

继“三套禁贷”之后,南京继续针对三套房及以上收紧公积金。昨天,南京住房公积金管理中心发文,要求职工购买第三套及以上住房,本人因购房已提取过两次及以上住房公积金的,不得申请提取本人住房公积金。此前南京已经规定购买3套房及以上的,将被禁止公积金贷款,这样一来绝大多数多套房持有者将与公积金无缘。另外,南京还放宽了提取公积金租房的条件,“房租不得超出家庭工资收入10%”的规定被取消。

现代快报记者 马乐乐

# 南京公积金出新政 买三套房且提取过两次的禁止再提

公积金中心称是支持首套房和二套改善;任志强隔空“炮轰”:自己的钱为啥自己不能提



制图 沈明

## 新政明起生效 购房时间在这之前的 仍可多次提取公积金

据了解,本次新政从2015年1月1日起生效,对新房和二手房同样适用,市民能不能申请提取公积金以购房行为发生时间为准。商品房以购房合同鉴证时间为准,二手房以缴纳契税时间为准,这两个时间如果在2015年1月1日之前,仍然可以多次提取公积金。

## 官方说法

### 支持首套房或改善型住房

“其实此次新政,是11月初南京《关于进一步完善住房公积金使用政策的通知》的延续。”公积金中心相关人士解释称,当时的文件中,南京就提出了让公积金真正发挥支持首套自住或二套改善作用的精神,当时规定禁止三套房,此次规定禁止三套提取,则是上一次公积金政策的延续。

“这次禁止部分异地贷款,也是有这个意思。”这位人士表示,很多市民到外地购房是出于投资房产的目的,这也与公积金设立的初衷相违背,不能得到支持。

公积金持续收紧,是不是因为“池子”里的“水”太少了?公积金中心方面没有作出回答,只表示目前公积金贷款发放正常。

## 市场反应

### 开发商:影响不大,但“看不懂”

“实际影响并不大。”河西一家改善型楼盘的营销负责人表示,对于购买三套房的市民来说,大多不会在意公积金了,并且目前南京实际上高端楼盘的投资者已经很少,大多购房人都是出于改善的目的,如果他们实在想动用公积金,完全可以卖一买一。

也有开发商感到担忧。“10月份楼市引爆以来,确实有不少购房人的买房目的,就是想把公积金用起来。”城东的一家高端楼盘负责人透露,这部分的共同特点是,名下至少有2套房、每个月缴存的公积金很高。他认为,公积金新政将打击这部分人群的购房积极性。

但是无论开发商如何看待公

积金新政的影响,记者发现他们都对此时出台公积金新政的动机感到疑惑。“今年下半年以来,无论是国家还是南京,房地产政策都是趋于宽松,例如取消限购、松绑限贷、外地的购房补贴、放宽公积金等等。”一位不愿透露姓名的开发商人士说,但是南京从11月份以来2次公积金新政,都是在收紧公积金,新政的背景是南京楼市的库存一再攀升,似有“逆势”的意味,“看不懂。”

南京公积金新政内容上网传播后,引发了任志强的“炮轰”。他表示:“奇怪的是本人的钱,居然本人不能提取!难道要让别人提取?”他的质疑跟帖者上百,大多都对南京公积金新政感到不解。

## 放贷速度

### 目前公积金整个放贷流程大约2个月

“目前的放款速度很正常,大约15天左右就能放款。”公积金中心人士称,今年的公积金发放速度比去年要快。

我爱我家南京公司权证部负责人表示,11月份南京公积金新政发布后,上线了新系统,此前一直处于调试阶段。“从11月出台后一直到12月份,公积金中心一直

在处理原有的公积金申请,新的公积金贷款的申请,一直处于停滞状态,直到12月份才开始恢复正常。”她表示,目前公积金贷款整个流程的放款速度大约是2个月左右,其中还包含一些其他步骤。她也认为,去年由于成交量“爆炸”,导致公积金放款速度非常慢,目前已经比去年要快了不少。

