

# 楼市“红包”下不停 购房实惠看得见

经济下行、市场萎靡，“降息降准”已经成为央行使用得最频繁的一种“红包”形式了，这对于楼市来说无疑是极好的消息。10月24日起，央行下调金融机构人民币存贷款基准利率，其中一年期贷款利率下调0.25个百分点至4.35%。这已经是央行今年第五次下调贷款利率。这个“红包”的大小和分量，相信不用多说亲们也能秒懂了。

经过今年的5次降息，目前贷款利率已经是近年来的最低水平。以80万元等额本息商业贷款20年还清为例，现在购房每月需支付本息共计5235.55元，比去年同期5800.89元减少了565.34元，总利息款减少13.57万元。

央行突然在国庆节前一天给出了一个楼市“大礼包”：在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。而之前个人申请商业贷款购房，首次购房最低首付为30%。以贷款申请80万元的房子为例，首付款从24万元下降到20万元，“立减”首付款对手头不宽裕的刚需购房者来说无疑是个福音，但该“红包”仅限于首次置业的购房者。

9月，住建部要求加速公积金贷款异地使用，而且是连续两次发文。一些长期在当地工作、异地缴存公积金的购房者一直期盼这一利好政策落地，现在终于如愿以偿了。

## A 公积金新政支持地产消费

上世纪90年代，住房公积金制度试点建立并全面推行，这对支持职工住房消费、改善居民住房条件发挥了重要作用。但随着经济环境及房地产市场的发展变化，住房公积金制度在实施中阻碍重重，缴存制度不完善，区域间资金无法融通，资金提取、使用和保值、增值渠道偏窄等。如何解决住房公积金制度存在的种种问题？国务院法制办11月20日向社会公开发布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》，给出了“药方”，让住房公积金“奔跑”起来。

近一个月来，中央高层先后在多个场合谈及房地产业发展，传递出明确的去库存政策信号。提高公积金的使用效率和投资收益率是一件利民利国的好事，同时必须健全公积金监督管理机制，提高管理运营透明度——公积金需要“奔跑”，但切忌“裸奔”。

11月20日，国务院法制办在其官方网站上公布了《住房公积金管理条例（修订送审稿）》，拟放宽提取条件，明确购买、建造、大修、装修自住住房，无房职工支付自住住房租金，职工支付自住住房物业费，均可以提取住房公积金。其中最重要的修改就是：公积金管理单位可申请发行住房公积金个人住房贷款支持证券。

这一重大改动打通了住房公积金与资本市场之间的通道，使得住房公积金管理中心可以从资本市场源源不断发行债券等获得资金，然后再投向住房按揭贷款市场，从而避免了住房公积金余额不足的问题。

这同时也透露出几点特别重要的信息：国家在千方百计地救市，消化房地产库存。公积金管理中心通过发行债券募集资金，然后低价贷款给个人购房者，因为住房公积金贷款利率比银行低，同时又打通了资本通道，使得利率资金理论上可以放大无数倍。著名财经传媒人刘晓博认为，条例修订后可望陆续释放出2万亿元以上的资金，以支持中国房地产消费。

## B “商贷互转”写入管理办法

11月18日公布的《河南省住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》和《河南省住房公积金提取管理办法（试行）》（以下简称《贷款办法》和《提取办法》），均是以前河南省住建厅、河南省财政厅、中国人民银行郑州支行三家单位联合发文的形式下发。7月23日，三家曾联合下发《关于进一步加强住房公积金管理、提高资金使用效率的通知》。在《贷款办法》中，各地住房公积金管理机构可以开展的住房公积金贷款业务中，明确规定可以进行住房公积金异地贷款、住房公积金和商业银行

组合贷款、商业性个人住房贷款转住房公积金贷款、住房公积金贷款转商业性个人住房贷款、住房公积金同城互认互贷等。

“异地贷”“组合贷”“商贷互转”，这些都是之前河南相关政策提到的探索内容。去年住房公积金异地贷款互认政策松绑后，相关落地细节却迟迟未出台。近日，住建部终于发布了《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》（以下简称《通知》），明确了公积金个人异地住房贷款办理流程，并要求公积金管理部门抓紧出台业务

细则。此次河南出台的《贷款办法》就及时落地，已经有了“异地贷款”“同城互认互贷”等内容，为下一步各地公积金管理委员会出台具体的操作规定提供了法规上的保障。在《提取办法》中也有不少及时落地的内容。比如，允许缴存职工提取住房公积金用于租赁自住住房、支付家庭普通自住住房物业管理费、支付自住住房的维护和修缮费用；公积金个人账户余额不能满足使用需求的，可同时提取配偶及父母、子女账户内的存储余额等。不过，之前提到的允许缴存职

工提取住房公积金用于支付所购新建普通商品自住住房的房屋装修费用没有在《提取办法》中提及。

在住房公积金贷款和提取的便民性方面，11月18日出台的两个管理办法也与时俱进。贷、提公积金手续简化，取消了公证、担保等费用。在两个管理办法中，无论是申请贷款还是提取公积金，只要求出具具有法律效力的身份证件，如户口簿、结婚证等。其中，《贷款办法》还规定要取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

## C 年底或有利好政策出台

“中央提出的去库存相当于一个‘帽子’，以往没有出台或力度不大的政策此次或都将戴上这个帽子，一齐出来。”住建部的知情人士称，对于楼市去库存的相关政策，目前各部委已经初步汇总了各项具体政策的调整思路，预计在年底经济工作会议之后会分层次出台。在前几轮对楼市的政策调整中，为防止市场过热，政策

没有一次性都放出来，而是阶段性地释放。而在现有的政策框架中，户籍制度改革预计将成为第一突破口。不过，业内分析人士也指出，以户籍制度改革为契机会增加楼市购买需求，这样的政策逻辑很难在短时间内见到效果，因此短期内的去库存政策还将以市场刺激为主。

在中原地产监测的21个城市中，11个城市10月库存量较上半年末有所增加，从消化周期来看，三成城市超过一年，另有三成城市消化周期为半年。目前房地产市场面临

供大于求的现状，楼市正处于去库存阶段。棚户区改造、房地产信贷、税收等的调整都将是发力重点。

除棚改外，信贷、税收等一些“常规武器”也可能推出，用于刺激住房消费。知情人士表示，在经过连续降息之后，未来对房地产的信贷支持力度可能还会加大。其中除首付比例和贷款折扣下调外，还包括二套房和多套房认定标准的放宽。

有市场人士猜测，非限购城市的首套房最低首付有可能降至20%，最低贷款利率折

扣相当于基准的七成。也就是说，信贷优惠力度回到2010年的水平。

中原地产首席分析师张大伟指出，普通住宅界定标准也可能调整。他表示，普通住宅界定将直接影响交易税费的征收标准，其对市场的影响仅次于信贷政策的调整，且对市场短期利好作用明显。

此外，与房地产有关的税收也有望下调，尤其是交易环节的税收。但该项调整的权限将下放到地方政府手中，具体形式可能体现为“直接减税”或“税费补贴”。（张秀秀）

