

# 开发商不得拒绝公积金贷款

公积金中心与建委信息共享,对情节严重者暂停网签

11月21日,济南出台楼市监管新政,要求房地产企业不得拒绝公积金贷款。开发商办理公积金贷款楼盘准入后,才可开通网签;对拒绝使用公积金贷款的楼盘,将责令限期整改,情节严重者或被暂停网签。



每天,济南住房公积金管理中心办理业务的市民都络绎不绝。(资料片)

本报记者 周青先 摄

本报记者 魏新丽  
见习记者 赵夏晔

## 先办公积金贷款楼盘准入才能开通网签系统

21日下午,济南市城乡建设委员会、济南住房公积金管理中心联合发布《关于支持职工使用住房公积金贷款购买商品住房有关事项的通知》,严禁房企拒绝公积金贷款。《通知》称,近期,少数房地产开发企业在销售商品住房时阻挠或拒绝购房人选择使用住房公积金贷款购房,增加了购房人购房成本,损害了住房公积金缴存职工享受住房公积金贷款政策优惠的合法权益,干扰了住房公积金制度的顺利实施。

《通知》发布之后,在本市行政区域内,从事商品房开发建设经营活动的房地产开发企业销售商品住房时,在取得《商品房预售许可证》并办理具有住房公积金贷款受委托资格的商业银行按揭贷款楼盘准入后,应在10日内到济南住房公积金管理中心申请办理公积金贷款楼盘准入。待公积金中心将房地产开发企业公积金贷款按揭楼盘准入信息提供给济南市城乡建设委员会后,方可开通该楼盘项目网上签约系统。

今年楼市开发商拒绝公积金贷款的情况比较常见。“这种行为由于是市场行为,一直没有明确认定其违规,所以在法律上是灰色地带。”知情人士表示。而此次济南新政,则明确这一行为违规。

据了解,济南住房公积金管理中心与济南市城乡建设委员会负责建立已取得《商品房预售许可证》的商品住房项目信息共享机制,两个部门联合,是一大突破。“公积金中心没有行政执法权,对开发商也没有管理权,因此虽然收到很多投诉,但是没有办法制约开发商。这次新政发布后,公积金中心与建委联合,

定期沟通,可以有效解决这一问题。”济南市住房公积金管理中心负责人表示。

## 使用附加条件变相拒绝也被严格禁止

《通知》强调,开发商销售商品住房时,应当充分尊重购房人选择购房贷款方式的权利,不得阻挠或拒绝购房人选择使用住房公积金贷款购房,应当配合提供办理公积金贷款过程中应由房地产开发企业提供有关项目资料及企业资料。

有的开发商使用附加条件,变相拒绝购房者使用公积金贷款,《通知》中也严禁这种行为。购房人使用住房公积金贷款购买商品住房时,房地产开发企业不得以提高房屋销售价格、减少价格折扣或与商业贷款购房存在价格差异等形式增加购房限制条件或附加其他条件。

济南住房公积金管理中心要协调、督促各住房公积金贷款受委托银行加强与房地产开发企业的合作,提高贷款审批、发放效率,共同维护住房公积金缴存职工的合法权益。济南住房公积金管理中心将统筹协调、积极筹措资金,确保职工刚需购房的住房公积金贷款资金及时到位。

同时,相关部门还将加强对房地产开发企业损害住房公积金缴存职工合法权益行为的查处力度。对经查实存在阻止或变相阻止住房公积金贷款行为的,责令限期改正,拒不整改的,予以通报,不良行为记入开发企业信用档案;对情节严重的,暂停其项目的网上签约。

对房地产开发企业拒绝或阻挠购房人选择办理住房公积金贷款的,购房人可向济南住房公积金管理中心投诉反映。投诉电话:12329。

本通知自公布之日起施行,此前已签订购房合同的,按合同约定的付款方式执行。

□延伸调查

## 多家开发商拒用公贷

# 购房者要多付近一倍利息

今年以来,济南楼市由于市场供应量较低,不少开发商便提高购房门槛。其中,拒绝公积金贷款成为一种较为常见的现象,给购房者带来很大损失。11月21日,济南市城乡建设委员会、济南住房公积金管理中心联合发文,要求房地产企业不得拒绝公积金贷款,这将有效地维护购房者的利益。同时随着市场向卖方市场转变,开发商也会主动降低购房门槛。

