

# 多城市公积金贷款规模激增 加重房价上涨预期

## 核心提示

随着房地产市场逐步回暖，多个城市公积金贷款规模激增。数据显示，今年前三季度，上海、南京、福州、青岛、银川等城市的个人住房公积金贷款发放量均明显高于去年同期，部分城市早已提前完成全年放贷目标，甚至面临“无贷可发”的窘境，今年多个城市的公积金贷款规模或将超过去年。

业内多名专家表示，在房地产市场逐步回暖、量价齐升的背景下，地方微调公积金政策加重了房价上涨预期，促使部分刚性需求提前入市。



今年10月以来，我市多家楼盘开盘时均受到市民热捧，楼市转暖迹象明显。图为市民在山城区一家楼盘咨询选房。  
晨报记者 王磊 摄

## 公积金贷款规模激增

日前，上海市公积金中心发布的2012年前三季度住房公积金运行分析报告显示，今年前三季度，上海共发放住房公积金个人贷款290.71亿元，同比增长39.96%。

12月5日，记者走访上海浦东新区多家地产中介门店了解到，上海今年整体公积金贷款交易量比较大，但位于南京路的佳喜地产的工作人员告诉记者，相对于上半年，近两个月公积金贷款交易量有所回落。

此外，数据显示，11月前半月，北京公积金贷款交易量环比10月份同期增长20%左右。此前，北京市场上更是有消息称，由于申请数量大增，公积金贷款的审核、批贷的速度已明显放慢，批贷和放款时间已推迟至明年。不过，随后北京市住房公积金管理中心否认了上述传闻。

其实，发放贷款额度激增的不仅仅是北京、上海。公开资料显示，福建省前三季度发放公积金贷款114.93亿元，同比增长45.4%，其中福州的公积金贷款发放额度已超过去年全年。青岛市前三季度发放住房公积金贷款37.33亿元，已完成年度目标的98.21%。

据了解，一些重点城市的公积金贷款目前已经出现余额不足，南京市更是早已完成全年目标。数据显示，南京前三季度公积金发

放额度就已经达到83.85亿元，不但比去年全年的放贷额度36.72亿元增长了128%，还超过了今年全年计划50亿元的67.7%。

与此同时，济南更是遭遇无钱可放的窘境，济南住房公积金管理中心有关负责人对外表示，济南住房公积金管理中心本部的贷款使用率接近90%，超出了全国65%的平均使用率。如果不及时加以控制，济南公积金将现无钱可放的风险。

## 地方微调是主因

其实，贷款规模激增背后，是一年多来30多个城市先后微调公积金政策的结果。眼下，公积金政策微调已经成为地方政府在支持自住需求和严控房价上涨预期之间的“平衡木”。

业内人士分析，临近年末，地方政府一方面要维持房价稳定，另一方面为保财政，又要刺激合理自住需求入市。而此时银行收窄放贷优惠利率，释放许久的刚需购买力已经相对疲软，对于地方政府来说，财政收入减少，多会选择调整公积金政策这种温和的手段来刺激楼市。

“地方政府对公积金政策的微调，是公积金贷款激增的主要原因。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌对外表示，虽然今年我

国限购、限贷政策未改变，但自3月以来的成交量上升，楼市回暖已使购房者对后市判断摇摆不定。加上地方频繁微调，加大楼市上涨预期，促使购房者提前入市。

易居房地产经济分析师薛建雄也告诉记者：“公积金贷款规模的激增，说明刚性需求正在成为楼市回暖的主力，而地方政府对公积金政策的微调则是主要原因。”根据中原地产最新的监测数据，全国共有超过34个城市调整放松公积金贷款政策。

此外，关于异地购房可利用公积金的异地互贷等政策颇受瞩目。据了解，广东省内公积金互贷的城市增加到9个，湖南部分城市、北京和秦皇岛也加入到公积金异地互贷的行列。

而对于公积金是否会成为投资或投机性需求的新窗口，薛建雄认为，公积金本意在刺激购房者的刚性需求，促使房地产市场供需得以平衡，而且公积金贷款占购房贷款比例较小，其本身不会对楼市产生较大影响。

