

息! 南京收紧公积金贷款 144M²以上高档房和二次贷款额度打对折

变

■ 实际可贷额度计算公式中的个人还贷能力系数由 0.45 调整为 0.3。
■ 对所购房屋建筑面积为 144 平方米以上的, 其贷款额度降为可贷额度的 50%。
■ 夫妻双方任何一方曾经办理过住房公积金贷款, 全部结清后再次申请住房公积金贷款的, 其贷款额度为可贷额度的 50%。

新政核心提示

不变

■ 30 万元/人、60 万元/户的最高贷款额不变
■ 最低首付比例不变; 商品房 20% 二手房 30%
■ 在 2009 年 10 月 9 日 17 时前录入住房公积金贷款信息系统的贷款申请, 按原政策执行, 不变

资料

链接

南京公积金贷款额度历年调整情况

2004 年以来, 南京个人公积金贷款额度曾 4 次上调:

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

火

商贷将更火爆, 政策不变

公积金贷款政策收紧后, 商业性房贷是否也会出台相应的调整政策? 昨天记者从南京多家银行了解到, 近期商业性房贷政策不会做调整, 还是严格执行目前二套房等政策。一位业内人士表示, 和公积金贷款相比, 其实个人商业性房贷一直更为严格; 只要是贷款购买二套房的, 商业性房贷不仅要首付 4 成, 利率还要上浮 10%。但是原来公积金贷款并不区分是否是第二次购房; 所以这次公积金紧了之后, 商业性房贷应该不会跟着调整。“公积金贷款收紧, 可能最主要是贷款规模的原因, 而非下列两种情况, 否则银行商业性房贷政策不会出现变化: 一是国家政策做出调整, 比如去年国家重申二套房政策; 二是贷款规模受限, 可能一些银行就会在审批时通过客户的信用等级、违约次数等提高准入门槛。”不过几家国有

银行的个人房贷规模年底并没有收缩, 所以对银行来说, 商业性房贷门槛近期不会有有所调整, 还是严格执行目前的二套房等政策。一位业内人士表示, 和公积金贷款相比, 其实个人商业性房贷一直更为严格; 只要是贷款购买二套房的, 商业性房贷不仅要首付 4 成, 利率还要上浮 10%。但是原来公积金贷款并不区分是否是第二次购房; 所以这次公积金紧了之后, 商业性房贷应该不会跟着调整。“公积金贷款收紧, 可能最主要是贷款规模的原因, 而非下列两种情况, 否则银行商业性房贷政策不会出现变化: 一是国家政策做出调整, 比如去年国家重申二套房政策; 二是贷款规模受限, 可能一些银行就会在审批时通过客户的信用等级、违约次数等提高准入门槛。”不过几家国有

快报记者 王海燕

火

前 8 个月房产契税大增

楼市的“高温”正通过各个侧面向外发散, 房产契税的增长就是一例。来自江苏省财政厅的数据显示, 1-8 月份全省共征收房产契税 697576 万元, 比上年同期增收 88642 万元, 增长 15%。值得一提的是, 这一增幅还是在购房契税征收比例一减再减的背景下出现的。

与购房契税征收额的上涨趋势相反, 自去年底今年初以来, 省以及各市的“救市”政策层出不穷, 其中一项重要举措就是降低购房契税, 有的甚至是“零契税”。根据 2008 年 12 月出台时的楼市新政“省十条”, 个人购买普通商品住房契税下调到 1%, 高档房和非住房降低到 3%。以此为基础, 省内部分城市又进一步加大了调控力度, 从今年 1 月份开始, 南京市购

快报记者 郑春平

各地

楼市

北京上海南京广州长假楼市成交惨淡

“十一”黄金周楼市并未如期迎来开门红, 北京、南京、广州等多个城市成交惨淡。业内人士认为, 一方面是长假拖缓购房进度, 但更重要的是, 房价的持续上涨对购房需求产生了较为明显的抑制作用。

对于未来的楼市走势, 专家认为, 半年未楼市的旺铺一方面加速了楼市的去库存化过程, 减少了可售房源, 恶化了市场供需矛盾, 成为房价上涨的根源; 另一方面, 开发商手中资金充裕, 短期内不具备降价求售的动力, 因此尽管购房者观望态势已经形成, 今年四季度楼市成交量将会稳步回升, 但房价估计仍会维持稳中上扬的态势。

