



公贷新政

一年来公贷政策一再宽松

2014年10月29日

住建部、财政部、央行：职工缴足6个月，即可申请公贷。

2015年1月29日

住建部、财政部、央行：连续缴足3个月，可支取公积金支付房租。

2015年3月30日

央行：首套房最低首付比例两成，第一套房结清贷款后再买第二套房首付最低三成。

2015年5月6日

青岛：对省内其他城市放开异地公贷。

2015年5月19日

济南：不管首套房公贷是否结清，二套房公贷首付将执行最低三成和基准利率，取消首付比例在购房面积上的差别化规定。

2015年7月17日

济南：公积金推出“冲还贷”业务，个人住房公积金账户余额可直接还贷。

2015年8月31日

山东：连缴半年可贷20万，父母子女可亲情提取。

2015年8月27日

济南：公贷最高额度家庭由50万提高至60万，个人由30万提高至40万，可贷额度不足20万的按20万计算。新增一种与账户余额不挂钩的方式。亲情提取不局限直系血亲，一套房能提取2个人的公积金。

2015年8月31日

住建部、财政部、央行：二套房首付比例降至20%。

本报记者 喻雯 整理

# 首付降了但贷不起款，还是难

公贷二套房首付最低降至两成，对一、二线城市作用有限

8月31日，住建部、财政部与央行发布通知，将二套房最低首付比例降至20%，条件是首套房贷款已结清。这既是央行等年内第二次降低公贷首付比例，也是上周二央行降准降息后推出的又一楼市利好。

这次公贷政策调整，影响力几何？改善性需求能实现了吗？解决首付后，贷款好解决吗？8月31日，记者第一时间做了调查。

本报记者 喻雯



与公积金贷款相比，商业贷款更受开发商和银行的青睐。(资料片) 本报记者 张晓鹏 摄

## 我省公贷买房不足20% “仅靠公积金救市是不够的”

降低首付比例、放宽贷款条件、提高贷款额度、推进异地贷款……在此次新政发布之前，全国多地，包括济南都密集调整了公积金贷款政策。

去年以来，国家相关部委已多次发文要求不断加大对缴存职工住房消费的支持力度。今年以来，住建部两次召开专题会议，通报全国住房公积金使用情况，要求各地加快释放结余资金，提高资金使用效率，进一步拉动住房消费。

去年10月9日，住建部、财政部、央行发布通知，为公积金贷款松绑。其中规定，职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，即可申请公积金贷款，而且放开了异地公积金贷款。

今年3月30日，央行再下大利好，规定通过商业贷款购买第二套房的首付比例最低降至4成；公积金贷款首套房最低首付比例2成，第一套房结清贷款，公积金贷款购买第二套房首付最低3成。

“每次有关公积金新政的发布，相隔时间都不长。”我省一名长期研究公积金政策的业内人士说，公积金的沉淀与楼市的高库存形成鲜明对比，因此以公积金强化对楼市的支持成为一条合理路径。

“但是救市政策不能完全靠公积金，还要其他政策的驱动配合。”该人士说，以山东为例，全省公积金贷款买房的比例占到总贷款购房量不足20%；作为省会济南，公积金贷款买房的比例也仅仅是30%。也就是说，绝大多数人买房不是通过公积金贷款。

该人士说，虽然央行早在去年9月就下发通知，规定首套房最低首付比例三成，贷款利率最低七折。但是近一年过去了，各大银行真正落实七折贷款利率的几乎没有。

除了信贷政策外，有关税收等政策也是稳定房价的有效手段。如何将政策落到实处，是广大购房者能否真正减轻购房压力的关键。

本报记者 喻雯

### 史上最宽松

### 对三、四线城市是大利好

二套房首付比例由30%降至20%，与首套房一样待遇，这已是公积金贷款政策史上最宽松的了。我省一名长期研究公积金政策的业内人士说，时隔不到半年，二套房首付比例再降一成，这对改善性需求的释放和激发，肯定有一定的刺激和鼓励作用。