见习记者 赵夏晔

## 60万贷款30年利息 纯商贷要多花近30万

省城一国企职工冯女士最近要买房了,看好了华山片区和唐冶片区的几处楼盘,但是在与置业顾问的沟通中,冯女士发现,这些楼盘全部不接受公积金贷款。无奈之下,冯女士只好暂缓买房计划。

跟冯女士有相同遭遇的购房者大有人在,记者调查发现,在济南楼市里,开发商拒绝公积金贷款,几乎成为业内一种人人皆知的潜规则。

这种现象给购房者带来了很大麻烦。冯女士算了一笔账,买100平方米的房子,按1.2万元/平方米算的话,首付之后,贷款100万元,如果两个人能使用公积金贷到60万元,这样只需要用商贷40万元,每个月还4800元左右,但是如果只用商贷还款,总利息就需要98.2万元,每个月要还5500元左右。

“虽然可能每个月仅差了700元,但是对于我们这种背上房贷的工薪阶层来说,压力还是挺大的。”冯女士说。

买房时,公积金贷款最多可贷60万元,按照这个额度来算,纯商贷利率为5.39%,三十年贷款是61万元利息,公积金利率为3.25%,三十年贷款是34万元利息,利息相差近一倍。

## 为快速回笼资金 公贷受开发商嫌弃

业内人士称,由于今年上半年济南市场供应量较低,开发商开盘的去化率都较高,房子根本不愁卖,所以购房门槛一直很高,才会对购房者的贷款方式进行限制。

至于开发商之所以嫌弃公贷,世联总经理吴庆说,开发商最重视回款速度,公积金的放款速度慢、回款周期长,开发商自然会选择快的方式。

“毕竟开发商注重现金流,商贷资金

回收快、高周转,开发商将资金快速回笼重复利用,再去拿地、开发项目,从而降低财务成本,增加利润。要知道,长期回款慢,利息也会变高,所以开发商不接受公积金贷款的情况,主要在于影响整体回款速度。”吴庆说。

除了回款速度受到影响以外,记者还采访了一线房地产市场相关负责人,他告诉记者,公积金贷款的客户将资料上报到相关部门,审批时间较慢,最长的达半年之久,“对于开发商来讲,这是很吓人的,钱迟迟到不了账,回款会受到影响,所以会有很多切实注重回款的房企拒绝接受公积金贷款。”该负责人说。

## 供需变化相对缓和 违规行为将被遏制

不过,随着楼市调控的进行,最近济南楼市开始转向,开发商的房子也渐渐不好卖了。“楼市去化率走低,促销电话越来越多,不少楼盘还推出了内购活动优惠。”一业内人士称,“下半年供应量上来了,供求关系相对来讲缓和了,从‘变态市场’回归到了正常市场。”

近期,国家统计局发布的10月份《70个大中城市住宅销售价格月度报告》显示,济南新房和二手房实现三连降。

“一开始不让三成首付,现在有的楼盘也能接受了,平时也接到了很多置业顾问的电话让我去看房。”最近在看房的霍先生说。

吴庆认为,由于调控政策客观上将部分购房者挤出市场,下半年的供应量又比较大,很多项目都达到了12层的预售条件,供应充足并且需求没有大幅增加,因此,预计到明年上半年,济南楼市将会相对稳定且平衡。

“楼市正在由卖方市场转向买方市场,这种情况下,开发商再强硬拒绝公积金贷款,恐怕日子也不好过。”某房地产开发企业负责人说。因此,此次楼市监管新政出台后,加上开发商主观意愿的改变,未来预计拒绝公贷的情况将得到有效遏制。

# 进口种植牙

1980元

原价3480元,差价厂家补贴。

多收一分钱,双倍赔偿

- 1.含进口种植体
- 2.含全瓷冠(二氧化锆)
- 3.含专家手术费
- 4.含植骨粉、骨膜
- 5.含术前拔牙
- 6.含3D模拟种植
- 7.含50年质保(签合同)
- 8.含拍片、CT检查
- 9.含终身免费洗牙
- 10.每人限一颗

咨询热线 历下舒宁齿科 88581853 槐荫舒宁齿科 87126682

天桥舒宁齿科 80995276 历山舒宁齿科 85982770