

节前先发“双响炮” 楼市现复苏态势

十一黄金周前,央行和银监会发布通知,非限购城市首套房商贷首付比例最低降至25%。住建部、财政部和央行联合发布通知,提出全面推行公积金异地贷款业务,并于10月8日起执行。此时,恰逢2014年“9·30”楼市政策出台一周年,以及今年“3·30”楼市政策出台半年。



◆ 公积金异地贷款购房最新政策出台

公积金无法异地贷款问题,一直困扰着工作调动的缴存人,日前住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发文,自10月8日起全面推行异地贷款业务。

住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行9月30日联合下发《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》。《通知》明确自10月8日起实施多项举措切实提高住房公积金使用效率,包括全面推行异地贷款业务,拓宽贷款资金筹集渠道,有条件的城市要积极推行住房公积金个人住房贷款资产证券化业务,盘活住房公积金贷款资产。

新政利好一:月还款与收入比上限60%。

2015年8月末住房公积金资金运用率低于85%的设区城市,要综合考虑当地房价水平、贷款需求和借款人还款能力,提高住房公积金个人住房贷款实际额度。在保证借款人基本生活费用的前提下,月还款额与月收入比上限控制在50%至60%。

新政利好二:偿还期限可延至退休后5年。

贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后5年,最长贷款期限为30年。推行按月划转住房公积金冲还贷本息业务。

新政利好三:可向购房所在地申请贷款。

缴存职工在缴存地以外地区购房,可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。缴存地和购房地住房公积金管理中心应相互配合,及时出具、确认缴存证明等材料,办理贷款手续。具体办法由住建部另行制定。

新政利好四:不需单位出具收入证明。

同一设区城市住房公积金管理中心

和分中心应当统一住房公积金提取和贷款政策,统筹使用贷款资金。住房公积金管理中心或分中心贷款资金不足时,应允许缴存职工向同城住房公积金管理机构申请贷款。缴存职工申请住房公积金个人住房贷款,同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的,不需单位出具职工收入证明。缴存职工租住商品住房申请提取住房公积金,除身份证明、本人及配偶无房证明外,不需提供其他证明材料。

◆ 公积金异地贷款购房操作流程

一、贷款城市公积金中心接受职工的异地贷款业务咨询,并一次性告知贷款所需审核材料。

二、职工本人或其委托人向缴存城市公积金中心提出申请,缴存城市公积金中心根据职工申请,核实职工缴存贷款情况,对未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的缴存职工,出具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。

三、贷款城市公积金中心受理职工异地贷款申请后,向缴存城市公积金中心核实《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》信息真实性和完整性。核实无误的,应按规定时限履行贷款审核审批手续,并将结果反馈缴存城市公积金中心。缴存城市公积金中心对职工异地贷款情况进行标识,并建立职工异地贷款情况明细台账。

四、缴存职工在异地贷款还贷期间,如住房公积金个人账户转移,原缴存城市公积金中心应及时告知贷款城市公积金中心和转入城市公积金中心。转入城市公积金中心应在接收职工住房公积金账户后,及时对异地贷款情况重新标识和记录。

五、异地贷款出现逾期时,缴存城市公积金中心应配合贷款城市公积金中心

开展贷款催收等工作,根据贷款合同可扣划贷款职工公积金账户余额用于归还贷款。

◆ 政策环境宽松为楼市稳定回升创造条件

2015年以来,我国在总体上保持稳健宽松的货币政策和适度积极的财政政策,为房地产行业提供了充足的流动性支撑。2014年11月起的5次降息、4次降准为房地产市场注入了较强的流动性,同时商业银行存贷指标淡化也在一定程度上释放了信贷的投放空间,这些都直接导致可用资金的增多。房地产行业作为资金密集型行业,将从中直接受益。

从开发商角度看,宽松的资金环境降低了开发商融资难度,缓解开发商资金链压力,确保了房地产开发企业资金到位。从购房者角度看,降息降准使购房成本有效减少。20年和30年期个人按揭贷款月供比本轮降息前分别下降10.7%和12.7%,实际购房能力的提高直接激发了需求入市的积极性。

◆ 房地产政策保持宽松基调 楼市现复苏态势

降低首付款比例、放宽贷款条件、扩大提取范围,密集出台的住房公积金贷款等利好政策,正在推动楼市进一步去库存化。商业贷款方面,目前五年以上贷款基准利率已处于历史低位,留给银行的折扣空间已非常小,加之存款利率上限不断放松,房贷9折几乎已是极限。公积金贷款方面,公积金二套首付比例下调,贷款额度松动,公积金贷款及异地贷款业务的推行,通过提高公积金贷款额度上限来刺激需求入市。

尤其是近日住建部明确公积金异地个人住房贷款办理流程,对于库存压力高居不下的三四线城市而言,这无疑是一个

重大利好消息。随着政策实质性放松,鹰城房地产成交自二季度以来得到明显提振,销售面积和销售额增速均在二季度实现同比转正。

◆ 异地互贷 楼市补涨

据了解,很多家庭子女因在外地上学,很多单位职工一直想用公积金贷款在外省、市买房,减轻还款负担。那么正在渐次推进的公积金异地贷款政策对于这些购房者来说是一个福音。

去年10月9日,住建部、财政部、央行三部委联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,要求各地放松公积金贷款条件,今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款,并首次明确提出公积金将实现异地互认。随后部分城市推出异地互贷政策,实施住房公积金缴存、异地互认和转移接续;职工在就业地缴存公积金,在户籍地购买自住住房的,可向户籍地公积金中心申请住房公积金个人住房贷款。异地购房贷款执行贷款地住房公积金贷款政策规定;职工及配偶未使用住房公积金贷款的,异地购房可提取公积金用于购买户籍地首套自住住房或偿还商业住房贷款。今年9月30日新出台的公积金贷款政策,只要是在居住地住房公积金管理中心缴纳公积金的职工,以本地区的自有住房做抵押,即可申请公积金贷款在全国实现异地购房。

10月8日,住建部发布的《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》,使公积金异地贷款政策的细则落地。

双节期间,房产联展中心成功举办了两场海南项目专场推介会。大部分购房者都希望将海南作为养老地,购置房产。此次公积金异地贷款政策将推动此类购房者入市,满足其购房意愿。

(张秀秀)