“首付比例的降低，实实在在降低了‘能不能买房’的压力。”该人士说，目前来看，无论是刚需还是改善性需求，能不能交上首付款，是能不能

买房最关键的前提，此次政策的出台就是帮助购房人群把这个“门槛”过了。

“对于一些房价不高的三、四线城市来说，作用会更为明显。”该人士认为，如果房屋总价不高，交上20%的首付款后，余款靠公积金贷款能够满足，这就帮助购房者实现了购房需求。举例来说，若某市房价平均4000元/平米，80平米的房子总价32万元，两成首付不到7万，剩下的25万通过公贷是可以实现的。

世联行山东区域董事总经理朱江说，从市场来看，“金九银十”已经到来，在这个时间点出台公贷新政，更加刺激和释放改善性需求，促进房子实际成交。

“其实，这次政策对购房者的心理和预期的影响，远大于政策本身对购买能力的影响。”朱江说，目前国家针对楼市的利好政策频出，有利于提升购房者的信心，有利于减轻库存压力，进一步推动市场回暖。

### 作用受限

### 贷款压力太大 还是得多交首付

“公司给缴的公积金太少了，降了首付还是买不起啊！”“首付低了，每月还款就多了，压力不是更大了？”8月31日，公贷二套房降低首付的消息发布后，不少网友还是觉得买房“压力山大”。

“要真正实现购房需求，降低首付压力只是第一步，能不能贷下款、能贷多少，也是非常重要的。”公积金政策研究人士认为，此次公贷政策调整，对一、二线城市的影响其实很有限。

以济南为例，根据楼市调研机构统计，济南市区均价

8615元/平米，以100平米的改善性需求房源为例，总房款为86万，首付20%为17.2万元，这样需要贷款68.8万元。而根据济南最新的公贷政策，家庭最高可贷60万，这样来算，公贷还是无法满足购房需求。

朱江说，改善性需求人群主要是两类：一类是为了学区房，目前济南市区的热门学区房基本没有1.4万/平米以下的；一类是为了换套面积大的或综合配套更好的房子，此类房子也都在均价之上。

以燕山小区一套60平米

的房子来算，总房款在90万左右，即便交得起18万的首付款，贷款压力还是很大。“这样一来，只能逼着购房者多交首付款，新政的意义也就不大了。”朱江说。

“公积金贷款要考虑到每个人的实际还款能力，如果个人收入较低，每月还款额又很高，除了本人的还款风险外，对整个公贷市场都会带来风险。”上述业内人士指出，在这次新政施行后，很多人还是会遇到“交得起首付，贷不起款”的难题。

### 尴尬现实

### 公贷、组合贷并不受待见

退一步讲，即便市民想公贷，但现实是公贷及组合贷在市场上并不受待见。

省城一家大型房企负责人坦言，目前公积金贷款对楼盘的要求很高，要求主体工程必须完工三分之二以上。“目前市场不是很好，我们为了尽快回笼资金，还是鼓励客户选择商贷。”该负责人说，他们也采取了一些刺激措施，比如商贷房价可以打折，公贷就没有

折扣。

二手房市场亦是如此。一家房产中介金融部的负责人说，以一套100万元的房子为例，两成首付是20万，这样就要贷80万，以济南的最新政策来看，除了60万的公贷外，还有20万的“缺口”需要商贷来补。“很多房主不愿接受买主组合贷，因为公贷放款比商贷慢，房主都想尽早拿到全款。”该负责人说，从实际操作来

看，对于二套房来说，交上两成公积金首付款后，余款全部用公贷的人非常少，新政的市场影响将非常有限。

此外，该负责人提到，每个城市的公积金都有个使用率的问题，每年的缴存额是一定的，如果因贷款或提取导致使用率偏高，就会带来资金紧张问题，在这种情况下，购房者如果再申请公积金贷款，难度就比较大。