上海财经大学公共经济与管理学院副院长姚玲珍则表示：“公积金贷款是一种政策性贷款，原来公积金贷款的限制条件多，现在地方政府放松公积金贷款政策后也需控制一定的风险，适当出台针对公积金宏观层面的调控政策，将公积金运用于支持首套住房的刚性需求，防止投资和投机性需求。”（据《国际金融时报》）

## 买房子事儿挺多 签合同别大意

晨报讯(记者 王磊)随着房地产行业迅猛发展，商品房买卖增多，但伴随而来的形形色色的商品房纠纷也日益增多。淇滨区上峪乡居民马某买房时因合同约定不清与房地产公司产生纠纷，争吵达半年之久，最终在居住地社会法庭的调解下才得以维权。

马某去年在淇滨区为儿子买了一套房作为婚房，并与某房产置业公司签订了一份房屋买卖合同。在签订合同时双方口头约定所交的10万元首付款中有1万元为定金，但在正式合同及房款收据中未予明确约定。到了交房的日子，这家房产置业公司却因种种原因未能如期交房，马某要求该公司按照约定双倍返还定金，但房地产公司并不认账。经多次交涉无果后，马某找到居住地上峪乡社会法庭寻求帮助，要求房地产公司双倍返还所交款项。

由于马某与这家房产置业公司均坚持各自的理由不肯退让，该案一度陷入僵持状态。上峪乡社会法庭多次调查核实案情，并为双方详细讲解了该案涉及的法律知识，同时耐心做房产置业公司的工作，使其认识到诚信对于一个企业的重要性。在社会法庭的耐心调解下，12月4日，双方终于达成调解协议，房产置业公司按照双方约定双倍返还马某定金2万元。

该案法官提醒市民，购买房产属大额支出，在签订合同时一定要看清合同内容，同时对不明白不清楚的合同条款一定要多费心，问个清楚明白，以防出现纠纷无据可依。

(线索提供:武文英)

## 专家提醒:

## 三类贷款人 不必提前还房贷

央行在今年6月和7月两次降息，按照规定，很多办理了房贷的市民，从明年1月1日起能够“减负”，对“房奴”来说这本来是好事，但部分手头有闲钱的还是打算提前还贷。记者从部分银行了解到，临近年底，预约提前还贷的人比平时多了两三成。

## 为卖房还清贷款占多数

“一上午客户一个接一个，连上厕所的工夫都没有。”5日，记者在北京东大桥附近的一家国有银行支行采访时，一名信贷人员告诉记者，到年底提前还贷的人明显增多，平时每天接待十几个客户都是多的，现在每天有二三十个人，基本还都集中在上午时间。

据她介绍，最近一段时间提前还贷的人跟以前还有一个明显的不同，就是全部结清贷款的人多了。“这部分人很多都是买房贷款时间不长，提前还清贷款多半是为了卖房。”

银行人士告诉记者，除了卖房者提前还贷外，到了年底，上班族会有各种红包、补发的费用、奖金以及年终奖等收入，在衡量其他投资渠道与贷款利息之间的收益之后，还是选择将一年攒下的钱部分偿还按揭，以降低月供。因而导致年底向银行申请提前还贷的人数增加。

## 房贷新利率下月执行

今年央行连续两次降息，5年期以上贷款的基准利率从原先的7.05%，降到了目前的6.55%。由于大部分贷款者都选择“按年调息”，降息的实惠将从明年1月1日享受。

以100万元20年期的贷款为例，今年年初5年期以上贷款基准利率为7.05%，选择等额本息方式偿还，今年每月还款金额为7783元。两次降息后5年期以上贷款利率降低为6.55%，同样一笔贷款，明年每月偿还金额7485元，每月减少了近300元。

