

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

楼市回暖过猛,银行直呼跟不上

公积金放贷速度变慢了,咋办?



漫画 沈明

楼市回暖,买房需求持续增长这已是不争的事实。可是近期有不少购房的反应,无论是买一手房还是二手房,不少银行办理公积金贷款的速度都比过去慢了很多。他们很担心,时间如果再拖下去,公积金贷款会不会办不到?万一贷不到公积金,再去办商业贷款是不是会很吃亏?

有新问题—— 贷公积金下款时间变长了

“以前办理公积金贷款或者组合贷款只要10-15天,现在变成了30-40天甚至更长,真不可思议!”在某论坛二手房买卖版上,无论是买卖二手房还是买了一手房的购房人,近期对于公积金贷款时间太长的抱怨都开始多起来。

“今天中介给我打电话说最近1-2个月公积金要限制额度而且下款需要较长时间,建议我选择商业贷款。”

“我上周去建行打公积金贷款单子,就听工作人员说公积金中心3天都没有批下一个,说是账户上钱不多,不知道真假。”

“我刚看了一套商品房,也正在准备贷公积金。银行说可以贷款,不过时间会比较长,据说有3月中旬贷的客户至今未下款,估计要等2个月左右。”

事实果真如此吗?记者随机调查了一些银行,几家银行的反映同样如此。农业银行和建设银行工作人员表示,最近公积金贷款的确审批期限加长。民生银行、深发展银行负责公积金贷款的相关业务人员也表示,近期因为市场回暖明显,银行的按揭量明显增加,所以公积金贷款时间也慢了,但是还没有出现贷不到款的情况。

为何难贷——

原因一:交易量太大的惹

“近期楼市的成交量太大了,公积金贷款审批速度跟不上很正常。南京每年缴存的公积金总额较明确,增长有限,如果遇到交易量突然放大,贷款人数猛增,自然公积金就不够放贷。”南京我爱我家市场部经理舒莉莉回忆说,其实,2007年楼市成交最旺时也出现过这种情况,

2007年下半年开始公积金也快要不够了,购房人只能慢慢等,后来进入2008年市场风向急转而下,问题自然就解决了。

据南京房管局提供的数据显示,今年一季度全市实现商品房合同销售1885万平方米,同比增长9.4%,环比增加19%。其中,住宅成交套数为16390套,环比去年第四季度增长29.7%,住宅成交面积为172.8万平方米,环比涨幅高达34.2%,住宅成交均价在6200元/平方米左右。同期的二手房交易面积106.1万平方米,同比增长47.9%,环比增加38.8%。其中的二手住宅交易12634套,同比增长80%,环比增长72.8%。

记者了解到,因为楼市成交的阶段回暖,已经迅速带动了公积金贷款额度的提高,省级机关及南京市住房公积金贷款大幅放量。据介绍,光是已过去的一季度,省级机关住房公积金放贷量达3.05亿元,而去年同期住房公积金的放贷量为1.22亿元,同比增长了2.5倍。省级机关使用公积金贷款购房人达到1029户,这也比去年同期的630户有明显增长。从南京公积金中心的情况来看,今年以来全市有三分之

一的购房人选择公积金贷款,一季度贷款金额为13亿元左右,比去年一季度的近7亿元翻了差不多一番。

原因二:政策放宽推动的

南京市住房公积金管理中心早在去年11月17日开始就已经将公积金贷款的最高额度从每人20万元调高至30万元,如果夫妻双方都缴纳公积金将总共可以贷到60万元。这一政策的出台是在南京促进楼市发展的“新政20条”之后。据公积金管理中心相关人士介绍,之所以条件放宽主要是因为去年全市公积金归集量比2007年增加了20%,账面有50多个亿的余额,而去年的放贷量只有不到33个亿,所以有足够的资金提供给买房人。

除了额度放宽,二套房公积金贷款放宽也是今年一季度贷款量激增的原因之一。“原来一个家庭最高可贷40万提升至60万,额度增幅达到50%;此外,二套房贷款条件的放松也从另外一个层面导致了公积金贷款量的增加。”一位业内人士分析说,不排除后面如果贷款紧张,公积金中心会考虑缩减个人贷款额度。

此外,2007年底2008年初,南京曾有开发商拒绝购房人办理公积金贷款,原因是公积金只允许在楼盘封顶后才放贷,不少开发商认为影响回款速度,所以暂停公积金贷款。“可是到了今年,开发商拒贷公积金的现象几乎没有发生,“一方面,政府敲过警钟;另一方面,眼下开发商的心态普遍都是担心房子卖不出去,所以不会像过去那样不贷公积金,即便公积金下款慢,也总比卖不出去要好得多。”舒莉莉坦陈,这也是今年公积金贷款量增速之快的又一个原因。

退一万步——

利率差距小用商贷不太亏

舒莉莉表示,虽然目前看来公积金贷款有点慢,但是也不一定会产生什么不良的影响,因为现在商业贷款利率低,所以如果公积金贷款不到大家都可以去贷商业贷款。“现在商贷下浮0.7,与公积金贷款利率相差很小了,贷款期限高于5年的,商业贷款打7折后利率为3.465%,公积金贷款利率为3.225%,显然5年内的受些影响,超过5年的基本上影响不大。而目前真正的买房人,贷款年限大多都超过15年。” 快报记者 费婕



多层手工洋房 翡翠城典藏之作

准现房5月1日 璀璨开盘

103m²花漾三房, 120m²浓情三房, 值得全家共享的金色时光。

87m²甜蜜两房, 同步接受预约登记。

纯板楼
3900
元/m²起



金色专线: **025/58850099 58860099**

地址:南京市浦口区浦珠北路110号 开发商/南京恒辉房地产 | 行销/企划

苏宁置业 战略合作伙伴 恒辉地产 战略合作伙伴 苏宁置业 战略合作伙伴