

# 公积金再收紧! 可贷额度降为20万 “二次贷款”暂停

- 家庭最高贷款额度由 60 万元/户降至 40 万元/户
- 夫妻任何一方贷过公积金的, 无论是否还清一律暂时停贷
- 最低首付比例不调整: 商品房 20%, 二手房 30%

昨天下午4时30分, 南京住房公积金管理中心宣布了最新调整的公积金贷款政策: 从今天(23日)起, 公积金个人最高可贷额度由现行的30万元调整为20万元, 即夫妻双方最高可贷额度由60万元调整为40万元。同时暂停发放二次(含)以上个人住房公积金贷款。省公积金此前已叫停了二次贷款, 贷款额度此次也将相应下调。

据悉, 这是南京住房公积金贷款额度5年多来的第6次调整, 距离上次首次下调贷款额度仅仅4个多月时间。在2010年楼市成交量出现大幅下跌的关键性时刻, 这样的调整难免让业内疑窦丛生: 住房公积金贷款额度的连续降低, 是否会促使楼市持续低迷, 从而导致今年房价下跌呢?

□ 快报记者 尹晓波

## 【解读】

为啥调?  
公积金个贷率已超极限

“去年10月10日对二次公积金贷款减半发放的调整政策, 没有从根本上控制住公积金的贷款速度。”南京住房公积金管理中心副主任、新闻发言人张明远说, 2009年一年南京共计归集公积金69.71亿元, 当年放贷额近120亿元, “当前的公积金个贷率超过了极限!”

张明远说, 截止到今年2月8日, 纯公积金个贷率(公积金放贷额和提取额/公积金缴存额和贷款人归还额)高达106.47%, 包括新职工住房补贴在内的个贷率达到100.04%, 资金管理极度困难, 而综合的个贷比也超过了95%以上。“按照住建部的规定, 个贷比超过80%就要调整, 目前还有8亿元的贷款资金在排队等待放款。”

同时, 因为恰逢春节期间, 单位休假促使2月份的公积金缴存额拖延, 更加剧了目前的资金危机程度。而按照“省级机关的住房公积金属于南京住房公积金管理中心的一个分中心”的老规矩, 此次也应当在调整之列, 只是省级的公积金已经叫停了二次贷款, 贷款额度也要相应下调。

怎么调?  
降额度, 停“二次贷款”

此次南京住房公积金的调整, 主要涉及两方面: 一是降低贷款额度, 30万元/人的最高贷款额降低到20万元(家庭以夫妻为单位的最高贷款额, 由60万元降低到40万元); 二是暂停二次以上的公积金贷款。但公积金此前的最低首付比例并没有作出调整, 商品房依然是20%、二手房是30%。另外, 对于别墅、非住宅等贷款, 公积金政

### 可贷额度计算公式

借款人住房公积金可贷额度(按公式计算采取千位进位的方式, 取整至万元)=借款人住房公积金月缴存额/借款人住房公积金缴存比例×个人还贷能力系数(0.3)×12(月)×实际可贷年限。(注: 缴存比例为8%—12%, 各单位不一样; 男性的法定退休年龄为60周岁, 女性为55周岁。)

以35岁的王先生为例, 每月的公积金缴存额为360元, 缴存比例为12%, 那么可贷额度=360/12%×0.3×12×25(60—35)=27万元。但此次调整后他只能贷到20万元的公积金。

策依然说“不”。

## 【影响】

买房人要多付不少利息

“2月份刚刚买了城北一套120万元的商品房, 购房合同还没签, 贷款额度下调了, 我不是要多付很多利息吗?” 买房人洪先生对公积金政策的调整一肚子意见。因为自己是首次购房, 洪先生原来打算和爱人用公积金和商业的组合性贷款购房, 贷款共计80万元, 其中60万元用公积金贷款, 而在政策一调整, 就必须得多贷20万元的商业贷款了。20万元商贷分期20年来还, 按照基准利率计算, 总利息是142227.49元; 按照85折的优惠, 是118079.49元; 最低7折的利息是94882.32元。而如果按公积金贷款利息计算, 20万元20年只要87593.04元, 这要比基准利率少54634.45元的利息呢! 洪先生说, 现在7折利率肯定是指望了, 如果要按基准利率算的话, 这一下子就要多交5.4万多元的利息呢, 实在是太冤了!

## 【现状】

“贷个公积金太折腾了!”

市民严先生一直在公积金放款的“轮候队伍”中煎熬。去年10月份, 他在江宁购买了一套新商品房, 11月下旬, 和开发商签了购房合同, 随后就签了贷款合同, 选的是公积金和商业的组合贷款。他在签合同才知道自己因为是二次贷款, 原来的最高30万元的额度要被减半发放, 只能贷到15万元。

15万元就15万元吧, 当初贷款的银行说是“公积金要慢点, 一般等上一两个月时间”。可是到今年1月底, 银行告知他商贷部分的贷款已经没问题了, 但公积金依然没着落, 希望严先生“最好找人打招呼提前放款”。再等等吧! 等到22日, 听说不仅降低贷款额度, 还叫停了二次贷款, “我是二次贷款啊, 会不会又不给贷款了啊?!” 严先生急得像热锅上的蚂蚁, 一咨询, 说是已经受理审批了, 就等着放款了, 万幸! 可是, 这个款什么时候放呢?

## 【声音】

管理中心:  
公积金今年只放40亿

昨天公积金管理中心也传递出一个消息: 按照目前的初步测算, 2010年南京市住房公积金归集额(缴存额)将在75亿元左右, 按照量入为出、收支平衡及保持合理个贷率的原则, 政策调整后, 今年的贷款规模将控

制在40亿元左右, 而去年的数字是120亿元。

南京住房公积金管理中心贷款处处长宋宁说, 他们中心通过对近4年内的购房群体、贷款额度等经过一个测算, 大约平均每年能支持2.5万~3万户的公积金贷款家庭, 而去年一年就支持了40906户家庭的贷款, 太多了!

