

# 巨额盈余,放款加速,公积金迎来最不差钱时期 公积金贷款拒绝望梅止渴

据南京住房公积金管理中心数据,去年底,全市公积金共盈余33.63亿元;今年上半年,南京公积金归集额比放贷额多出30.87亿元;考虑到公积金提取额和回收款额,今年上半年,南京公积金均可盈余50多亿元。这可谓南京公积金近几年来最“不差钱”的时期。

不过,上半年南京却仅有7762个家庭贷了17.82亿元公积金买房,贷款家庭数和贷款金额均创下新低,金额更是同比大幅下降62%。

公积金出现盈余,利率优势又这么明显,未来一段时间内公积金贷款会不会“好贷”呢?就此,记者展开了调查。

## ■现状 6月仅23家楼盘可贷公积金

从去年10月至今,经过5次加息,5年期以上商业贷款利率高达7.05%,且首套房不再享有利率优惠,建设银行、兴业银行、广发银行、浦发银行等首套房利率还调整至基准利率的1.1倍。以贷款40万元,贷款30年为例,按1.1倍的利率计算,商业贷款需要支付约63.21万元的利息款。相比之下,目前5年以上公积金贷款利率为4.90%,30年的利息约为34.7万元,利息比商贷几乎省了一半。因此,购房人对于公积金贷款越发青睐有加。

但现状是可贷楼盘太少。南京住房公积金官网上公布的信息显示,6月份,与公积金管理中心有

按揭协议的楼盘主要有23家,其中,保利香槟国际、金地自在城等19家楼盘来自市区,另外4家则分别来自高淳和溧水。这个数字仅占6月份全市在售楼盘总数的约1/5。一位开发商承认,大多数不能贷公积金的楼盘,关键是因为在领取销售许可证时建筑并没有封顶,而公积金贷款要求建筑封顶以后才能办理。这一硬性指标击中了不少楼盘的痛点。

据另一位开发商透露,一般来说,建筑一层的工期进度在7-10天左右,这就意味着,对于一栋18层的小高层建筑来说,从出地面“正负零”直到封顶,至少需经过4-6个月的时间。对

于开发商来说,因为不需要等待楼盘封顶,商业贷款较之公积金贷款回款时间相对更快。“如果可以贷公积金的话,我们的楼盘早就卖完了。”江宁大学城一家楼盘的销售人员告诉记者,7月份开盘后,不少购房者因为不能贷公积金而不得不放弃了购房计划。

“等到我们楼盘封顶,好的户型早就卖完了。必须要用公积金的刚需就丧失了先机。”



公积金贷款对刚需置业至关重要 资料图片

## ■调查 新盘仍消极“拖累”公积金

面对日前统计出的巨额盈余数字,有读者欣喜地认为未来一段时间内公积金可能会更“好贷”了。但业内人士认为这一预测可能过分乐观。据调查,除政策因素外,来自开发商和银行的压力均不利于公积金贷款“松动”。

记者发现,部分楼盘虽已具备申请公积金贷款的条件,但开发商并不热情,没有积极与公积金管理中心签订贷款协议。另一些签订了公积金贷款协议的楼盘,也对公积金贷款执行明确的“差别待遇”。

6月份已与公积金管理中心签订按揭协议的城东某楼盘,明确对客户表示目前不接受公积金贷款买房意向。

为了尽量“回避”公积金贷款,部分楼盘针对一次性付款、商业贷款以及公积金贷款给出不同的优惠政策。例如,一楼盘在售6、10号楼,公积金贷款优惠50元/平方米;商贷优惠100元/平方米。某楼盘一次性付款和按揭是97折优惠,公积金贷款只有98折优惠。某楼盘针对一次性付款和按揭贷款优惠98折,公积金贷款则为99折。