### 南京楼市明年走势如何

#### 专家:预计明年成交温和回升

快报讯(记者 马乐乐)昨天,在“新一线城市峰会”南京站论坛上,有专家放言称,南京明年楼市成交会温和回升。

交通银行首席经济学家连平认为,未来中国房地产业发展最主要的需求是来自于改善型需求,主要是受到人均收入不断提升的影响,这个需求会不断地增长。

北京师范大学金融研究中心

主任钟伟则指出,“南京房价贵。”钟伟认为,贵的原因除了经济实力和人口增长之外,特别重要的是像南京核心城区鼓楼区、秦淮区等,每平方米人口密度非常高,城区面积小也是房价贵的重要原因。他还认为,南京当前的市场库存比较健康,二手房交易在核心区超过了新房销售,明年南京房地产销量预计能够温和回升。

### “三套禁提”无疑是此次新政中最为引人注目的政策。

规定:职工购买第三套及以上住房,其本人因购房已提取过2次及以上住房公积金的,不得申请提取职工本人住房公积金(含提取偿还购房贷款本息);其配偶因购房已提取过2次及以上住房公积金的,不得申请提取职工配偶住房公积金(含提取偿还购房贷款本息)。

## 解读

买第3套房及以上 } 如果同时具备这2个情况  
已经提过2次公积金 } 就不能提取公积金

1、如果我买首套房提取过一次,付房租时提取过一次,那我再买第二套房时能不能提取?

官方解答:可以提取。必须同时满足“买第三套房及以上”和“已经提过两次”所有条件的,才能提取公积金。问题中是第二套房,可以提取。

2、如果已经提取过两次买房,但是名下只有一套,再买的时候还能再提取吗?

官方解答:可以。必须同时满足“买第三套房及以上”和“已经提过两次”所有条件的,才能提取公积金。问题中名下只有一套,可以提取。

3、如果我名下有两套房,但是我没有提取过或者只提取过一次公积金,那再买第三套时能不能再提取?

官方解答:可以。必须同时满足“买第三套房及以上”和“已经提过两次”所有条件的,才能提取公积金。问题中是“没有提取过和提取过一次”,故可以提取。

4、如果夫妻俩买房已经提取过两次,但是两套房子都卖了,再买的第三套实际是名下的唯一一套,可以再提取吗?

官方解答:可以提取。公积金提取“认房”,手上只有一套,可以提取。

5、如果是夫妻一方提取过两次,另外一方提取过一次或者没有提取过,那么另外一方是否可以再提取呢?

官方解答:夫妻双方,提取过两次的一方不能提,另一方如果少于两次,还是可以提。

### 对南京市民到外地购房使用公积金,作出了明确的限制。

规定:在本市行政区域内有产权住房的职工,在本市行政辖区以外购房,其购房所在地不是职工(配偶)工作地或户籍地的,不得申请提取住房公积金(含提取偿还购房贷款本息)。

## 解读

公积金中心人士解释说,例如市民已经在南京市里有住房,且在南京工作和生活,但是到其他城市购买住房时,就不能再申请南京公积金购房或者提取还贷。“之前在实际操作中,我们也是这样的,对于这种情况,需要审核贷款人的工作情况。但是一些购房人认为我们缺乏明确依据,这次我们用明文予以规定。”

不过,由于长期工作需要,由于长期工作需要,仍然可以使用南京的公积金,但需要提交相应证据予以证明。公积金中心人士表示,作出这个规定的原因是保证公积金用到真正的自住需求中,而不是投资。

### 在收紧的同时,此次新政也有放宽的一面。

规定:职工租房提取住房公积金额度不得超过当年实际发生的房屋租金,取消其房租超出家庭工资收入10%的规定。增加办理时间,每年6月份、12月份集中办理。

## 解读

过去南京的公积金提取用于支付房租时,规定是房租只有超过家庭工资收入的10%,才可以申请用公积金支付。但是现在房租的门槛被取消,只要实际发生房租,就可以申请提取公积金支付。

另外,过去南京只是在12月份集中办理公积金支付房租的事宜,新政增加了6月份,这样每年办理这项业务的时间扩大到2个月。