

金楼市 最权威的财富地产杂志 周刊 Estate

为何一向宽松的省级机关公积金贷款此次收紧得比市级公积金严格? 高档房过热,省级公积金急刹车

[现象]

第一次 省级机关公积金贷款比市级苛刻

自2007年以来,在历次公积金贷款政策调整中,省级机关公积金都比市级公积金宽松(见图表)。2008年以来,省级机关公积金的政策向市级公积金靠拢,但本次对二次贷款停贷,还是第一次比市公积金要求严格。

国庆长假一结束,南京市公积金收紧政策就如传闻中一样迅速出台;紧接着,10月19日,江苏省省级机关公积金收紧政策也开始实施。正当评论关注“公积金政策收紧是否把楼市一脚踢进了拐点”时,记者发现,省级机关公积金对二次房贷居然全面叫停,同时实施144平方米以上大户型减半,严苛程度在历次调整中首次超过了市级公积金。

省市公积金管理部门工作人员均承认,调整的直接原因是“蓄水”不足,即今年公积金贷款量过高,可贷余额紧缺。由于省级机关许多老职工均享受过实物分房,一向比市级公积金蓄水率丰厚的省级机关公积金缘何储蓄率急剧下降?今年以来,一种以改善为名、实际改善兼具投资的高档房消费成为楼市不得不关注的话题。

10月21日,一位网友在江苏省省级机关事务管理局网站上提问:1、本人单身,有一套住房使用省公积金贷款,在已还清贷款的情况下,能否再次申请省公积金贷款,贷款额度是否有变化?2、在目前情况下(本人单身,已贷过省公积金并已还清),如果将来结婚后(配偶也是省公积金,未贷过)以家庭为单位再次申请省公积金贷款额度是多少?回复是:根据新政策,1、2两种情况都不能再使用公积金贷款。

因从10月19日起,江苏省省级机关公积金已实行收紧后的贷款政策:最大的变化是已办理过公积金贷款客户再次购房暂时不得申贷省公积金,此外,144平方米以上的大户型贷款额度减半,但还贷能力系数没有像南京市公积金一样下降到0.3,省公积金仍保持0.45的水平。

这三项变化中:“二套房”停贷省公积金的严苛程度远超市公积金新规。市公积金对此仅规定:按可贷额度的公式算出数额后再减半确定贷款额。也就是说,如果该职工以前贷过公积金,但目前缴存数额高,算出的可贷额度高于60万,减半后其仍可以贷满30万,并非所有二次使用公积金贷款者均只能贷30万的一半15万,而省级机关公积金对二次使用干脆一分钱不给贷。

其余两项,144平方米以上

的“高档房”减半政策与市公积金政策一致;还贷能力系数没有调整是因为省级机关公积金缴存基数(按每月平均收入确定,月入高则基数高)已四年没有调

整,停留在四年前的收入水准上;而市级公积金是每年下半年均调整一次。因此从某种意义上来说,该条上省级机关公积金并不比市公积金松。

历次调整省市公积金政策对比

调整时间	南京市公积金政策	江苏省省级机关公积金政策
2007年1月	自1月5日起,购买单价在10000元以上(含)住房或购买独立别墅、联排式别墅、酒店式公寓、层高超过3米的住宅暂不发放公积金贷款。可贷最高额=贷款职工公积金月缴存额/缴存比例×个人还贷能力系数×12个月×实际可贷年限(距离法定退休年龄,不超过30年)	对独立别墅、联排式别墅、酒店式公寓,层高超过3米、总价超过200万元(含)以上的住宅楼盘停放公积金贷款,并不对楼盘单价进行限制。可贷额度按距离法定退休年龄来计算,距离法定退休年龄在10年以上的,都可贷到最高额度(20万元/人),如果距离法定退休年龄是10年以内的职工,则是每接近退休年龄1年,贷款额度减少1万元。
2007年9月	自9月1日起,曾办理过住房公积金贷款的、再次购房申请公积金贷款的暂不批准办理;夫妻双方有一方曾办理过公积金贷款的,再购房也暂不办理公积金贷款。	原有政策不变,仍可“二次贷款”
2008年2月	贷款额度正式放宽到20万元/人。	贷款额度正式放宽到20万元/人,同时将可贷额度计算方法改为和南京市公积金一样的计算公式,不再按照“距退休10年内每年少1年1万元来计算”。
2008年11月	额度放宽到30万元/人。	额度放宽到30万元/人。
2009年10月	已办理过公积金贷款客户再次购房可贷额度减半,144平方米以上的大户型贷款额度减半,但还贷能力系数从0.45下降到0.3	已办理过公积金贷款客户再次购房暂时不得申贷省公积金,144平方米以上的大户型贷款额度减半,还贷能力系数不变,仍保持0.45

