

# 公积金新政策“利好”百姓 多项举措缓解购房之困

房价尚在高位，商业银行借贷，在此背景下，住房公积金个人贷款一系列新政策出台，将利好缴存职工。

究竟这些政策能为百姓购房带来哪些便利，记者采访了有关部门官员和专家。

## 二套房可享受公积金贷款 首套房贷款额度有望提高

根据新政策，住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。

而2010年，有关部门出台的文件要求，实行支持首套、限制二套、严禁三套的住房公积金贷款政策。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示，这体现了住房公积金对缴存职工改善住房的支持，符合其支持基本住房消费的原则。

另外，三部门要求，住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市，可根据当地商品住房价格和人均住房面积等情况，适当提高首套自住住房贷款额度。

住房城乡建设部住房公积金监管司司长张其光表示，住房公积金贷款额度是影响制度互助作用发挥的重要因素。适当提高首套自住住房贷款额度体现了住房公积金制度支持基本住房消费、资金充分运用等原则。

## 取消4项收费项目 异地贷款“破冰”

根据新政策，取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

据业内人士介绍，这些中间费用一般占公积金贷款总额的千分之三至千分之四，最高可达千分之八。



假设缴存职工申请到1000万元的公积金贷款，取消4项收费，意味着最高可节省8000元。

刘洪玉说：“这些中间费用涉及不少中介机构和人员，现在一下子取消4项收费项目，可见政策力度很大。”

值得关注的是，新政策要求，各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务，即职工可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。

国务院发展研究中心专家任兴洲表示，当前，职工跨地区流动日益增强，在就业地缴存、回原籍购房需求增多。这一政策适应职工流动性需要。

## 贷款条件放宽 “钱荒”地区支持“组合贷”

当前，各地住房公积金个人住房贷款业务发展不平衡，部分城市对贷款条

件要求过严，住房贷款发放率较低，影响了缴存职工的合法权益，也削弱了住房公积金制度的互助作用。

为此，新政策提出，职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

任兴洲说：“这项政策使得缴存职工能够尽快享受到低利率的公积金贷款，缩短等待时间。”

另外，新政策要求，住房公积金个人住房贷款发放率在85%以上的城市，要主动采取措施，积极协调商业银行发放住房公积金和商业银行的组合贷款。张其光表示，这项政策出台旨在缓解部分城市贷款发放率较高，资金流动性紧张，职工贷款排队等候等现象。

## 投诉举报有热线 资金安全定期查

新政策提出，要全面开通12329服务热线和短讯平台，向缴存职工提供数据查询、业务咨询、还款提示、投诉举报等服务。还要求积极探索建立全省统一的12329服务热线和短讯平台。

另外，还要求各省、自治区、直辖市住房和城乡建设部门要加强对各市住房公积金个人住房贷款业务的考核，定期进行专项检查。

对此，上海财经大学不动产研究所副所长陈杰表示，加大对贷款发放率低的城市督促检查力度，有利于提高资金使用效率，保障住房公积金有效使用和资金安全。

## 首套房认定“好说话” 利率7折“几无可能”

“认贷不认房”、首套利率下浮30%……日前公布的楼市新政听起来“力道”十足，但记者调查发现，尽管四大行积极响应，政策文件也已基本下达各地分行，但是在执行层面上，仍然会大打折扣。一些专家表示，“房贷新政”的推进执行将是一个艰难的过程。

### 中国楼市政策再现“重磅”逆转

9月30日，中国楼市政策再次出现“重磅”逆转，央行和银监会联合发文，确定“首套房”贷款最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，出于“改善性需求”再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

7长假之后，四大国有商业银行纷纷公开表态，宣布执行“房贷新政”。记者多方调查了解显示，各地分行多已收到来自总行的政策性文件，但是具体执行方案还在研究当中。

在国内首个尝试突破“限购”要求的城市南宁，中国银行广西分行相关负责人表示，分行目前已经按照总行的要求开展相关工作，按新政受理房贷申请。“但具体标准要根据借款人购房情况及其信用记录、还款能力等因素区别确定。”这位负责人同时表示。

而中国建设银行南昌分行的营业人员则表示，具体实施细则尚未下达，究竟如何落实还要等待进一步的通知。中国银行安徽分行相关负责人也表示，虽然总行的文件已经发布，但还未下发到安徽分行，所以安徽省内所有中国银行的网点并未执行新政策。