## 提前还贷要打好“算盘”

银行理财师张猛认为，市民是否选择提前还贷，主要取决于手中是否有投资渠道且投资收益高于贷款利率。

他提醒，三类贷款人不必提前还贷：一是选择等额本息、其还款期已过三分之一的购房者，因为等额本息开始还的本金比较多，已将大额本金还完，剩下小额贷款产生的利息不会太多；二是等额本息还款已到中期的购房者，因为这部分市民已经还了大部分利息，提前还贷的意义也不大；三是准备后期向银行贷款的市民。（据《北京晚报》）

## 7年3段爱情全因无房而告终，市民王先生感叹——

## “感情是饭，房子是碗，想吃饭就要先有碗”

晨报记者 陈海寅

“上大学的时候，总觉得美好的感情是幸福生活的基础。但步入社会这几年，我越来越清晰地感受到，再美好的事物，都是以基本的物质生活为前提。所以说，某些物质才是幸福生活的基础，比如房子。”12月5日，新区的王先生接受记者采访时，言语间都流露出对房子的无奈。

“从大学到现在7年了，经历了3次不成功的感情，每段感情都因为房子而失败。”王先生说，他最长的一段爱情是在上大学的时候，相处了4年。“我们是同学，是日久生情。大学里的感情很纯粹，因为喜欢就在一起，没有那么多附加的条件。我们也曾幻想过毕业以后的生活，就是双方努力工作攒钱，买个房子结婚，再生个可爱的孩子。那种对未来的美好憧憬就像电视剧《蜗居》开头中主人公郭海藻和苏淳的心情一样。”

“但毕业后我们首先就面对了就业的难题。心高气傲的我们，都希望能尽快找到一份正式工作。可这不但需要努力争取，还要等待合适的机遇。一起在郑州漂了半年，我们在双方父母的召唤下，回了各自的家乡。她回南阳，我回鹤壁。”王先生说，女友在她父母的安

排下，很快成为当地一家事业单位的职工，有了安稳的工作，他则暂时在鹤壁一家私企打工。工作上的差别，让他一度很焦虑。“我想让她跟我来鹤壁，她则想让我跟她在南阳生活。因为这个问题吵了很多次，也和好了很多次。最后她妈妈提出，只要我能在鹤壁全款买一套100平方米以上的房子，就同意我们在一起。但我家境一般，哥哥又刚结过婚，家里根本拿不出那么多钱。”

“由于房子迟迟买不了，我们最终没有在一起，她家人很快在当地给她介绍了对象，并迅速为他们订了婚。”王先生讲到这里，脸上浮现出一丝苦涩。“这两年，我也换了好几份工作，如今终于安稳下来。虽然收入仍不高，但在外人看来已经算是立业了。其间也处了两个女朋友，她们都不错，也不介意我没有房子，但最终都因为家里人的反对，我们的感情无疾而终。”

“以前听过一个楼盘的广告语：你可以不买房子，除非能斗过丈母娘。起初听到觉得它很可笑，后来才明白其中的深意。总结我这些失败的感情，无一不是因为买不起房子而被女孩家人嫌弃而结束。”王先生说，有了这些经

历，他已无心再谈感情，所有的精力都放在了买房上。大房子买不起，高档小区买不起，他就把目光瞄向了中小户型的普通二手房。“这些年我也有了点积蓄，加上家里的资助，再向朋友借些，也能凑够房款30%的首付。”

“让我感动的是，家里人对我买房很支持，父母、哥哥都把他们的积蓄给了我，说是无偿资助。几个哥们得知我要买房，也都主动打电话，让我用钱的时候找他们。”王先生说，亲友们的支持给了他很大信心，最近一两个月来他一直在关注二手房信息，如果遇到合适的房子，他一定会出手购买。

“以前我总觉得感情至上，物质靠后。但这些年的经历告诉我，这种想法很错误。买到房子之前，我不会再去谈恋爱。”王先生说，他也想向他幸运的男士提个建议。“如果你身边有不介意你无房的女孩，你也要尽力尽早给她买个‘家’。即便感情能当饭吃，也要有个‘碗’来盛。房子不能决定幸福，但却是幸福生活的基础。”