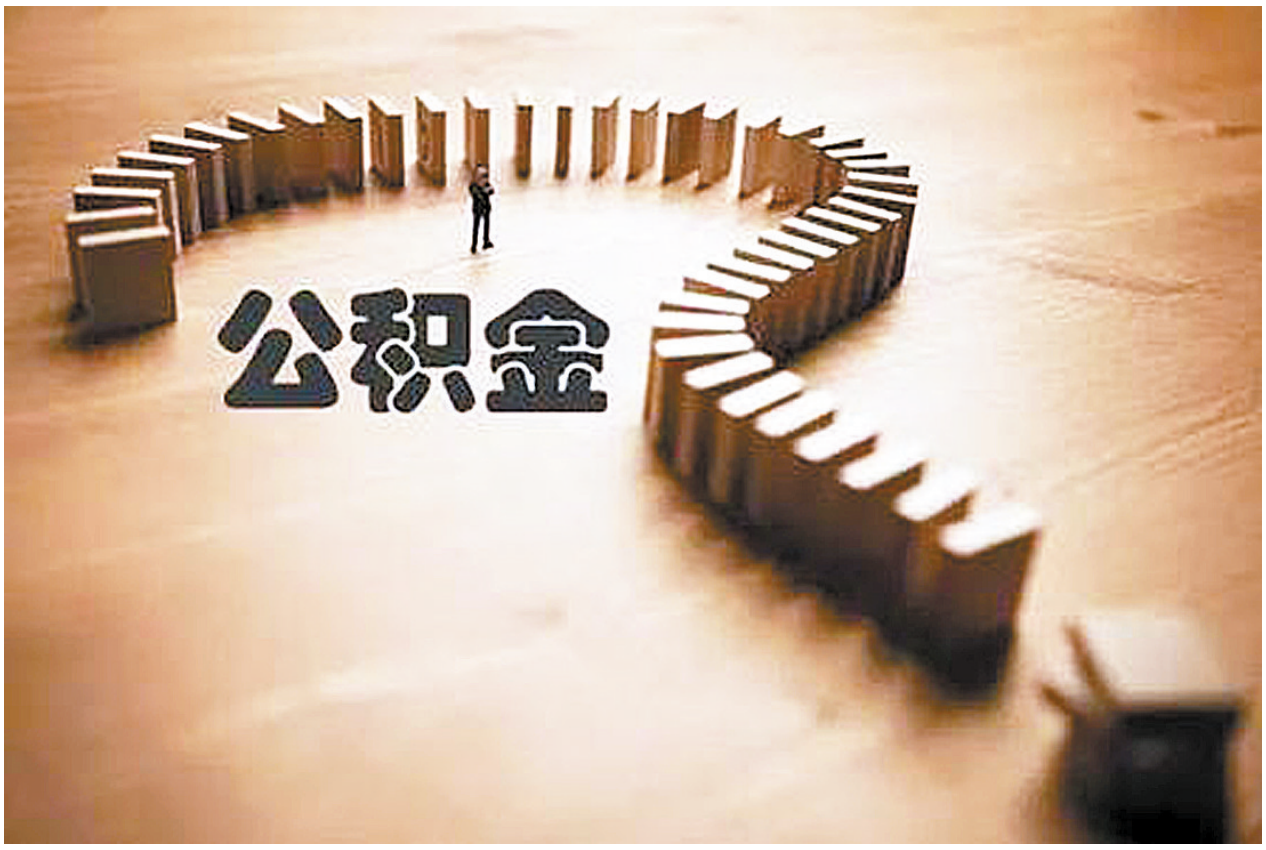
房贷利率不断上升 公积金贷款通道放宽减压



开年后的楼市继续处于深度调控之中，尤其是信贷这一关键性的因素，仍在不断收紧，多个银行支行暂停房贷，个贷利率上浮成为一二线城市的普遍现象。一些城市首套房贷利率较基准利率上浮已达20%至30%。

在此背景下，根据去年12月住建部、财政部、央行、国土资源部联合发布的《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（以下简称《通知》），各地纷纷加快公积金审批流程，要求开发商不得拒绝购房者的公积金贷款，并加大惩戒力度，成为收紧的购房信贷中唯一的宽松。

3月5日，深圳市住房公积金管理中心透露，从1月起，深圳市相关部门已要求房企提供不拒绝购房人使用公积金贷款的书面承诺，在销售现场公示，并对拒绝者加大惩处。

多位开发商人士表示，如果公积金贷款能够加快审批，不仅减轻购房者的负担，也对销售有乐观影响；但在很多城市限价的情况下，对于那些倾向于让利卖房而提高首付甚至要求全款的项目，影响并不大。

●开发商不得拒公积金贷款

公积金贷款作为购房资金通道之一，目前正在被大力支持。

3月5日深圳公积金新政给出的六项措施包括，5个工作日内完成贷款审批、5个工作日内完成抵押登记、开发商不得拒绝公积金贷款、加强对公积金贷款银行考核、职工可电话举报违规楼盘以及联合开展专项整治行动等。

深圳的这些措施均出自于《通知》。这份于去年12月13日印发的文件，是在2014年的基础上深化的。

2014年，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行明确要求房企不得拒绝住房公积金贷款购房，但部分房企仍然拒绝或变相拒绝购房人使用住房公积金贷款。

记者调查发现，在多个一线城市，新房销售都存在变相拒绝公积金贷款的现象。

因此，为发挥公积金作用，净化市场环境，出台了上述《通知》。

其中值得关注的是，加大了违规的举报、惩戒力度。对限制、阻挠、拒绝使用住房公积金贷款购房的房企和中介，深圳市规划国土委将要求责令整改，对违规情节严重、拒不整改的，予以公开曝光，并纳入企业征信系统。

