



申城 07 版公积金贷款额度政策已难适应现状，有关部门正加紧研究调整方案——

“提高公积金个贷额度”指日可待

本报记者 杨玉红

相关链接

“闽七条”先行一步 或引其他城市效仿

日前,福建省住建厅、财政厅、金融办等三部门联合制定出台了《关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》(被称为“闽七条”),从3月17日实施。业内人士预测,4月或将迎来各个地方政府楼市的救市政策发布期。

“闽七条”对首改房的认定为“个人购买首套房后,再次购买房屋,除增加住房面积、增加电梯功能、改善地段等级、购买‘学区房’等情形外,所购房屋属于旧房换新房、家庭成员上班距离及子女上学距离变近、居住环境有所改善,均认定为首改房”;加大公积金支持力度,对首次申请住房公积金贷款的职工,首付比例降低至20%;兴业银行、厦门国际银行、福建海峡银行、农信社(农商行)等本省地方金融机构对购买首套房、首改房申请贷款,应执行贷款利率不高于基准利率,并根据实际适当下浮贷款利率。

“楼市调控中央会给予地方更多的自主权,从当前楼市运行来看,小阳春‘泡汤’的可能性非常大,在这种背景下,4月或将迎来各个地方政府楼市的救市政策发布期。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示:从刺激政策的手法来看,分为两点,一是刺激需求,二是帮助去库存。刺激需求只能动用信贷手段。一方面重新定义首套房和首改房,扩大使用范围,使其能获得商业银行的信贷支持,另一方面,发挥公积金的辅助作用。



上海公积金调整幅度情况(单位:万元)

年份	个人	环比	家庭	环比
2007年9月1日之前	30	—	50	—
2007年9月1日	40	33.3%	80	60%

新民图表制图 董春浩

上海 20 多家银行首套住房商业贷款利率有松动 四大行集体给出优惠利率

上海地区的 27 家银行中,支持首套住房的商业贷款利率有松动迹象。今天上午,记者从融 360 获悉,在监测范围内的上海地区 27 家银行中,提供优惠利率的银行数量达到 22 家。值得一提的是,国有四大行集体亮出优惠利率。

数据显示,在 27 家银行中,有 11 家银行的首套房贷利率 9.5 折,成为上海地区首套房贷款的主流利率;国有四大行中,农业银行首套房贷款最多贷 7 成,购买 10 万以上的理财产品可享受利率 9 折优惠;工商银行仍保持 95 折优惠;中国银行给优质客户

95 折优惠利率,而建设银行的 95 折优惠利率必须购买特定开发商的特定楼盘且个人资质良好,二手房或散客不享受折扣优惠。

友利银行、大华银行、民生银行提供的优惠幅度最大,首套房贷可以享 85 折优惠利率。

房地产业内人士指出,对于大部分购房者来说,房贷的商业贷款优惠才是普及型的政策。随着公积金个贷额度的调整,购房者对商业贷款的需求也会越来越大,如果能带动商业贷款利率的下调或二套房首付款的下调,或将影响更多改善型需求的购房者。

息由于市场尚未摆脱假期影响,所以效果不明显。虽然当前政策暖风频吹,但市场供大于求的基本格局难以扭转。

造成交易萎靡的最大因素是房企投放不畅。截至 3 月 22 日,本月申城仅供应 26.4 万平方米,同比减少 70.2%。虽然政策暖风频吹,房企对政策预期过高,想等政策落地后再推盘,但短期内并没有实质性利好出台。

旧贷款额度难跟上需求

国家建立住房公积金制度的目的是为了了解决城镇职工的住房问题,提高和改善职工住房条件,而目前实行的“个贷(含补充公

积金)单人最高可贷 40 万元,每户最高可贷 80 万元”的政策是从 2007 年 9 月 1 日开始实施的。之前,上海实施的公积金贷款额度为个人最高 30 万元,家庭最高 50 万元,2007 年 9 月 1 日个人和家庭贷款的调整幅度分别为 33.3%和 60%。

