

# 多地公积金贷款“刹车”为哪般

■中国城市报记者 张阿婧

4月14日,贵州省贵阳市宣布实施住房公积金流动性风险三级响应措施。根据贵阳市住房公积金管理中心的通知,这是由于近年来,贵阳市的住房公积金个人住房贷款率持续超过95%以上,“住房公积金流动性已严重不足”。

贵阳市并非近期第一个主动踩下公积金贷款“刹车”的城市。据中国城市报记者不完全统计,今年3月份以来,河南省洛阳市和鹤壁市、广东省江门市和佛山市都发布了类似公积金贷款收紧的信号。

去年底贵阳市个贷率为98.79%

一般来说,公积金贷款流动性不足的原因主要是“收支倒挂”,具体体现为公积金缴存减少,或是贷款、提取增加。

根据今年3月发布的《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法(征求意见稿)》,贵阳市设立了三个级别风险响应措施,分别应对公积金流动性过剩、流动性适中、流动性不足。

其中,若贵阳市个贷率(即公积金个人贷款率,是住房公积金个人贷款余额占住房公积金缴存余额的比率)在95%(含)以上,将设为流动性三级响应。当个贷率连续三个月以上(含三个月)满足风险等级条件,可启动相应的响应措施。

据《贵阳住房公积金2020年年度报告》,截至2020年末,贵阳市公积金缴存总额953.67亿元,比上年末增加17.56%;缴存余额370.93亿元,同比增长10.16%。

但在公积金提取和贷款方面,涨幅更大。2020年,贵阳市公积金提取额为108.25亿元,同比增长19.19%。提取额占当年缴存额的75.99%,比上年增加6.96个百分点;同年,贵阳市发放个人住房公积金住房贷款89.72亿元,同比增长53.21%。

截至2020年末,贵阳市个人住房贷款余额占缴存余额的98.79%,比上年末增加6.24个百分点。这也意味着此时已满足流动性三级响应指标。

降额、严管二套、  
暂停异地贷控制“商转公”

为了化解公积金流动性风险,贵阳市发布四项收紧措施,且皆集中在公积金放款方面。

具体来说,贵阳市调整住房公积金个人住房贷款额度计算公式为:住房公积金贷款额度=贷款职工(夫妻)月缴存基数×12×还贷能力系数(30%)×贷款年限+贷款职工(夫妻)缴存余额×5。

在此之前,贵阳公积金贷款额度计算公式是在上述公式基础上乘以1.1倍。

“相比过去流动性充足给予的额度,此次减少了约10%,意味着贷款额度收紧。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说道。

同时在严管二套住房公积金贷款方面,贵阳市提出职工家庭已办理过住房公积金贷款的,将实施三个约束条件:具备1年的轮候期、首付比例上调为4成、利率上调为首套利率的1.1倍。

另外两条收紧措施分别为:暂停受理异地个人住房公积金贷款业务;控制“商转公”贷款规模。2021年“商转公”贷款受理规模控制在5亿元以内。

“总结这三个内容,可以看出,其在贷款额度、利率、首付比例、申请条件、使用用途等方面都有所收紧,具有积极作用,

属于比较全面的收紧性条款。”严跃进说。

上述政策之所以出台,说明过去公积金贷款发放过多,导致现在公积金可贷的额度会出现压力。

严跃进分析,通过此类管控,防范公积金贷款无序发放,对于一些购房者尤其是二套购房者而言是有约束的。从房地产市场的角度看,这也有助于促进购房者理性购房,对于炒房行为有抑制作用。而对于刚需购房者而言,其公积金贷款本身影响不大,进一步体现了保障刚需购房者公积金贷款权益的导向。

多地公积金贷款资金缺口增大

贵阳市并非近期第一个踩下公积金贷款“刹车”的城市,且各城市收紧的理由多是公积金贷款需求处于高位。

3月6日,河南省洛阳市宣布启动住房公积金流动性风险一级预警防控措施,提出暂停土地抵押状态下住房公积金个贷项目准入,工程总进度达到1/3时方可准入;实行住房公积金贷款轮候发放;个人住房公积金贷款额度下调等措施。这是由于截至今年2月底,洛阳市住房公积金个人贷款率达到98.17%。

紧接着,3月22日,河南省鹤壁市也宣布,自4月1日起启

动住房公积金流动性风险高级预警,暂停“商转公”贷款,暂停异地贷款;暂停非户籍地异地购房提取公积金业务;暂停办理购买同一套住房贷款提取公积金业务;暂停非户籍地偿还异地商业银行住房贷款提取公积金业务;实行贷款发放轮候制度,降低购房提取有效期限至1年内等。

