

山东首晒公积金细账,缴存余额还有2770亿

去年放出746亿公贷创新高

28日,省政府新闻办公室举行发布会,全面披露了2016年全省住房公积金管理的机构概况、业务运行情况、主要财务数据、资产风险状况、社会效益和其他重要事项等6个方面的内容。据了解,今年是披露全部基础指标和分析指标的第一年。

本报记者 韩笑

去年贷出21.9万笔

从公布的年度报告来看,2016年公积金缴存额914.9亿元,同比增长12.3%。截至2016年底,全省缴存总额5815.7亿元,缴存余额2770亿元,同比分别增长18.7%、9.6%。同年,山东全年提取住房公积金510.9万笔,673.5亿元,同比分别增长5.5%、39%。

在贷款发放方面,去年公积金发放额创历史新高,全年发放个人住房贷款21.9万笔、746.2亿元。同时,全年回收个人住房贷款279.9亿元。

2016年,公积金通过支持保障性住房建设,解决中低收入群体住房问题。去年共有24.3亿元公积金支持保障新住房建设项目贷款,建筑面积共172.8万平方米,可解决2.2万户中低收入职工家庭的住房问题。

在支持租房方面,严格落实提取住房公积金支付房租政策,简化办理手续和要件材料,改进提取机制,扩大了政策受益面。全年租房提取额达14.4亿元,是2015年的6.6倍。

2016年,资金运用率大幅提高。截至2016年底,全省资金运用率81%,同比提升10.6个百分点。实现住房公积金存款余额549.8亿元,其中活期39亿元,1年以内定期(含)140.4亿元,1年以上定期252.8亿元,其他存款117.6亿元。

缴存比不得超过12%

人民银行济南分行副行长、党委委员刘健表示,从2016

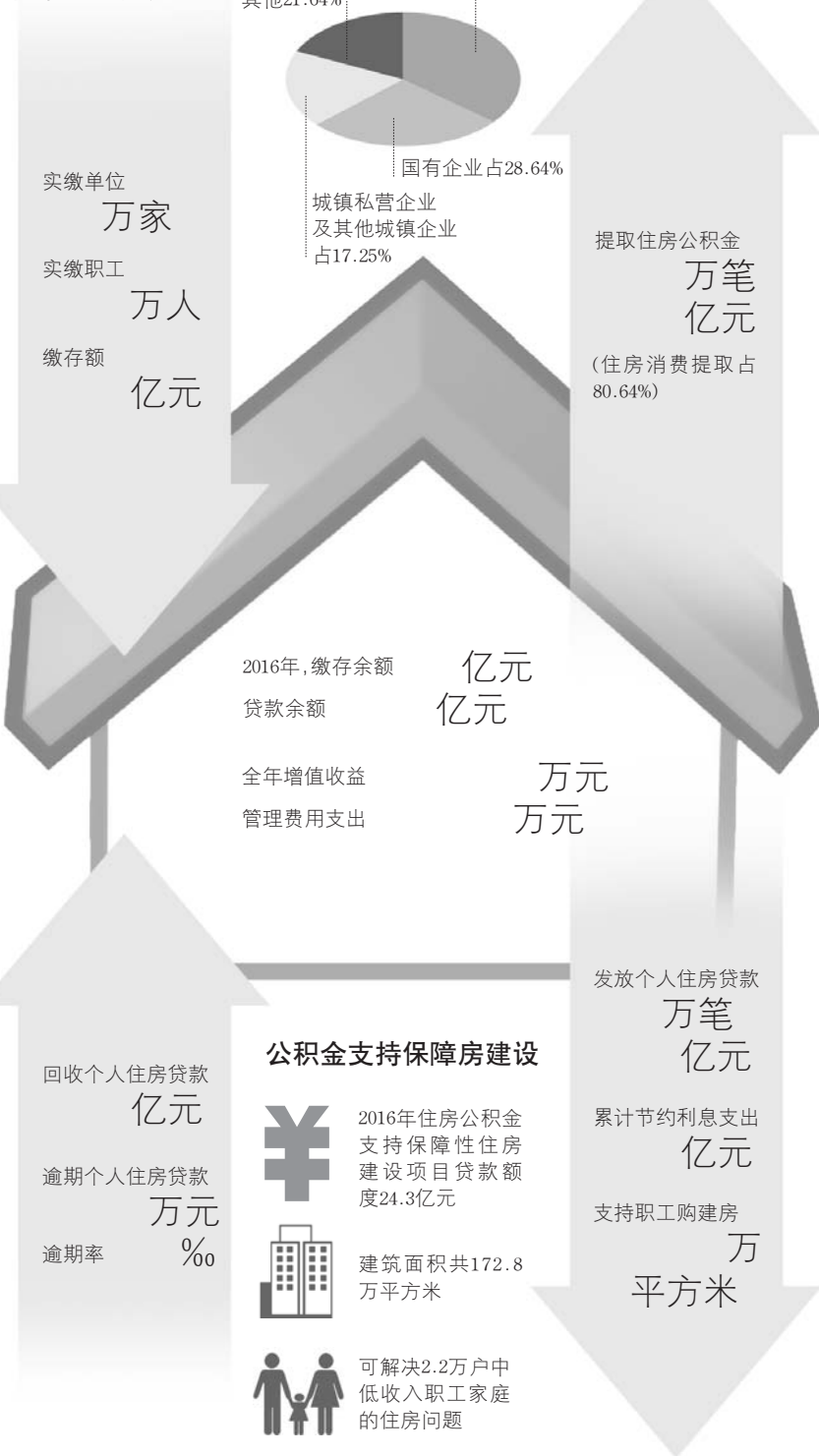
年2月21日起,将职工住房公积金账户存款利率,由按照缴存时间执行活期和三个月定期存款基准利率,调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。此次调整后,职工住房公积金账户存款利率统一按1.50%执行。通过存款利率调整,增加职工利息收入14亿元。去年开始,借款职工的住房公积金贷款均执行新的利率,借款职工可节约贷款利息支出18亿元。