另外，一些股份制银行仍然在观望之中，光大银行和中信银行的福州分行都表示，还在等待总行政策；招商银行上海分行虽然尚未收到来自总行层面的通知，但是银行内部关于“房贷新政”的研究讨论已经展开。

### 7折利率执行的可能性很小

记者调查显示，对于“房贷新政”中关于首套房认定的新规，多数银行信贷部门都表示将予以执行，而房贷利率在基准利率基础上上浮30%，执行的可能性很小。

“政策文件对于利率的规定也只是建议性的而非强制性的，各分行和营业网点有因地制宜自主决定的权利。”中国银行上海分行一位不具姓名的人士告诉记者。

而中国银行安徽分行个人贷款中心相关负责人表示，从银行的角度讲，完全执行“房贷新政”是有压力的。“当下银行运营成本高而存贷比低，利润

空间已经很小。如果完全按照监管层的意图执行，特别是7折利率的部分，那对银行来说将是非常大的压力。”

实际上，尽管央行规定优惠下限是7折，但并非必须打7折。业内人士认为，受各种“宝宝”的冲击，银行的存款成本近年来大幅上升，实施7折利率的话银行将“无钱可赚”。

另据记者从南昌市两家房地产公司了解，目前首套房购房者拿到的贷款利率依然是在基准利率上浮10%左右。部分房地产公司正和相关银行机构商谈房贷新政的执行合作问题。

此外，一些银行也在担心，“房贷新政”出台后，一些客户会一次性还清贷款，再以“新政利率”重新贷款。实际上，合肥市的江先生正有此意。但是中国建设银行合肥市政务文化新区支行负责人答复表示，尽管政策细则尚未出台，但此种设想或将是“一厢情愿”——即使房贷结清，也无法因同一套房获得更便宜的贷款。

### “利率新政”缘何难落实？

自4月28日广西南宁尝试放松限购，到9月30日央行和银监会联手宣布“房贷新政”，这轮历时5个多月的艰难博弈才实现的政策突破，缘何未能得到积极回应？市场热盼的“房贷新政”落实起来为何如此艰难？

商业银行并非“慈善机构”，其目的最终还是获利。专家指出，如果完全“死扣”政策，特别是最低7折利率，最终会造成银行不愿在消费类贷款上工夫，而把重点放在经营性贷款上，毕竟经营性贷款比消费类贷款盈利能力更强。

中国银行福州鼓楼分行信贷经理陈先生说：“每年年底，房贷额度都会比较紧张，而新政中房贷利率最低7折，将会影响银行的利润。相对个人消费贷款和小微企业贷款来说，个人住房按揭贷款的收益率偏低，7折利率已近银行负债成本，盈利要求决定了银行不可能拿出太多信贷资源配置在个人房贷上。”

而“7折利率”本身似乎也并不现实。中国工商银行上海地区某网点负责人表示，当前房贷基准利率是6.55%，打7折后连5%都不到了，这比银行理财产品收益率还要低。该负责人认为，这甚至会产生“用房贷买理财产品”的套利空间。

从目前来看，房贷新政对银行的约束力度尚显不足。联讯证券研究员盛旭认为，银行在落实细则上充分执行新政的可能性并不大，贷款利率和首付比例或将出现一定程度的下降，但下降的幅度很可能是低于预期的。

## 从新政策“管窥”公积金制度改革新动向

聚光灯下的住房公积金制度，如同一枚硬币的两面，成绩显著与诟病并存。如今它将往哪个方向走，备受社会关注。

日前公布的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，尽管只是一份文件，但是长期关注这一领域的专家还是从中捕捉到住房公积金制度改革的新动向。

### 改革动向一：为流动人口的购房需求提供支撑

对于文件首次提出“推进异地贷款业务”，国务院发展研究中心专家任兴洲表示：“这是公积金制度改革中的主要内容。以往画地为牢，这次是很大的进步。”

任兴洲说，目前，住房公积金是属地化归集使用，界限清晰。但是随着城镇化快速推进，人员流动的速度越来越快，范围越来越大，属地管理在一定程度上束缚了这种流动。

据清华大学房地产研究所所长刘洪玉介绍，根据他的团队进行的研究，在大城市和特大城市务工的农民工，绝大部分人是希望用挣到的钱回户籍所在地的中小城市或县城购买住房。但由于住房公积金不能异地贷款使用，所以进城务工人员通常很少使用公积金。

刘洪玉说，如果住房公积金在哪儿都可以缴，哪儿都可以用，就可以进一步扩大住房公积金制度覆盖面，提升制度的公平性，更好地服务于“住有所居”的住房政策目标，促进“三个1亿人”城镇化发展目标的实现。