不仅如此,如果想使用组合贷款,在某些楼盘也只能享受公积金贷款的区别“优惠”待遇。很明显,公积金贷款并不受开发商欢迎。

“一般认为,公积金贷款变数比较大,下款慢。可能这两个月余额多,下款快,但一旦用公积金的人多了,下款就会慢下来。”江北一家楼盘的开发商如此解释不鼓励使用公积金贷款的原因。

## 组合贷款难,“拖累”公积金

南京市住房公积金管理中心一位工作人员分析,今年公积金放款数量同比减少很多,主要是受到整个宏观调控的影响。

记者从多位银行业内人士那里了解到,商业贷款收紧通过组合贷款波及到了公积金贷款。

从南京楼市现状来看,要想买到一套80平米左右的“刚需”房源,平均总价至少需要100万元。按首套房首付三成计算,则购房人需要支付30万元的首付款,贷款70万元。如果夫妻双方同时使用公积金贷款,最高额度分别为40万元和60万元。购房资

金仍有缺口。因此,组合贷款的比例是相当高的。

但是,从今年开始,银行的贷款规模一直处于紧缩的状态,在缺乏额度的情况下,商业贷款放款时间明显拉长。中国银行的一位工作人员告诉记者,现在商业贷款的放款时间普遍在2个月左右。虽然公积金贷款在审批后只需要1个月的时间就能实现放款,但由于是组合贷款,公积金贷款必须配合商业贷款的时间统一放款,从而推迟了下款速度。商贷收紧的趋势不改变,公积金贷款便松动不了。

## 银行逐利润,“拖累”公积金

相比去年同期,下半年南京新增了很多具备公积金贷款条件的现房楼盘。江宁一家现房小户型楼盘的营销负责人就曾诉苦,本来开发商很想以公积金贷款吸引购房人,但是业务合作银行不愿意做公积金贷款,因此未能如愿。合作银行不愿意代办公积金贷款业务的原因不便透露。

而河西某楼盘的开发商则透露,一些银行甚至借此控制楼盘回款,依靠公积金贷款作为筹码来要求开发商满足银行在业务上的更多需求。

江苏中广置业运营总监韩俊分析,个别商业银行不喜欢纯公积金贷款,是出于利润考虑。

据调查,目前在二手房市场,公积金贷款相较新房顺利得多。瑞居不动产总经理王平介绍,上半年该公司接手的二手房交易中,约半数交易顺利使用了公积金贷款。“目前公积金1个月左右就能下款,而商业贷款和组合贷款则需要2个多月。因此从二手房市场来看,公积金贷款未来仍会‘好贷’。”

快报记者 周映余 杜磊

## ■财富召集令

作为7月南京楼市中最受关注的售楼处之一,苏宁睿城销售中心在本周六(7月30日)又将热闹起来,由快报和苏宁睿城联合主办的“现代快报第二届地产信托投资财富沙龙”(以下简称“信托沙龙”)即将在这里举行。

■咨询热线:84783629、84783545

# 把脉信托新动向,助你财富增值

苏宁睿城独家冠名,快报第二届“信托沙龙”明日开幕

## 数千万元资金寻找出路

截止发稿之日,信托沙龙的读者热线84783629还陆续接到报名。读者侯先生告诉记者:“第一次信托沙龙活动我就参与了,觉得讲得很好,希望能参加第二次活动,能够更进一步地得到投资指导。”

目前,信托沙龙已接到百余名读者报名,为了保证交流质量,主办方将限制人数,并将活动通知发送到读者手机上。没有收到通知的读者请耐心等待下次活动。

作为快报房产金融事业部今年推出的又一王牌活动,信托沙龙已经在南京高端人群中引发了强烈反响,在首届信托沙龙结束后,记者对调查问卷做了详细统计。在参与沙龙的读者中,闲置资金在200万-300

万之间的最为集中,比例为60%,闲置资金在100万-200万的读者占比为20%,另外,还有20%的报名读者的闲置资金达300万以上。据此,参与首次沙龙的读者手上的闲置资金至少在9600万以上。

## 三大资深专家公开授课

长期以来,开发贷款一直是房企主要融资渠道,但随着宏观调控的不断推进,开发贷款门槛越来越高,越来越多的中小房企渐渐被银行“抛弃”。日前地产信托突然收紧,再次掐紧了房企的融资咽喉。而真股权、基金化的房地产信托业务近期不断被信托公司人士提及,成为行业寄望的方向之一。

那么,对于高端投资者来说,这是否意味着新一轮的投资机会,当前

的地产信托投资又有哪些误区呢?

