

住房公积金跨城互认互贷,又迈出了重大一步。

8月20日,上海市、浙江省、江苏省、安徽省住建部门共同签署了《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》并发布了首批一体化实施项目,包括长三角公积金异地贷款缴存使用证明项目和长三角购房提取异常警示项目,标志着长三角住房公积金一体化落地。

“环沪区域的购房市场比较活跃,一体化政策有助于提高公积金的使用效率,特别是方便上海工作的居民能在周边二三线城市购房,加速人才流动。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受中国城市报记者采访时认为,相关房企也应积极学习此类住房政策,引导各类购房需求导入,有助于营销工作更好地开展。

记者采访获悉,此前粤港澳大湾区、成渝、长江中游城市群、淮海经济区也都曾在不同程度上推出了公积金互认政策,但京津冀区域内的公积金一体化程度仍较为滞后。



公积金 长三角住房公积金一体化落地 未来公积金能实现“全国漫游”吗

■中国城市报记者 张阿婧

人才跨区流动和购房频繁或是主要原因之一

上海市住建委表示称,一市三省将立足已有的信息合作基础,逐步扩大到住房公积金业务管理、服务、人才等其他合作领域。

记者了解到,今年将率先从9个方面推动“长三角住房公积金一体化”,包括长三角跨地区购房信息协查、长三角地区异地贷款证明信息互认、购房提取异常地区警示公告、12329服务热线知识库共享、以铁路职工为对象试点异地贷款冲还贷业务、在长三角生态绿色一体化发展示范区内试点统一购房提取业务政策、按照国家标准分步推进业务同质规范化、合作开展金融融通使用等课题研究以及开展人员学习交流培训等。

公积金一体化,为何首先在城市群内试点?

对此浙江省建设厅相关负责人表示,近年来,长三角区域住房公积金业务体量逐年增大,跨区域合作广度和深度需求迫切,因此长三角住房公积金一体化合作势在必行。

“对于公积金政策区域一体化而言,这是一次重大政策推进。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐给出一组数据,根据2019年全国住房公积金报告,本次公积金一体化政策涉及全国公积金个人贷款发放笔数的24.1%,涉及贷款发放额的占比达全国的26.6%。

贝壳研究院的数据显示,2020年1—7月长三角区域重点城市贝壳二手房交易中上海市客户使用公积金贷款与组合贷方式的成交量占比最高达到55.8%,其次为南京(44.3%)、杭州(33%)、合肥(22.2%)。

这背后,人才跨区流动和购房频繁或是主要原因之一。

以浙江省金华市为例,来自当地住房公积金管理中心数据显示,今年1—6月,金

华市域以外户籍人员在市区购房占比达22%,其中外省户籍人员达14%。

然而过去金华市异地业务虽然连通,但由于各省信息不畅,缴存人公积金异地贷款依然面临流程多、审核慢等不便。

一名金华市住房公积金管理中心工作人员表示,过去核实异地公积金信息,需要向异地的公积金中心发起协查,等候时间长且不确定因素较多。

“一网通办”有望解决过去的堵点。2019年10月下旬,长三角住房公积金跨地区信息协查试点启动,拉开了上海、江苏、浙江、安徽“一网通办”的进程。

这样不仅能建立明确的协查机制、指定专人接收和发送协查请求,彻底打通信息协查渠道,而且缴存人办理公积金异地贷款不用再为开具缴存情况证明两地来回跑,线上就能实现轻松办理。

从安徽合肥、安庆等试点城市前期成效来看,“一网通办”变多点协查为单点协查,公积金异地办理从试点前的三个工作日甚至更长时间,基本缩短到一个工作日内办结。

粤港澳大湾区、成渝城市群等已提速公积金互认

一直以来,住房公积金由于贷款利率较低,是许多刚需置业者购房时的首选。但现实中,由于工作调动、回原籍置业等原因,购房者往往需要在异地使用公积金贷款。

然而记者发现,城市间公积金互认互贷、实现“全国漫游”难度较高,目前主要在城市群内部或周边试点推行,除了长三角城市群,去年以来,粤港澳大湾区、成渝地区也做了相关尝试。

2019年12月30日,粤港澳大湾区住房公积金信息共享平台宣布上线,意味着在大湾区内,异地使用住房公积金不再需要提供原所在地公积金缴存证明,一次完成办理。

比如,工作从广东佛山调

到广州的陈女士就表示,过去办理异地转入业务,中间往返两地至少需要一天的时间,有了共享平台后,只需到广州中心柜台办理,时间也缩短至仅3分钟。

公积金异地业务庞大,也是大湾区信息互认的主要原因之一。

据广东省住建厅副厅长郭壮狮透露,大湾区内地城市公积金业务合计占广东省总量的85%以上,异地业务占到广东省总量的90%以上,其中异地转移接续、异地贷款、异地提取等跨区域业务,长期存在职工两地跑,出具证明、发函查验、查询审核等流程多时间长等痛点堵点问题。