目前，深圳市住房建设局已组织深圳市公积金中心加强对10家住房公积金贷款业务受托银行的管理和考核，监督受托银行提高服务效率、提升服务质量。

无独有偶，近日东莞市住房公积金中心与相关部门也联合发文，加快公积金贷款审批流程，专项整治、严肃处理开发商及中介机构拒绝公积金贷款行为，规范房地产市场秩序。

据介绍，从行动开始到3月初，深圳市有21个新建商品房项目到市公积金中心办理了公积金贷款房源入库工作，新建商品房项目入库率达到95%。

深圳市公积金中心指出，下一步，深圳市住建局和深圳市规划国土委还将继续推动新建商品房项目入库工作，将有更多的新建商品房项目能够使用公积金贷款。

●房贷利率上升难免

对于购房人而言，公积金放开是个好消息。但对深圳、北京动辄数百万的贷款而言，公积金即使放开也是远远不够的，必须进行商贷和公积金的组合。

机构数据显示，目前北京、深圳等城市平均贷款额度首套房贷款200万元至300万元，而公积金贷款北京家庭为单位最高可贷120万元，深圳家庭最高可贷90万元，其他城市更少。

对于非刚需购房，300万元至500万元甚至更多的贷款，公积金贷款更是杯水车薪。

记者咨询的大部分开发商人士均认为，公积金贷款加快放行，对于地产整体的销售影响不大。

整体而言，在中原地产、易居克而瑞等多家机构看来，2018年的房贷收紧已成定局。

根据统计，目前北京大部分银行执行首套房贷款利率为基准上浮5%至10%，上浮10%逐渐成为北京房地产刚需市场的主流，购房贷款的成本继续上升：首套房贷每百万25年月供历史首次突破6000元。

在深圳，进入3月份后房贷利率仍在上浮，十几家银行首套房贷普遍上浮10%，个别银行如浦发银行、民生银行上浮15%至20%。平安银行、邮储银行、南洋银行、农村商业银行暂停了房贷，其他银行也大多额度紧张、放款缓慢。

对于银行而言，资金成本持续上升，包括余额宝等固定理财收益年化资金成本已经接近4.1，叠加管理成本，按揭贷款的基准利率4.9对于大部分银行已属于低利润产品，出于盈利的考虑，商业个贷利率将会继续上浮。

此外，房价逐渐出现调整，银行的风险增加，银行对抵押品的风险意识将提高，各家银行预计后续将继续收紧房地产贷款的额度与提高房地产贷款的价格。

从历史看，除了2009年后与2015年后的一段时间，大部分首套房房贷的执行利率都在6%左右，中原预期后续房贷利率还有上升的空间。

深圳市房地产中介协会指出，上述现象和趋势背后是落实“房住不炒”，去金融杠杆。对运用金融杠杆的购房者而言是利空，购房成本再次上升。

中原地产首席分析师张大伟指出，购房者的资金成本持续上升，已经逐渐完成了从量变到质变的过程，贷款的压力越来越大。据其测算，按照北京上海的刚需房价，贷款25年，从过去的85折优惠利率到现在的基准甚至上浮，房价即使降低8%左右，因为利率上涨也抵消了这部分降价影响。

从调控的趋势看，预计信贷的收紧趋势延续周期内，2018年房贷利率有可能继续上升；房地产降温也将持续。目前市场成交已经全面降温，降价开始出现。

深圳市规划国土委数据显示，2月深圳新房均价为54191元/平方米，自2016年10月以来已“十七连跌”。

深圳市房地产研究中心主任王锋表示，2018年深圳将继续保持房地产调控政策的连续性和稳定性。今年仍是房地产市场调控的关键年，应继续实施限购、限价、限贷等调控政策，确保房价在未来几年保持稳定，形成理性消费局面。

（广报）

房地产税立法草案今年有望出炉

本报讯 在3月5日的全国政协十三届一次小组会期间，全国政协委员、财政部原部长、全国社保基金理事会理事长楼继伟向记者透露，“今年房地产税法草案应该能完成‘一读’”。

所谓“一读”在业界普遍指的是立法机关立法程序里的一步，一般来说，立法过程中，立法草案的标题会被三度宣读，即业界通称的“三读”。具体到我国，“三读”对应的“三审”是我国国家权力机关在实践中逐渐完善起来的立法审议程序，第五届全国人大以前，对法律案的审议只有一次，从第六届起改为两审。《立法法》通过后，全国人大常委会审议法律案一般实行“三审”制，即在原来“二审”的基础上，增加了对关键问题和有较大争论问题的协调环节，由法律委员会在统一审议的基础上向常委会报告审议结果，再进行“三审”。

在今年全国人大会议首场新闻发布会上，大会发言人张业遂就透露，加快房地产税立法是党中央提出的重要任务，由全国人大常委会预算工作委员会和财政部负责牵头组织起草，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。

国家行政学院经济学教研部教授冯俏彬直言，如果今年草案能提交全国人大审议，对于房地产税立法来说应该算是迈出了重要的一步，意味着各部门间已形成统一意见，“毕竟直到目前，关于草案的讨论版本仍然层出不穷，互相之间也没有形成共识”。冯俏彬表示，现在业界对于房地产税法的争议核心点包括按面积还是按套征收、哪些房产可以免征、征收基数如何确定等。

根据财政部部长肖捷此前提出的房地产税立法和实施原则，即“立法先行、充分授权、分步推进”，有业内人士预计，房地产税立法之后，中央层面会明确一个总体框架，包括税收征收范围、豁免的基本条件、税率的标准范围等，主要是对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担。

（北商）