本次“信托沙龙”特别邀请到了有着丰富地产信托投资经验的极元财富销售总经理陆海忠、中信银行南京分行贵宾理财经理顾夕林、第一理财网、理财周刊资深研究员任荣昆到场。

来自上海的陆海忠将结合当下地产信托的大势以及地产信托基金化的趋势,帮助快报读者还原一个真实的地产信托投资环境,而顾夕林和任荣昆则将从自己平时积累的投资案例入手,为具体的投资行为给出专业指导。

据悉,本次沙龙特别设置了互动环节,主办方将以一位或数位读者的投资实战为例,邀请三位嘉宾根据其投资偏好、资金实力、量身定制信托理财计划。快报记者 葛九明

## 【链接】苏宁睿城景观楼王限量臻藏中

在确定独家冠名、承办此次财富沙龙后,苏宁睿城的销售中心便早早忙碌起来。为保证读者们享受到一场愉悦的投资盛宴,无论是现场布置、自驾车停放还是防暑降温,苏宁睿城的工作人员都非常细致地与主办方一一确认和准备。

这是一个总是做好充分准备的楼盘。也因此,7月15日,苏宁睿城三期盛大开盘,吸引到超过600组客户到场认购,开盘当日3小时热销即售近9成,成为南京楼市的焦点。而

同步推出的12栋景观楼王更以“王者景观,奢逸四房”而成为河西终极改善置业首选。

12栋楼位居大社区景观资源核心,独特的“全景观建筑”理念,以全冠移植的手法打造自然环境,按照方位、阳光的变化、视角的穿透力度进行科学编排栽种。

约175-216㎡的奢逸四房改善大宅,融外部景观于室内空间,12号楼以三大阔景大平层户型——约175.33㎡优雅奢致大宅,约178.81㎡

**江佑铂庭 II RIVER PALACE**  
中国铁建

# 不负一城期待

7月31日景观示范区惊艳绽放

青翠绿地,释放清凉的田园气息  
亲水水榭,尽享生活诗意  
在荷花的映衬中,所有细节皆成为非凡  
令属于这处建筑的每一寸土地,都散发惊叹  
作于十四后,江佑铂庭,不负一城期待  
邀您一观,共同见证

再度热销,致谢南京!更多房源即将推出,敬请期待!

025-58287888 项目地址:浦口区新浦路105号(总部大道与新浦路交界处)  
招商商:中国铁建投资有限公司 发展商:南京铁建房地产开发有限公司

# 金城丽景 II 期

新街口的配套,享的是繁华和便捷  
公园级的园林,住的是自然和健康

【就在长江大桥下桥口】  
感觉跟在北岸差不多,省多了过桥的时间

【弘阳广场正对面】  
就像住在新街口,一出门就是大洋百货、苏宁环球、喜年华乐购、卢兴摄影城

【2010南京公园地产】  
第一次体验公园里的家,感觉城市里的空气可以这么好

全新 6 号楼准现房加推  
8380元/m<sup>2</sup>起

业主:蔡女士

● 现下预约,可享受更多折扣省不停  
● 扼守桥头堡第一站,出门上班省时间  
● 选购“爱心教育”房源,加赠教育基金省3万  
● 弘阳广场正对面,生活配套一应俱全,省得跑  
● 两房价格三房空间,户户赠送5-8㎡空间,省掉4-7万元  
● 小区物业服务好,省得烦

近一点·省很多!

025-58577999 | 销售中心:大桥北路华东MALL正对面 开发商:南京新国都 行销/代理:弘睿地产顾问