据《经济参考报》

解读

怎么降? 贷款额度打对折

还贷系数调低、高档房和“二贷”打5折

此次住房公积金政策的调整主要涉及三方面: 一是还贷系数的调整; 二是对购买建筑面积 144 平方米以上的房源作出限制; 三是“再次贷款”的限制。对于这次调整的新政策, 公积金管理中心作出了详细解读——

政策 1

实际可贷额度计算公式中的个人还贷能力系数由 0.45 调整为 0.3。

具体计算公式为: 借款人住房公积金可贷额度=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×12(月)×实际可贷年限。(注: 缴存比例为 8%, 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。)

算账 A 市民张先生今年 30 周岁, 每月的公积金缴存额为 360 元, 缴存比例为 12%, 其可贷额度=360/12%×0.3×12×30(60-30)=32.4 万元。

按照原来 0.45 的系数计算, 张先生可贷 48.6 万元。这次系数调整对他没有任何影响, 他依然可以贷到最高 30 万元的公积金贷款。

算账 B 相比之下, 一些缴存额度较低、年龄偏大的职工, 将或多或少受到系数调低的影响。

为什么降? 钱不够用了

今年公积金“倒挂”了 47 亿多

“今年以来住房公积金处于负增长状态, 出现了倒挂现象。”南京住房公积金管理中心副主任、新闻发言人张明远开门见山道出了此次政策调整的原因。

张明远说, 今年 1—9 月份, 南京市全市归集住房公积金 50.69 亿元, 同比增长 16.64%, “但今年以来由于南京房地产市场住房销售量大幅走高, 引起住房公积金贷款量剧增”, 截至 9 月 30 日, 今年已发放公积金贷款 97.89 亿元, 比去年同期增长 224.49%, 倒挂总额超过了 47 亿元, 近几个月每月甚至都有 10 亿元左右的资金缺口。

“现在住房公积金个贷率(贷款余额/归集余额)已达 96.16%, 并以每周 1 个百分点的速度递增。”他说, 这么高的个贷率, 已经大大超过了风险预警线,

市民李先生今年 30 周岁, 月缴存额 240 元, 按照原来 0.45 的系数, 可贷额度为“240/12%×0.45×12×30(60-30)=32.4 万元”; 而系数降低后, 他的可贷额度只有“240/12%×0.3×12×30(60-30)=21.6 万元”, 就贷不了 30 万元的最高额度了。

政策 2

对所购房屋建筑面积为 144 平方米以上的, 其贷款额度为可贷额度的 50%。

解读: 以上述的张先生为例, 如果购买的是 144 平方米以上(不含)的房源, 那可贷额度 32.4 万元就要打对折, 只能贷到 16.2 万元(进位后为 17 万元)。

政策 3

夫妻双方任何一方曾办理过住房公积金贷款的职工, 贷款全部结清后再次申请公积金贷款, 其贷款额度为可贷额度的 50%。

解读: 公积金贷款以夫妻为认定单位, 一方尚未结清, 不得再次贷款公积金贷款。符合再次贷款条件后, 如果丈夫的可贷额度为 50 万元, 按 50% 换算可贷 25 万元; 但如果妻子一方原本可贷额度为 30 万元, 那只能贷 15 万元。双方累加最高可贷 40 万元。

正常的个贷率应该控制在 80% 以下。

张明远表示, 由于住房公积金属于地方区域性封闭运作资金, 来源有限, 因此资金流动性明显趋紧, 出现了暂时的调度困难。“经南京住房公积金管委会第 22 次全体会议审议, 决定对住房公积金贷款政策进行适当调整, 以迅速扼制资金负增长态势, 促进收支平衡。”

对于市民关心的省公积金是否调整的问题, 张明远表示“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, 此次也应当在调整之列”。

不过, 记者了解到, 公积金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, 公积金政策依然说“不”。

什么人不受影响?

缴存额高的年轻人!