与此同时,“广东住房公积金”微信小程序也同步上线,郭壮狮表示争取今年内实现住房公积金个人业务办理离柜率达70%左右,湾区城市达85%左右,让缴存职工在手机端就能进行住房公积金业务自助办理。

成渝地区的公积金互认互贷机也在提速。

今年3月28日,四川省住建厅官方微信发布消息称,目前川渝两地已初步建立了跨区域转移接续和互认互贷机制,职工在成渝地区间转移住房公积金的,由“两地跑”变为“一地办”,办理时间由1个月压缩为2—3个工作日,办理要件简化为1张表,真正实现了“账随人走,钱随账走”。

除此之外,早在2014年底,武汉、长沙、合肥、南昌等四个长江中游城市群省会城市就宣布了启动住房公积金互认互贷,在全国率先开展省际公积金异地贷款,并在全国推广。

同时2019年,淮海经济区10城也签署了住房公积金一体化协议。去年9月17日起,江苏徐州率先在淮海经济区内宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连云港、宿迁等7个已签约的核心城市开办住房公积金贷款互认互贷,上述7个签约城市缴存职工在徐州购房置业,按照徐州市公积金

贷款政策执行,取消公积金贷款户籍限制。

京津冀公积金互认滞后 异地办理堵点仍存

推行城市间的公积金互认互贷,特别是对于在一二线城市工作并缴存公积金,但对买不起当地住宅的年轻人,是一大利好。这些年轻人可以选择周边三四线城市买房,或回乡置业,使用公积金可以减轻不少压力。

而对于公积金异地互认,为何在“全国漫游”难,严跃进给出了自己的看法。过去公积金一直强调保障性,特别是要服务本地刚需购房者,这时如果把一个城市的公积金贷款名额、低息贷款福利等对外省市的购房者放开,本地城市购房者意愿普遍不高;反过来,一个城市的公积金很多是由当地企业缴纳,如果这时职工去外地买房,等于变相去支持外地的房地产业,甚至会出现一些炒房行为,因此也是不受鼓励的。

“而在城市群范围内,住房公积金异地互认就相对容易些。因为在城市群一体化的大战略中,重点强调了公共服务的一体化。这些城市之间是信任互通的。”严跃进说。

不过记者注意到,相比其他城市群,目前京津冀地区内,想要异地使用公积金贷款还比较困难。

8月21日,中国城市报记者分别拨打了北京、天津、河北几个代表城市的住房公积金管理中心电话,皆得到了否定的回应。

北京市住房公积金管理中心明确表示,北京职工在外地买房需使用公积金的,要咨询当地管理部门;而针对外地缴纳公积金想在北京买房的问题,记者分别咨询了12329平台和北京住房公积金管理中心,双方给出的答案并不一致,前者表示,满足缴纳期限满6个月、且现在仍在持续缴纳的,可以尝试“申请”异地办理,后者则直接

告诉记者不能办理。当记者追问为何回应不一致时,工作人员表示具体可否办理,只能去现场再咨询。

而天津方面则表示,被外省市单位外派到天津工作一年以上,且目前还在外派当中,并在天津市购买职工家庭首套住房的,才可以使用异地公积金贷款。河北石家庄、沧州皆表示不接受外地公积金贷款购房,廊坊则表示,在拥有本地户籍的前提下,只能在当地的大县城买房才能使用异地公积金贷款。

另一方面,即使是对于一些已明确可接受异地公积金互认互贷的城市而言,两头跑、材料复杂、统一标准及流程缺失等,仍是很多购房者面临的痛点,甚至只能知难而退。

北京白领刘蓓就是其中一个代表,面对一线城市居高不下的房价,她最近决心在老家山西省太原市购买自己的第一套住宅。

虽然太原可以接受异地公积金贷款,但她发现,北京和太原缺乏统一的标准和政策,在开具异地贷款证明等材料时遇到了重重阻碍。

“而且这些业务都需要本人办理,我要两地来回跑,手续特别麻烦,可能办着办着就放弃了。”刘蓓对中国城市报记者说道。

事实上,早在2015年住建部、财政部、央行三部门就曾联合对外发文,提出将多项举措切实提高住房公积金使用效率,包括全面推行异地贷款业务。

但在业内专家看来,未来公积金要想实现“全国漫游”,还任重道远。

“实施细则一直没有落地,且由于地方房价水平、公积金缴纳情况和相关贷款政策的差异,以及部分地区的限制条件、信息不规范等因素影响,在全国范围内实施难度较大。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄对中国城市报记者分析,预计距离全国的公积金实现跨地区互认或将还需要较长的时间。