根据德佑链家市场研究部监控数据显示,2007 年,上海市商品住宅的成交均价为 10556 元/平方米,平均每套房源的成交总价为 133 万元;经过 7 年房价的不断上涨,到 2014 年,全市成交的商品住宅的套均总价达到了 324 万元/套,相较于 2007 年增加了 1.5 倍。

“经过 7 年的发展,房价出现大幅上涨,

原先的贷款额度标准已经不能满足现在购房者的需求,也无法起到真正意义上的保障作用。”德佑链家研究部总监陆骑麟分析道,因此,提高贷款额度是非常有必要的,这样才能进一步减少购房者的购房成本,充分体现公积金的保障制度。因此,公积金政策的调整也是一种趋势,将有利于保障自住需求。

陆骑麟分析,公积金额度提升后,购房者在每月支出成本减少的情况下,必然会促进其买房意愿。而从三月份的楼市成交量来看并不理想,那么一旦该项政策在二季度落地,二季度的楼市成交量回复正常水平,这意味着市场成交量将会出现 30%-50%的增幅。

公积金额度调整对楼市有何影响

短期 中小户型住房去化速度加快

2015 年 1 月 1 日起施行的北京公积金贷款新政规定,购买政策性住房或套型建筑面积 90 平方米以下的首套自住住房,贷款最高额度调整为 120 万元,随后,北京正式放宽对自住住房的政策,购买面积超过 90 平方米的首套自住住房,购房人也可申请 120 万元的公积金贷款额度。根据相关数据统计,自北京市提升公积金贷款额度后,第一个月,北京公积金贷款成交量上涨约 5%,中小户型去化速度明显加快。

目前,上海公积金个贷额度还不及杭州,

但房价却远远超过周边城市。杭州的公积金贷款额度,个人最高 50 万元,家庭最高 80 万元。去年下半年开始,国内多地就已推出公积金新政。据不完全统计,苏州、南京、武汉、成都等 30 多个城市对公积金贷款政策进行了不同程度的调整。

“对于购房人而言,公积金贷款比例提升是实实在在的省钱,这对刚需会起到立竿见影的效果。”克而瑞高级分析师黄彬认为,再加上近期降息等政策形成的叠加效应,将在一定程度上提振购房者的入市信心,促进楼市成交的复苏回暖,市场有望走出一波上行行情。

目前,上海刚需市场目前仍是市场的主力人群,公积金额度提高将提升刚需人群对

于市场的预期,促进其积极入市,加大中小户型住宅的成交量及去化速度,因此,短期内将促进房地产市场的回暖。

长期 对楼市的刺激作用难以持续

公积金个人贷款额度调整,真的会刺激楼市成交量大幅上升?对此,中国信义服务处房产分析师陈雨娜分析道,新举措对于改善中低收入家庭住房、促进房地产市场平稳健康发展具有重要意义,但是,对楼市的刺激作用难以持续。

上海楼市的“限购”政策不会松动,对地方而言,对公积金的管理弹性比较大,因此可

执行度更高。上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦分析道,信贷支持解决的是支付手段的问题,即降低一定门槛,让有购买需求的客户流进市场,但不解决市场增量问题。所以政策肯定会刺激一部分需求的释放,但政策效力的持续性以及效果可能并不如市场预期那么好,并不会带来很大的购买力。

“北京公积金贷款额度提高,虽有助于使刚需购房者长期受益,但仍然存在 120 万最高贷款额申请难等落地问题。这个问题或将同样存在于上海。”中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,贷足公积金的最高限额,需要缴纳补充公积金。然而,这部分群体的比例并不高。对于大部分购房者来说,公积金贷款提高幅度不会太大。购房者、房产企业等各界对新政很关切,更多关注以公积金为先导的系列政策调整,比如说,第二套房的首付款比例、商业贷款的利率等。