“目前家庭户均的公积金贷款额度在测算以后, 是25.4万元/户。”宋宁说, “我们希望通过这次降低最高的贷款额度, 将户均的贷款额降低到15万~17万元之间”, 由此降低公积金的个贷比。

张明远表示, 对公积金二次贷款的暂停以及额度的下调, 也是在响应国家遏制房价过快上涨、抑制投资投机性购房等一系列宏观调控政策的精神, 以保持公积金可持续发展。

8亿元“等贷”4月份放完

“类似严先生这样的买房人, 现在有8亿元的贷款金额在受理审批之中。”公积金管理中心一名人士表示, 这在近期将陆续予以发放。宋宁也表示, 之前在各贷款银行已经受理的, 将在本周接下来的4天时间内予以集中办理, 但是“23日起受理的将一律按照新政来审批”。

那么, “等贷”的购房人什么时候能发完贷款呢? 宋宁明确说, “我们1月份已经发放了5亿元的公积金贷款”从受理开始到最后的审批程序结束, 正常应该是45天的工作日, 同时也由于人手有限以及考虑到资金归集的速度等因素, 这批8亿元的贷款将最迟在4月份发放结束。

## 》链接

南京住房公积金  
贷款额度调整一览

自2004年以来, 个人公积金贷款额度曾5次调整:

1. 2004年12月1日起, 个人贷款额度从10万元上调到12万元, 24万元/户。

2. 2005年8月1日起, 个人贷款额度从12万元上调到15万元, 30万元/户。

3. 2008年2月18日起, 由15万元上调到20万元, 夫妻双方最高可贷40万元公积金。

4. 2008年11月17日起, 由原来的20万元/人、40万元/户, 上调到30万元/人、60万元/户。

5. 2009年10月10日起, 所购房屋建筑面积为144平方米(不含)以上的, 以及夫妻双方任何一方再次申请公积金贷款, 其贷款额度降低为可贷额度的50%(15万元)。

## 公积金新政

从23日起, 南京公积金个人最高可贷额度由现行的30万元调整为20万元, 即夫妻双方最高可贷额度由60万元调整为40万元。同时暂停发放二次(含)以上个人住房公积金贷款。



公积金不都是我们的钱吗? 一会儿松一会儿紧的, 咋个我们一点做不到主? 起码也该听听证啊!



资料图片

## 【分析】

专家: 多付利息会加剧买房人的观望情绪  
公积金收紧或能逼退高房价

公积金的再度收紧, 对目前冷落的楼市无异于“雪上加霜”, 这是否会对高房价造成“致命一击”呢? 南京住房公积金管理中心副主任张明远一再强调“此次调整是为了更好地保障自住型购房人及首次购房人群的住房贷款”。投资客会不会因此发了慌呢?

打击了投资, 也肯定造成了误伤

“对投资型的炒房人肯定会形成有效的抑制作用。”满堂红(南京)置业公司董事、副总经理袁小玲说, 公积金额度的减少及贷款次数限制到一次以内, 势必增加部分投资炒房客的购房成本。但同时对于一些二次买房想用公积金贷款的改善型购房人无疑产生了伤害, 很有可能将一部分改善型购房需求拒之门外, “政策调整有利也有弊, 对房价是否有影响, 还不好说”。

对此, 公积金管理中心解释说, 政策调整只能是保证相对的一个公平, 因为改善型的购房人群从贷款上难以区分, “他是先买房呢还是先卖房呢? 一般是先买房, 而我们认定他以后一定会卖房? 这样来看, “既然你已经使用过一次公积金贷款, 二次目前就不再考虑”。

开发商认为“高档房不受影响”

不过, 多数开发商依然看好下一步的楼市。河西一家单价在2万元以上的楼盘销售总监就表示, 在他们的客户群中, 使用公积金的比例很低, “大概10%左右吧, 很多买房人还是一次性付款, 对贷款利率多少根本无所谓”, 从高端的楼盘来看, 都是高档房也是高价

房, 公积金的细微调整, 应该没什么影响。

也有开发商认为, 政策的调整对购房群体的心理会产生小部分影响, 他们关心的是“楼市调控还会有多少, 因为高房价没下去啊”, 这种心理因素的作用, 如果持续下去, 楼市成交量肯定比不上去年的火爆, 由此今年的房价也不会飙升了。

“变相涨价”或逼着房价下滑

21日, 南京市新商品住房认购83套、成交13套; 22日, 认购89套、成交33套。在如此的楼市低温下, 低利率的公积金贷款率先“发难”楼市, 商业贷款的利息增多, 显然要增加买房人的购房成本, 从而变相抬高房价, 买房人若继续观望, 高房价还能挺得住吗?

“这个疑问有一定道理。”南京工业大学房地产系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华博士分析说, 公积金的收紧就类似信贷政策的收紧, 对于首次购房者而言, 贷款额度不够, 必然要用商业贷款来弥补, 利息的多支出等于是变相涨高房价。“我认为这会加剧买房人的观望情绪, 从而让楼市成交量一直难以爬升!” 吴翔华说, 公积金政策的调整本身就是高房价的一种“自然反射”、“自我保护”, 缴存额上不去, 就说明近年来居民收入没有得到提高, 房价收入比的大幅度背离, 更加印证了房价的虚高! 从这个层面来分析, 楼市下一步的交易量很难提高, 市场观望情绪的浓厚, 很有可能使得交易价格有所下滑, 而打折促销大批量的出现, 市场的交易量一直会低迷。