个例提示

缴存比例 12%、个人月缴存额 333 元以上的, 首付可满 30 万元
缴存比例 12%、个人月缴存额 667 元以上的, 再贷款也没啥影响

那么, 什么样的人不受此次政策影响呢? 南京住房公积金管理中心贷款处处长宋宁表示, 这次调整对于“30 万元/人、60 万元/户”的最高贷款额度其实没有调整。至于影响, 具体要按调整之后的办法重新测算, 大致是月缴存额在 640 元左右(单位和个人)的单位年轻职工, 即使系数调低了, 依然可以贷满 30 万元的最高额度。

如果是首次贷款公积金的, 且缴存比例为 12%、可贷年限达到 30 年的, 倒推算计算“30 万元=借款人住房公积金月缴存额/12%×0.3×12×30”, 那“借款人住房

公积金月缴存额”就是 333 元, 也就是单位和个人月缴存额在 667 元, 依然可以贷满 30 万元的最高额度。同样, 即使是购买 144 平方米以上房源和二次贷款的买房人, 如果月缴存总额(单位和个人)的单位年轻职工, 不同单位缴存的, 也不会受到可贷额度的 50% 的限制。当然, 不同单位缴存的, 比例不同, 这一标准也会有所不同。

宋宁表示, 对于缴存额度较高、年轻的买房人, 在贷款额度上还是有所放松的; 缴存额比较低的、离退休年龄比较近的买房人, 在贷款额度上会有所下降。

什么人受影响?

缴存额低、年龄大的!

个例提示

缴存比例 12%、个人月缴存额低于 220 元的, 少贷 10 万元

然而, 对此次公积金贷款额度调整, 多数市民很是不爽: “我们的公积金缴存额度都很低, 大多月缴存 500 元以内, 如果二次贷款改善住房的话, 肯定会受到贷款额度的影响。”

以市民王先生为例, 今年 30 岁, 个人月缴存额 220 元, 按照原来 0.45 的系数, 按照原来可贷的系数, 首次贷款的可贷额度为“220/12%×0.45×12×30(60-30)=29.7 万

元”, 按照千位进位, 他刚好可以贷满 30 万元。而现在系数降低到 0.3 后, 他的可贷额只有“220/12%×0.3×12×30(60-30)=19.8 万元”, 最高也就贷 20 万元了, 整整差了 10 万元。

如果年龄大导致可贷年限缩短的, 贷款额度也将要相应减少; 如果是女性的买房人, 因为可贷年限较短, 那可贷额度也会减少。

分析

“双十新政”刺激南京楼市下滑?

由于公积金调整政策从 10 月 10 日起执行, 随即被房地产业内笑着诠释为楼市的“双十新政”, 在目前敏感的楼市下, 这一新政和上次南京市房产局打击捂盘囤房的政策一样, 再次“刺激了楼市的神经”。对此, 大家怎么看呢?

房政策, 这次公积金再次调整, 是否传递出什么信号?

对此, 南京工业大学房地产系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华认为, 公积金资金不够而被迫降低贷款额度, 表面上看是一种“自然反应”, 但传递的实质内容并非如此, 而是“房价过高大量透支了公积金的使用量”。同样, 房产局的打击囤房检查, 是应对市场过于火爆而采取的“主动反应”。两项政策的背后, 都是今年楼市异常火爆、房价上涨过快而采取的一种“反射性措施”。

下一步将加速楼市成交下滑?

“不管怎么说, 对楼市的影响肯定存在。”吴翔华分析说, 对于首次置业者而言, 公积金贷款额度不够, 必然要以商业贷款来弥补; 而对于一些改善性的二次贷款买房人尤其明显, 利息的多支出等于变相抬高房价。此举势必会加剧买房人的观望心理, 而楼市成交量也将加速下滑。

不过, 也有楼市专家认为, 公积金贷款政策调整的一个方面, 并不是信贷政策的全面收缩。现在楼市主要以投资性需求为主导, 这部分买房群体都是“不差钱”, 短期内政策对楼市应该不会有太大影响。

开发商: 感觉和 2007 年那会儿特别像

开发商怎么看呢? 世茂滨江新城销售经理王震宇认为, 感觉和 2007 年特别像。那年二套房贷等调控政策之后, 楼市逐步走入低谷, 而在楼市的成交量已经出现下跌迹象。现在调低公积金贷款额度, 买房人的心理或许由此产生变化: 这个阶段本来想买房的, 开始观望了, 等过了这个阶段再买。

