

“认房不认贷”向公积金领域蔓延

超400次房地产调控政策近半数关乎公积金

“认房不认贷”正在向公积金领域蔓延。

10月20日,成都公积金中心发布通知,申请住房公积金贷款按照“认房不认贷”原则认定家庭住房套数;10月30日起,郑州办理住房公积金个人住房贷款及组合贷款时,按照“认房不认贷”原则认定家庭住房套数;11月1日起,北京公积金贷款将执行“认房不认贷”……

据中指监测数据,今年以来,已有超百城出台房地产政策超400次,其中近半数涉及住房公积金相关内容,执行公积金贷款“认房不认贷”的城市已超20个。

多位业内人士在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,短期看来,公积金相关政策仍是各地促进刚性和改善性住房需求入市、支持购房需求释放的重要举措,但公积金政策仍存在继续改善空间。



超20城公积金“认房不认贷”

越来越多城市明确:公积金执行“认房不认贷”。

10月31日,北京住房公积金管理中心明确,自2023年11月1日(含)起,北京公积金贷款将执行“认房不认贷”。这也意味着,无论该家庭此前是否使用过商业贷款购房,有没有过商业贷款记录,只要在购买时借款申请人和共同申请人在京无住房并且没有住房公积金贷款记录,即可按首套住房申请公积金贷款。

而在此之前的10月17日,上海也明确公积金贷款实行“认房不认贷”,即缴存职工家庭名下在上海市无住房、在全国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,认定为首次住房。

在此之前,已有不少热点城市明确公积金“认房不认贷”。

如珠海在10月7日发文

明确,即日起珠海公积金“认房不认贷”,办理住房公积金个人住房贷款及组合贷款时,按照“认房不认贷”原则认定家庭住房套数,住房套数按照珠海市的行政区域内的现有成套住房认定;更早之前的5月25日,天津公积金中心就取消了“认房又认贷”政策,明确职工家庭房屋套数核定以住房交易时,以天津市住房交易主管部门及不动产登记管理部门确定并记载于住房交易合同文本上的购房套数为准,全国范围内第一次使用公积金贷款或公积金首次贷款已结清,按照首套房政策执行。

不仅如此,四川、河南等省级公积金中心也在近期发文明确省直公积金贷款执行“认房不认贷”政策。据中指研究院不完全统计显示,截至目前,已有珠海、惠州、杭州、成都、洛阳等超20城执行公积金贷款“认房不认贷”。

“公积金‘认房不认贷’政策调整各地标准不一样,但总思路是一样的:让更多人能享受到首套房优惠政策,从而让其享受到更低的贷款利率、更高的贷款额度。”易居研究院研究总监严跃进在接受《每日经济新闻》记者采访时表示,公积金调整是今年特别是下半年以来各地政策调整的重要方式,体现了对刚需、改善型购房者合理住房需求的支持,促进房地产市场的平稳、健康发展。

中原地产首席分析师张大伟也表示,当前商业贷款“认房不认贷”已经在全国范围内执行,超过60个地区明文发布此项规定,没有发文的地区实际上也已经在执行这一政策。公积金执行“认房不认贷”也利好楼市,但是大部分二线城市公积金上限只有50万-80万元,因此影响较为有限。从趋势看,房地产政策有望继续调整。

超400次政策,近半数关乎公积金

根据中指监测数据,今年以来,已有超百城出台政策超400次,其中近半数涉及公积金相关内容。

除面向所有购房者进行普惠性政策调整外,各地公积金支持政策也向多子女家庭、人才、新市民和青年人、灵活就业人员等群体适度倾斜,尤其是在支持重点人群购买首套房上着墨颇多。

长春、淮南、赣州、珠海、温州等地均加大了公积金贷款对多子女家庭购房的支持力度,相关政策主要围绕提高贷款额度展开。其中,温州三孩家庭购房公积金贷款额度

最高可上浮50%,且不受个人公积金贷款最高额度的限制。

人才也是各地公积金贷款政策重点支持的对象。如长春就表示,高校毕业生在主城区和开发区购房,首次申请公积金贷款,贷款金额如不超过50万元,可不受住房公积金账户余额倍数限制;温州则将人才购房的公积金贷款额度最高提至双人缴存的最高贷款额度,政策力度可见一斑。

与此同时,也有更多城市推进公积金互认互贷,如贵州铜仁全面推行异地贷款,赣

州与深圳异地缴存互认互贷,随州和济宁取消公积金异地贷款的户籍限制等等。

“短期来看,公积金相关政策仍是各地促进刚性和改善性住房需求入市、支持购房需求释放的重要举措。”中指研究院市场研究总监陈文静分析指出,当前多项公积金政策陆续出台,反映出各地因城施策更加灵活,多城市公积金政策仍存在继续改善空间,如增加公积金贷款次数、放宽公积金提取条件、支持“商转公”等亦是各地优化公积金政策的方向。

(财经网)

买房过程中 这些“陷阱” 要注意防范

对于很多家庭来讲,买房可是大事,其中的方方面面都关系到自己的切身利益。因此在购房过程中应该小心谨慎,能够先了解清楚在购房时的注意事项,提前采取措施来应对紧急情况,才能尽可能地减少自身利益受到损害。

1、虚假宣传

有很多开发商在卖房子的时候会承诺一些重点的市政配套,如轨道、公园、商场等,以市政配套作为项目卖点,而当出现规划条件变更、绿地变停车场、道路开通遥遥无期等情况,购房者寻求一个说法时,开发商却以规划变更已经通过规划部门批准为由推卸责任,或以合同约定不清搪塞。实际情况是,小区楼盘内承诺的配套,是在开发商责任范围,而出了小区之外,承诺的市政配套都和开发商无关。但对于这种承诺又不写在合同里。

2、合同陷阱

一般情况下,售楼部置业顾问会给客户一份拟好的合同,合同有些地方是有待双方确定后注入相关内容的,而有些选择性填写处可能还空着。这时,购房者往往以为该说的都已注明了,合同就算是完成了,但是这些就是容易出问题的点。

比如,标准合同第十五条迟延履行产权证的,每日按已付房款的万分之三计算,但买房人一不留神,置业顾问便将此条款设计成按购房全款的万分之三承担。

3、销售陷阱

内部认购,加大购房者风险。正当买房人认为自己得到了便宜之时,开发商其实也借此机会筹到了资金。其实更糟糕的是,内部认购的是在开发商未取得预售证的情况下销售的,《商品房预售管理办法》第六条明确规定:“商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售,应当向房地产管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售。”因此,一旦出现任何问题,购房者的合法权益往往无法得到法律充分保障。

(华龙网)