上海、北京等多地公积金管理部门

的负责人提出，对于异地住房消费的支持机制，应是公积金改革中需要建立的重要机制之一。

### 改革动向二：提高资金使用效率

公积金使用效率低，是公众诟病的一个突出问题。据有关部门统计，全国342个住房公积金管理中心，贷款发放率高于85%的只有49个。大部分管理中心的贷款发放率集中在50%到75%之间，有的更是低至百分之三四十。

专家认为，这一问题，与公积金分散在606个中心及分中心、各中心及分中心独立运作、不能互通有无的管理体制密切相关。

据有关调查，目前住房公积金分中心的资金利用率普遍低于所在城市的城市中心，尤其是规模相对偏小的企业分中心(铁路、煤炭、石油、石化、电力、钢铁、农垦等行业企业)更是如此。

上海财经大学房地产研究所所长陈杰说，在现行体制下，各城市之间的公积金中心互相没有联系，房地产市场较好时公积金流动性不够，市场差时流动性过剩，但各地的公积金是“旱涝不均”，且无法调剂使用，难以形成“抗旱”“抗涝”所需的合力。此次三部门文件要求，设区城市统筹使用资金，统一制度、统一决策、统一管理、统一核算。受访专家认为，此举是很大的突破。

刘洪玉说：“此次先在设区城市统筹使用，将来应在此基础上进一步实现省级统筹、全国统筹，就可以大大提高住房公积金的使用效率，有效管理流动性风险。”

### 改革动向三：探索政策性住房金融形态

文件提出，“有条件的城市，要积极探索发展住房公积金个人住房贷款资产证券化业务。”在受访专家看来，释放出探索政策性住房金融形态的信号。

据任兴洲介绍，关于个人住房贷款资产证券化业务，我国个别商业银行曾经在2005年和2006年做过试点，但是没有大规模推进。

专家介绍，实行住房公积金信贷资产证券化，将住房公积金管理中心持有的住房抵押贷款转化为证券，在资本市场上出售给投资者，住房公积金管理中心可以将这部分变现资金用以发放新的个人住房贷款，从而拓宽住房公积金管理中心的筹集渠道。另外，还有利于降低住房公积金管理中心的经营风险。

刘洪玉认为，如果实现住房公积金个人住房抵押贷款资产证券化，再加上异地贷款、资金统筹使用改革，以及扩大制度覆盖面、统一管理系统、合理分配增值收益、完善监管体系、提高透明度等改革，就可以承担起住房政策中需求端住房金融支持的任务。

“目前住房供给端的政策性住房金融随着国家开发银行住房金融事业部的建立已经大体成型，但住房需求端的政策性住房金融形态还在持续地研究探索中。”刘洪玉说。

任兴洲表示，由于这项业务专业性很强，还需要一整套规范化的方案，大规模推进更适宜在市场更加成熟后推出。

(本版据新华社电)

## 公积金改革更应关注“劫贫济富”倾向

住建部等部门日前出台了公积金新政策，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，推进异地贷款业务。不过，百姓长期以来最为关注的公积金缴纳“肥瘦不均”、使用“劫贫济富”等“公平鸿沟”问题，仍值得下更大力气予以破解。

当前，公积金管理中暴露出来的不公平突出表现在缴纳不公。不同行业、不同地区之间公积金的缴纳“肥瘦不均”，有的垄断国企高管缴纳高额公积金，而有的单位的员工缴纳不足百元，更有大量新进农民工人口甚至没有机会享受公积金福利。巨大的缴存“鸿沟”，冲击着社会的公平底线。

公积金管理中暴露出来的不公平在使用方面也较为明显。不少人在使用公积金“缴钱容易取钱难”，高房价面前，中低收入者无力承担购房首付，实际上无法使用公积金，这就使得公积金事实上成为买得起房、付得起首付这一特殊人群独享的优惠贷款，呈现出劫贫济富的倾向。有统计显示，2013年广州市住房公积金缴存人中，9%的贷款人使用了约80%的公积金余额，而大约80%的缴存人仍未使用住房公积金。

伴随此次公积金管理新政策，备受关注的《住房公积金管理条例》修订也有望继续推进。期待借助这一条例修改，对公积金的缴费上限有更加科学的界定，推动缴费由“制度全覆盖”迈向“人群全覆盖”，进一步拓宽公积金提取范围，补上公积金制度在公平方面的短板，切实让公积金为职工的安居梦想发挥出更加积极的作用。