但他同时也表示, 现在调整住房公积金政策, 似乎就像是一个“导火索”, 但是真真像 2007 年那样, 楼市随即转入低谷, 目前还无法判断。

联想到南京市房产局 9 月份出台的打击楼盘捂盘囤

在诺奖面前, 我们更需要自省

■ 今日视点

今年的诺贝尔奖已陆续颁出, 又没中国什么事儿, 唯一让不少人稍感安慰的是, 获物理学奖的高锟是华裔。

对此, 大家好像已经习惯了, 因此基本听不到有关官员和科技精英们反思的声音, 倒是杨振宁先生又说话了: 在 20 年内, 中国本土包括香港、澳门一定会有诺贝尔奖级的科技发明出现。

感谢杨振宁先生! 他的预测, 像打气, 也像安慰, 更像精神按摩, 来得又及时, 听着让人心里舒服。不过如果因此而不把眼光投向这个“20 年内”, 对眼前的种种石视而不见, 或者视而不见, 那这个“20 年内”过后, 恐怕还得再来一个“20 年”再说吧。

■ 相关评论

近日, 武汉大学常务副校长陈昭方、党委常务副书记龙小乐, 因涉嫌在基建工程中受贿被捕。

(10 月 9 日《新民晚报》) 今年的诺贝尔奖得主陆续公布, 就在人们把目光对准诺贝尔奖的时候, 中国的大学却爆出腐败的新闻, 真是鲜明的对比。

我们希望中国人能获得诺贝尔奖, 希望中国的教育能培养出诺奖得主, 可是多年的期盼总是落空。我们也是总是希望, 中国的大学能成为一块净土, 远离腐败, 可结果也总不能让入所愿。

我的意思是说, 别太把杨振宁先生的话当回事, 对中国来说, 他毕竟是个旁观者, 在诺奖面前, 我们还是多一点自省更靠谱些, 可这一点, 恰恰是我们一些人的短板。不是吗? 请看有关人士的眼光: 去年, 科技部发展计划司一官员与网友在线交流时指出, 到 2008 年国家科研院所 3775 个, 中国科技界人力资源 4200 万人, 位居世界第一, 媒体报道时的标题是“我国科技力量跻身世界第一位”; 内地虽然尚没有一所大学排名进入世界 20 强名册, 但不久前教育部有关人士却宣布, “中国科研能力世界第五”, 依据的却是论文数量。这个“世界第一位”和“世界第五”已是了不得

成就, 好像世界科技水平的高低是称体称量出来的, 而不是诺奖评出来的。我们却对学术腐败保持高度的宽容, 仿佛“士林之耻”也成了摸不得的老虎屁股。不是吗? 涉嫌论文抄袭的广州中医药大学校长徐志伟, 辽宁大学副校长陆杰荣、武汉理工大学校长周祖德等人, 至今没听说他们有谁丢了校长职位。中国科学家拿到诺奖, 我们痛心、焦虑, 但这些都对让他们轻举妄动, 显出一脸无奈何状, 那就更令人痛心、焦虑!

轻松愉快地展望未来, 比清除学界的积弊要容易得多, 也更容易获得掌声, 但却未必有多大的用处, 反而容易麻痹人的神经; 反过来说, 如果也搞“三十年河东, 三十年河西”那一套, 风水轮流转, 就是轮到该轮到中国了似的, 如果连对揭露出来的学术腐败都没有痛下狠手的决心, 要从根本上遏制学术腐败恐怕也得来个“20 年内”了。这只能让我们离诺奖越来越远, 而不是越来越近。

我们从来不少表扬和自我表扬, 不缺少安慰和自我安慰, 不缺少安慰和自省的声音——当然没有“20 年内”的算命听着舒服, 但这样的声音更能给人希望。(张金岭)

近年大学腐败案件频繁曝光: 同济大学副校长吴世明因受贿罪被判 10 年, 湖北近年已有五六所大学的分管官员因腐败落马, 包括湖北大学原副校长李金和等; 陕西近三年已查处 80 多宗大学经济案, 倒下了 7 名校级大官……这次武汉大学出现腐败就是在诺贝尔奖得主陆续公布的时候, 更加令人震惊。

在去年的诺贝尔奖中, 诺贝尔物理学奖得主高锟教育能培养出诺奖得主, 可是多年的期盼总是落空。我们也是总是希望, 中国的大学能成为一块净土, 远离腐败, 可结果也总不能让入所愿。

