接起来的话，无疑将极大降低购房者的贷款成本。但是，目前公积金奉行“属地化”封闭运营原则，造成各地利用强度（贷款/缴存总额）反差太大，大城市和东部地区利用强度大，而中小城市和西部地区利用强度小，无法像银行资金一样在各地之间调剂余缺。所以，一边是类似于广州、厦门等地因公积金“额度荒”不得不限制提取和贷款；一边是广大中小城市公积金大量闲置，躺在账户上睡大觉。

因此，此次“公积金贷款新政”有两个目的：一是当地公积金要充分利用，降低合理住房需求的购置成本；二是调剂公积金在地区间的不平衡。贷款申请最低公积金缴存期从原来的12个月降到6个月、贷款发放率低于85%的城市提高公积金贷款额度、高于85%的要做好“组合贷款”等，都是为了充分利用，降低本地合理住房需求的贷款成本。而实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务的规定，则是为了调剂公积金在地区间的不平衡。

（李宇嘉）

购房知识4个步骤 让您轻松选房开心置业

买房是中国人一生之中都会经历的一件事情，什么时候买房、买什么样的房子、买房需要注意什么事情，这些问题对于购房者来说都是需要考虑的。今天专家为您揭秘购房秘籍，让您四步轻松选好房子。

第一步：确定买房的目标

理性和有规划的消费是购房的前提，购房者需要根据自己的收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘。对于首次置业的人来说，专家建议您可以考虑一房一厅或者小两房来作为过渡的居所，这些房源一般总价、月供较低，既满足了居住的需要，也不会对生活质量造成太大的影响。而对于换房的购房者来说，他们的资金积累充足，也有一定的经济能力，这一类的购房者可以考虑较大的户型面积。总而言之，树立有梯度的消费观很重要，买房也需要量力而行。

第二步：积累买房首付款

购房的关键是买房首付款的积累。首先设定一个目标，购房者可以根据自身需求，参考网上的房价，对即将购买的房子总价做一个评估。根据现在的房地产政策，深圳首次置业首付款为房产总价的30%，二次置业首付款为房产总价的60%。当您准备好首付款以后，您就可以开始看房了。

第三步：学习买房常识

看房之前的必须步骤是学习地产基础知识。购买房屋涉及的金额巨大，购房过程也是一个比较专业的行为。正所谓知己知彼百战不殆，买房前学习一些房地产基础知识是必需的。专家建议购房者可以通过网络来查看相关的政策法规，以及购房选房的诀窍和技巧，这样可以规避购房陷阱，更加轻松的找到好房子。

第四步：筛选买房范围

选择适合自己的楼盘最重要的就是量体裁衣。由于年轻人的工作流动性较大，购买一个交通便利的房子，能够让您不用因为工作变换而搬迁，此外交通便利还能够为您在大城市中的生活节约时间。所以专家建议首次置业的年轻人可以看看交通便利的二手小户型。二手小户型的优势是交通便利、配套方面成熟、价格相对优惠。

（胡康）

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343