按照住建部、发展改革委等4部门文件精神,山东省自去年7月1日起,全面落实规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策。按照控高保低政策,单位和职工住房公积金缴存比例均不得低于5%,不得高于12%。凡缴存比例高于12%的,一律予以规范调整。

自2016年7月1日起,至2018年4月30日,企业可以根据自身生产经营状况,经职工代表大会或工会讨论通过后,在5%至12%之间确定住房公积金缴存比例。同时,生产经营困难的企业,经职工代表大会或工会讨论通过后,并经住房公积金管理中心审核,报住房公积金管理委员会批准后,可暂缓缴存住房公积金,待企业效益好转后,再恢复缴存并补缴其缓缴的住房公积金。

省住建厅相关负责人介绍,“住房公积金的这个缴存比例在2014年初就开始执行,4部门的文件要求这一规定要更规范地执行,企业在自行确定比例的时候程序也将更简便。”目前,全省已杜绝超比例缴存住房公积金的现象,超比例缴存的2819个单位13.6万人全部规范到位,减轻单位负担3.7亿元;12个困难企业7.1万人缓缴了住房公积金,减轻企业负担4.3亿元。

缴存职工情况



限购细则节后出台,下半年房价或小幅回落

有楼盘四成客户选择退房,下半年房企销售压力大

本报记者 魏新丽 王杰
实习生 赵夏晔 冯沛然

28日下午,济南市房地产业协会召开“当前济南房地产市场研讨会”,对2017年一季度房地产市场情况进行介绍,同时对420限购政策进行解读。限购细则或在五一后出台,届时限购引起的退房纠纷可得到有效解决。专家预计,下半年房价可能会出现小幅回落。

限购后市场趋于理性 预计成交量降五六成

会上,山东财经大学山东省房地产业研究中心副主任,济南市房地产业协会发言人孙大海博士表示,本次调控出台,市场的反应非常强烈。政策出台仅一周多,各楼盘的来访量都有50%-60%的下滑。

万科与会人员表示,限购政策中,对当前房地产市场影响最

大的是首付比例的提升与户籍限制。“基于万科本地7个楼盘的认购待签情况,目前已有40%客户选择退房。此外,基于对2017年1229位成交客户的首付比例、户口限制、贷款年限等因素调研分析,万科公司预测限购政策对整体市场未来成交量将带来40%-50%的下降。”该人士表示,“主要影响到外地户口需要在济南买房的人群,占受影响人群的60%左右。”

中建的发言人也表示,限购后市场降温明显,“最直接的便是客户量大幅下降,比例高达60%-70%。”

因限购导致退房 购房者或不算违约

420政策出台之后,目前尚未出台相关细则。信贷政策等详细限购举措,目前尚没有官方答复。目前,相关部门已经在研究限购细则,预计在五一后向社会

统一发布。“其实限购政策已经较为明确,细则将会在信贷政策等方面进行补充。”济南市房协秘书长李刚说。

限购政策出台后,不少在420前签订购房合同的购房者,因为首付比例提高,无法购房,因此引发退房潮,也导致了购房者和开发商之间的许多纠纷。对此,李刚表示,济南将参考北京等地的政策,对因政策原因导致的购房纠纷,购房者可以不承担违约金。不过具体实施细则还在研究中。“我们考虑采取仲裁,法院调解等,制定一个快速流程,让购房者可以合法维护自己的权益。”李刚说。

此次对外地人首付受限,李刚表示,济南正处于发展起步阶段,市场会慢慢平稳向好。“如何调理这部分误伤的负面影响,让市场恢复到平稳健康发展的轨道上来,都需要从长远利益出发,建立政策的长效机制。”

李刚说,国家层面目前提出

来房地产市场的长效机制有两条:逐步推行租售并举和现房销售,这两项政策都将会对今后的房地产市场发展带来方向性的,甚至颠覆性的改变。

限购仍有可能加码 章丘投机者或被套

限购之后,济南市房协也对济南房地产市场情况进行了调研,发现不少楼盘到访量大幅度下滑。“限购之后,可以预见市场会经历一个量跌价稳、量价齐跌的过程。”与会专家表示。

与会专家认为,本次调研释放出一个信号,如果4月份住宅市场上涨趋势得不到有效遏制,那么国家层面不排除出台更加严厉政策的可能性。

李刚说,从济南市场实际来看,在4-6月份,企业对抗降价的承受力依旧较强。但随着在建楼盘12层进度逐渐达到,市场的供应量会恢复,去年几个高价拿地

的企业也将开始进入预售环节。在高压调控下,价格如果无法达到企业上涨的预期,那压力无疑就会转移到企业这一边。

房协调研了济南市销售前十的开发商,他们今年的销售指标一共可达1000亿元。因此,对于开发商来说,下半年的销售压力是非常大的。对于去年高价拿地的开发商来说,受限价影响,未来的资金压力也很大。

因此,有关专家认为,下半年存在营销活动增加的可能性,不排除出现较前期价格小幅下降的可能。对开发企业来讲,部分企业资金面趋紧,在资源整合的情况下,并购现象会增多。

关于章丘区,孙大海认为章丘后续供应量具有潜力,且在城市基础设施未完成的情况下,又被纳入了限购区域,有效需求增长受到限制。前期追涨的投资投机,大部分会达不到原有预期,在流通环节受限的情况下,炒房者可能会资金被套,成本增加。