中国的一些大学为什么浮躁腐败, 恐怕和我们的教育体制有关。许多大学行政化严重, 在大学里, 做了“官”, 可以拥有一切, 包括权力、职称、学术、资金分配, 很多论文, 都是主动挂上校长的名字。因此, 很多人, 追求的是“官”, 而不是学术, 从这个方面来说, 中国大学不出现腐败, 应该不是一个偶然, 而在国外诺贝尔奖得主较多的国家, 大学很少出现腐败, 这鲜明对比的背后, 不得不引人深思。(尚华)

本版邮箱 wfcbxyh@vip.sohu.net 电话: 025-84783646

“国企领导不算官”知易行难

■ 热点纵论

工信部近期将出台《加快推进企业兼并重组的意见》, 《意见》要求逐步取消国企领导干部行政级别和待遇, 放宽电力、石油等垄断行业的民营资本市场准入。

(10 月 9 日《新华社》)

尽管“逐步取消国企领导干部行政级别和待遇”在整个《意见》中只是一句话, 但媒体仍将其做成了标题。事实上, 取消国企行政级别的话题已经相当“古老”了。早在 2000 年, 原国家经贸委就曾发布《国有大中型企业建立现代企业制度和加强管理的基本规范(试行)》, 其中明确规定国有及国有控股大中型企业不再套用党政机关的行政级别。不过, 这个试行规范的效果显然不理想, 因为, 直到 9 年后的 2009 年, 上海和广州还在宣布将要进行国企改革行政级别的“试水”。

国企行政级别重提, 是因为国企管本位问题已经成为阻碍企业兼并重组的制度性障碍——因为行政级别的存在, 一个低级别的企业能否兼并重组高级别的企业, 无行政级别的民企能否兼并国企, 重组后企业领导权是否能交给行政级别低的企业管理者来行使, 这一切都成了问题。

但工信部此举仍将面临巨大的现实阻力。一方面, 因为行政级别的存在, 国企高管同时又是政府官员, 按照市场惯例, 他们应该拿到丰厚的职业经理人报酬。按照市场的规矩, 他们又可以享受行政待遇, 另一方面, 是制度的惯性。就个人而言, 他们可以在“前而优则仕”与“仕而优则商”之间自由转换角色。就政府而言, 这也是获得有经济管理专长官员的一个常规路径。

但无论这种阻力看起来是多么冠冕堂皇, 取消国企行政级别已是大势所趋。国企的国有属性, 可通过出资人取代的方式来实现。职业经理人分红的官方来源, 国企是大势所趋, 同时按照业绩给予职业经理人以激励是行之有效的办法, 行政级别并没有存在的利益理由。同时, 政府遴选经济管理官员完全可以透过公开选拔的方式进行, 并不需要保留“少数人从少数人中选人”的旧通道。(周东飞)

幼儿园禁教教材无法单兵突进

■ 公民发言

安徽省教育厅要求各级各类幼儿园一律不得使用幼儿教材, 课本等变相教材。强调“严格按照幼儿身心成长规律开展保育教育工作, 严禁‘小学化’教学”, 此举本该赢得满堂喝彩, 没想到却引来一些争议。(10 月 9 日《中国青年报》)

安徽省教育厅要求取消教材, 家长们就会觉得, 没有了教材, 他们的孩子就不会四则运算, 识不得多少汉字, 讲不了基本的英文, 而就意味着孩子输在了起跑线上, 进不了好小学, 这对于认真践行“教育要从娃娃抓起”的家人们来说是不可承受之重。

安徽省教育厅此举叫好叫座的原因, 根源还在于整个教育普

升体系。举例说, 家长们最担心的一点就是, “到了幼小衔接的阶段, 不用教材的话, 孩子怎么能升入小学?”事实上, 从幼儿园到小学、初中、高中, 整个教育晋升体系, 拼的就是知识, 看懂懂得多, 记得熟。试想, 不让孩子懂点语数外, 会点史地物化, 在现有的评价与晋升体系中, 孩子怎能立足? 而这就是安徽省教育厅面临的制度性悖论。如果真想改变教育规律办教育, 进行真正的启蒙教育与素质教育, 那就必须要相应的配套措施跟进——比如新的考核与评价体系、针对性的教育晋升渠道, 等等。

根本性问题得不到解决, 理念再正确的教育政策, 也会在争议声中变质走样。(王海越)