[原因]

为保值 猛吃公积金老本

一贯比市级公积金贷款条件松、额度高的省级机关公积金为什么一夜之间变得更严格了?通过对市场数据分析记者发现,今年高档房市场的火爆或许就是一个注脚。

虽然公积金贷款收紧客观上会对楼市有所抑制,但政策制定者不是从调控楼市的角度去制定政策,最直接的原因就是“钱不够了”。

本轮政策收紧,南京市住房公积金管理中心给出的官方数据是:个贷率(贷款余额/归集余额)已达96.16%,今年1-9月,南京归集住房公积金50.69亿元,同比增长16.64%。但同期发放公积金贷款高达97.80亿元,比去年同期猛增224.49%,目前已“收支”倒挂47亿多元。

省级机关公积金的数据是:今年1-9月,贷款额超过了18亿元。贷存比已突破90%,公积金的蓄水池濒临“枯竭”。这几乎是省级机关公积金近年来第一次出现“枯竭”信号,而近年来这一高素质人群的公积金“水池”都以家底丰厚著称:2007年,省公积金归集数额为13亿多,放贷数额约10亿元,贷存比例在76.9%左右,余额充裕;2008年更宽裕,省公积金一年共放贷7.09亿元,由于缴存基数没调,归集额也应稳定在13亿左右,贷存比只有一半多一点,54.5%。

因为省级机关每年所进

“新人”均有数量指标,而老职工早年多享受过实物分房,购房需求并不迫切且购房观念相对保守。参加省级机关住房公积金缴存的职工共有15.6万人左右,其中正常缴存人约12万人,但这10余万人中,以2007年数据看,只有5200多人使用了公积金贷款,平均每户贷款量为19万左右,而当年职工的可贷额度是15万,一户是30万,户均贷款额仅用了最高限额的60%多一点。

可今年省级机关公积金贷款却出现了比市公积金更快的增长额。其1-9月放贷18亿元,如果去年同期的贷款按去年全年总贷款额的3/4来算是5.32亿,其同比增长率达238%,比市级公积金的224%还快许多。这固然是因为今年以来楼市走热,房贷均同比飞速增长,可省级机关购房人群所青睐的投资性及改善型住房更是今年的大热门。今年7月底,仁恒江湾城1.5万/平方米的房子深夜排队,3天半卖出600套、10个亿;本月,高科技住宅朗诗国际街区价格已经攀升到2.2万/平方米,深恐通货膨胀而投资的买房“流行”起来。

(下转B48版)



商务地标绝版优势 精彩商机虚位以待

5A级国际化商务CBD福鑫国际大厦倾情献礼
臻藏推出:裙楼1-3层出租,4、5、38层西12000元/平方米起售。

◎ 裙楼2-5层2.9米以上净高,公共区域豪华精装,套内送筒装,模拟自然环境智能化中央空调;
◎ 观景楼层38层气度非凡,千里风景,待您极目;东芝VRV中央空调,尊享24小时自由办公。



加拿大B+H经典之作 ◎ 88000平米宏观建筑,地处洪武路与白下路交汇点,商业、旅游、金融三圈交集,市内主要公交线环绕,毗邻地铁一号线 ◎ 3000平米专属广场,加地下两层停车场完美解决泊车需要 ◎ 12部迅达(Schindler)电梯,让您上下从容。



vipline | **84573622 84573623**

开发商:南京市房产经营有限公司(宁房经营外000418)
销售中心:南京市洪武路359号福鑫国际大厦7楼售楼部