

《提振消费专项行动方案》出台,公积金政策成市场焦点

广州部分公积金政策已落地 明显促进销售

近日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》(以下简称《方案》),并发出通知,要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《方案》提出,适时降低住房公积金贷款利率,扩大住房公积金使用范围。消息一出,公积金政策立即成为市场焦点。新快报记者了解到,广州去年已落地“支持公积金做首付”“上调贷款额度”“下调公积金贷款利率”等政策,市场均有正向反馈。有业内人士指出,公积金政策主要目的是降低住房消费的门槛和成本,目前优化公积金政策已成为各地调控主力。

■新快报记者 何璐诗

多项公积金优化政策落地,市场反馈积极

《方案》明确,更好满足住房消费需求。《方案》对公积金的优化方向提出具体内容:适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围,支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款,加大租房提取支持力度,推进灵活就业人员缴存试点工作。

事实上,《方案》提到的一些公积金优化方向,去年在广州已相继落地。去年8月起,在广州市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人,可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。而从去年11月底起,广州公积金进行了额度上调,一人最高可贷80万元,两人最高可贷160万元;如果是二孩家庭,还可上浮40%,即最高224万元。

新快报记者了解到,公积金支持住房消费的力度不断加大,在广州市的新

房市场,不少楼盘表示新政策对销售促进明显。海珠区工业大道网红盘保利燕语棠悦相关负责人告诉记者:“公积金的优化政策对销售有促进,基本缴纳公积金的客户都会选择公积金贷款或组合贷,占比达七八成。”天河区的联投文津府营销人员告诉记者:“目前约有三成半的客户使用公积金贷款。”而位于南沙区的招商林屿境,公积金贷款及组合贷客户占比约三成,相关负责人指出:“项目首套客户不多,部分购房者因拥有多套房而没有公积金额度,所以没有选择公积金贷款。”在黄埔区知识城的大型项目科城新世代,项目相关负责人同样告诉记者:“目前约有三成客户选择申请公积金贷款。”

而在二手房方面,贝壳找房相关负责人告诉新快报记者,该平台2024年的二手交易中,使用纯公积金贷款的客户比例为11%,组合贷为19%。“去年使用

公积金以及组合贷的客户约为三成,我们统计发现,有26%的客户是一次性付款的”。

有业内人士指出,购房者是否优先使用公积金贷款与贷款利率有关,目前公积金贷款利率与商贷利率较为接近。而“适时降低住房公积金贷款利率”,是本次《方案》新的增量政策方向之一。中指研究院指出,回溯商业贷款与住房公积金贷款近年来调整过程,自2019年商贷利率换锚5年期以上LPR以来,5年期以上LPR已累计调降125BP,其间各城市的浮动加点数也有不同程度的降低,而5年以上公积金贷款利率自2019年以来仅调降2次共40BP。“当前5年以上公积金贷款利率为首套2.85%、二套3.325%,年内适时降低公积金利率,将进一步降低购房者置业成本,而公积金利率下调,也有望为商贷利率的下调释放一定空间”。

一周资讯

龙光公布219.6亿元境内债重组方案

3月17日,龙光控股公布其整体境内债务重组方案。该重组方案涵盖“H8龙控05”“H9龙控01”“H9龙控02”“H1龙控01”等21只境内债券,本金余额合计219.62亿元,提供了折价购回、资产抵债、债转股、特定资产和全额展期留债等5个选项,以满足不同类型投资人的需求。

恒基兆业地产创办人李兆基辞世

3月17日,香港著名企业家、恒基兆业地产创办人李兆基辞世,享年97岁。李兆基自1948年起在香港发展,从金银贸易转战地产业,开创“分层出售、十年分期付款”模式,推动香港房地产市场变革。他于1976年创立恒基兆业地产并带领公司发展壮大,同时在内地大规模投资地产项目。在2024年福布斯中国香港富豪榜上,李兆基仍然以270亿美元身价位居第二,仅次于李嘉诚。

中国金茂撤消区域公司并调整城市公司

3月18日,中国金茂将进行组织架构调整,将“总部-区域-城市”三级管控架构,调整为“总部-地区”二级管控架构,取消华北、华东、华南、华中、西南5个区域公司,对现有城市公司撤并重组调整为14个地区公司。中国金茂方面表示,此次架构调整总体导向为公司重点城市做大做优,强化总部运营管控及管理穿透,提高组织敏捷度,提高决策效率和质量,员工队伍将总体保持平稳。

(何璐诗 据公开资料整理)

“既提又贷”促进市场活力,广州去年8月已实施

除了适时降低住房公积金贷款利率,扩大住房公积金使用范围也是《方案》的一大亮点。

《方案》提出,支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款,即“既提又贷”政策,很大程度提高了购房者资金使用的灵活性。广州去年8月已落地“支持提取公积金余额支付购房首付款”政策,据中指监测数据显示,2024年以来,超

100城(区)已支持提取公积金余额支付购房首付款。广州资深按揭贷款专家郑大源告诉新快报记者:“之前一些首付不足的买家,是先找朋友或借贷渠道借钱凑首付,然后提取公积金还款。现在这个政策可以帮这类买家更顺利地买房。”科城新世代项目相关负责人告诉记者,使用公积金作首付的客户已有约三成。

目前,“公积金余额可作首付”的使

用范围为新房交易,暂未涵盖二手房买卖。广州资深按揭贷款专家郑大源告诉记者,对于“购二手房用公积金做首付”,市场也有一些呼声,但实操起来需要更为谨慎。“一手交易的监控比较严密,是否有交易,是否取消交易,很容易监控。如果未来二手房可以提取公积金作首付,需要以更安全可控的方式实施,以防购房者提取首付后取消交易”。

公积金优化成各地调控主力,精准支撑需求释放

优化公积金政策,已成为当前各地政策优化的主要方向。中指研究院政策研究总监陈文静表示,根据中指监测,截至3月16日,今年以来约90城(区)出台政策约130条,其中针对公积金贷款政策的优化约50条,政策的优化方向主要为降低首套、二套公积金贷款首付比例,提高公积金贷款最高额度,优化公积金贷款住房套数认定标准、延长还款期限、优化商转公等,其中超10地提高公积金贷款额度,超10地下调公积金贷款首付比例,约10地延长公积金最长贷款期限。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,公积金政策主要目的是降低住房消费的门槛和成本,在当前需求主体主要为刚需和换房需求的情况下,住房消费对成本和门槛的敏感性特别高,不管是降低税费还是出台公积金政策,都有利于促进刚性和改善性住房需求释放。“比如先卖后买免交个人所得税延长,又比如提高公积金贷款额度和用途,对于多子女家庭、首套房购置、保障房购置给予更多的额度;同时扩大公积金提取用于租房以及异地公积金能

够贷款在本地买房”。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,《方案》作为今年两会后首个由党中央、国务院发布的政策,重点关注了消费,这充分说明消费在提振内需和推动经济增长方面的作用。公积金政策在提振住房消费方面起着重要作用,尤其是降低公积金贷款利率,市场期盼高呼声大,预计近期有望落地,更好地降低贷款利率。叠加房地产小阳春态势,将更好发挥公积金的作用,进一步提振住房消费。

扫码了解
广州楼市最新动态

■目前,优化公积金政策已成为各地调控主力。