



## 光租房提款,每年就将新增25亿

此次济南版公积金新政,在贷款、提取上都大大放宽,公积金的资金使用量变化较大。不少市民关心的是,公积金中心有足够的资金来支撑吗?

对此,济南住房公积金管理中心有关负责人说,在新政实施前,已经做了大量的评估并制定了相应措施,以保证办法的顺利实施。

从租房提取额度测算来看,目前,济南市公积金中心本部正常缴存人数93.5万人。综合济南市房产信息系统和公积金使用信息数据,按无房人员35万人,每人每年提取7200元计算,每年新增提取额约25亿元。

从物业费提取影响额测算来看,按半数缴存职工提取量计算,每年新增提取额约5亿元以上。

从贷款政策影响额测算。

2015年上半年中心本部发放贷款8594笔,平均每户贷款额30.8万元。

由于额度的提高和可贷额度公式的改变,多数职工可提高贷款额度。以上半年贷款发放结构测算,一年发放贷款2万笔计算,预计一年可增贷款额约26亿元。

综合以上几种支出,政策调整后公积金中心本部一年估计增加使用额约56亿元。目前,公积金中心本部收支基本平衡。如果从10月份开始实行新政策,至今年年底个贷率将达85%,到2016年底个贷率预计将达到95%以上。

“从全辖角度分析,政策调整后,至2016年底,个贷率或超过80%。”该负责人说,山东规定个贷率超过85%后要调整政策。为保持政策的稳定性,根据济南实际情况,因此建议目前先放宽上述政策。

## 需求“变现”成交量

新政中,公积金贷款额度在原来基础上增加了新的计算方式,新方式取消了贷款额度与账户余额挂钩的限制。“同样的贷款缴存额度和时间,不再按余额计算,贷款额度可以增加几万块钱,有的单身一族,可以更容易地贷到30万,这对不少刚工作的年轻人来说,减轻了购房压力,有利于刚需的释放和实现。”我省一名长期研究公积金政策的业内人士说。

“两种贷款计算方式并行,并以计算的最高额确定可贷额度。这样做除了帮助刚需实现外,也可以鼓励职工多缴多存,从而保证更充足的公积金供给。”济南住房公积金管理中心有关负责人说,住房公积金是互助性住房保障资金,目前济南市公积金缴存职工

人均账户余额2.8万元,据此计算,21名缴存职工账户缴存余额才能为一户家庭提供贷款资金60万元。

“目前济南的个人住房公积金贷款余额已高达290多亿元,有43%的借款人贷款年限为30年。预计随着公积金政策的调整,公积金使用率不断提高,可供贷款的资金将日趋紧张。”该负责人说,两种方式计算可贷额度,有利于保证贷款资金的有效供给。

“在提取上,亲情提取打破了直系亲属的限制,职工与儿媳、女婿在同一户口的,儿媳、女婿也可提取公积金,这激活了公积金账户余额的同时,也真正减轻了年轻人的购房成本。”该人士说,综合此次的政策,可以激活更多潜在的购房需求。

## 打下强心针,观望或停止

今年3月份以来,在国家系列救市政策的刺激下,济南房地产市场逐渐步入复苏回暖的轨道,在经历了“红五月和红六月”后,省城上半年新房二手房一共卖了近6万套,这也创下了自2012年至今四年来的最高值。市场回暖的势头一直持续,刚刚过去的7月,也呈现了“淡季不淡”的态势,普通住宅成交7390套,比6月份增加1万平米,成交稳中有升。自从去年12月份普通住宅成交均价达到最低谷以后,今年以来各月连续上涨,7月份成交均价维持在高位。

记者梳理发现,在市场回暖过程中,公积金一直发挥着“催化剂”或“强心针”的推动作用,尤其是今年3月以来,济南公积金先后做出多次调整,增加市场成交,促进了“去

库存”。

8月6日,我省公积金新政发布后,济南房地产市场带来了明显的连锁反应。无论是售楼处还是二手房中介,来电来访量明显增加,购房预期得到进一步改善。

不少业内人士认为,省里政策停留在政策导向层面,没有真正落地,这导致不少有购房需求的市民在观望,如今济南版新政落地,这部分需求将利于进一步实现,这对市场回暖是一大促进。

“金九银十即将到来,市场上的供应量将进一步增加,这对目前已有的库存又带来压力。”省城东部一家大型房企负责人说,公积金新政在此时落地,有利于激活更多的潜在购房需求,利于市场成交。“政策出得很及时。”

开展了冲还贷业务,改变了提前还款提取流程,积极发挥了稳增长促消费的拉动作用。

记者了解到,今年1-7月份,全辖缴存住房公积金90亿元,同比增长12.2%,占全省缴存总额的19.7%;向11587户职工家庭发放公积金贷款35.6亿元,同比增长39.5%,占全省总额的15%;11.8万人提取住房公积金47.8亿元,同比增长11.9%,占全省总额的18.4%。

本报记者 喻雯

# 金九银十有戏了

## 公贷新政盘活56亿资金 济南明年底个贷率将超80%

济南版公积金贷款新政10月份真正落实后,哪些人群将成为最大受益者?政策的调整将对房地产市场带来怎样的影响?

本报记者 喻雯