3月30日,广东省江门市发布通知称,从2021年5月1日起,暂停蓬江区、江海商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款(即商转公贷款)业务。而这是由于截至2021年2月末,江门市住房公积金个人住房贷款率已达95.21%。

3月31日,广东省佛山市住房公积金管理中心宣布调整住房公积金抵押贷款政策,比如对房屋可贷面积标准进行调整。要求“单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下”可进行贷款;非住宅类项目住房不予发放贷款。这意味着佛山“豪宅”项目将告别公积金贷款。

同时,个人贷款最高额度由50万元降为30万元;停止向已有2套住房的家庭发放贷款。佛山市上述新政从2021年5月1日起执行,有效期为5年。

佛山市公积金中心称,自2017年至2020年,住房公积金缴存及贷款本息回收流入平稳增长,但“职工对住房公积金

的使用需求一直处于高位”,致使佛山市住房公积金资金流动性不足。在此期间,虽然佛山市已实行了贷款轮候发放,但这仍未能解决贷款资金缺口逐渐增大的问题。

另据佛山住房公积金年度报告显示,截至2020年末,佛山市个人住房贷款余额占缴存余额已达到99.02%,比上年末增加2.59个百分点。

公积金是低利率购房工具。记者查阅《全国住房公积金2019年年度报告》发现,2019年,全国住房公积金个人住房贷款基准利率低1.65-2个百分点,平均每笔贷款可节约利息支出9.13万元。

这意味着,使用公积金贷款平均相当于商业贷款打8折,特别是在楼市升温时,公积金使用量将非常庞大。而利用公积金贷款后,部分购房者往往还会支取公积金存款,这进一步加大公积金的消耗量。

此外,热点城市的房地产市场升温或也有一定影响。以贵阳市为例,贵阳市统计局统计数据显示,2020年全年贵阳市房屋销售面积达到1238.70万平方米,同比上涨12.6%;销售金额达到1152.82亿元,比2019年同期略有增长。另国家统计局数据,今年2月,贵阳新房销售价格环比上涨0.4%,二手房环比上涨0.1%。

## 贵州榕江：“云端”广交会推销产品忙

4月15日,为期10天的第129届广交会在网上开幕,这是自广交会举办以来的第三届“网上广交会”。本届广交会继续按16大类商品分设50个展区,约6万个展位,近2.6万家境内外企业参展。目前,参展企业上传产品超过270万件,较上届总量增加23万件,创历史新高。图为贵州省黔东南苗族侗族自治州榕江县的贵州瑜懿科技有限公司营销人员,通过广交会直播平台推介藤编、藤编产品。

人民图片



## 防范风险,陕西省暂停4条城际铁路建设

■中国城市报记者 张阿婧

4月12日,陕西省发改委在回答市民关于“关中城际铁路建设情况”时表示,陕西省综合考虑全省铁路建设、资金筹措情况,并从防风险角度出发,暂停了城际铁路项目建设。

时光回到2014年,国家发改委批复陕西省《关中城市群城际铁路规划(2014-2020年)》,规划中有13条线

路,规划里程1484公里,2020年前实施项目5个。目前,西安北至机场城际铁路项目已建成。

其余4条城际铁路分别是西安至韩城、阎良经机场至阿房宫、西安至法门寺、机场至法门寺城际铁路。据悉,这4条城际铁路已在2017年底集中开工,但均没有在“十三五”期间建成。

未来这4条城际铁路将何去何从?对此陕西省发改委回

应:“目前省交通运输厅会同省铁路集团启动了城际铁路建设深化研究相关事宜,相关工作正在推进”。

陕西暂停4条城际铁路建设,也成为最近高铁建设开启“降温”潮的一个缩影。

3月29日,国务院办公厅转发并对外发布《关于进一步做好铁路规划建设工作的意见》,明确指出严禁以新建城际铁路、市域(郊)铁路名义违规变相建设地铁、轻轨。

上述文件还点名部分地区存在片面追求高标准、重高速轻普速、重投入轻产出等情况,导致铁路部门面临经营压力大、债务负担较重等问题。

未来,我国将严格控制既有高铁的平行路线,同时为高铁“限速”,提出只有双向客流密度2500万人次/年以上、中长途客流比重在70%以上的高铁主通道线路,才能采用350公里/小时的时速标准。

不过,这并不意味着我国

高铁建设将按下“暂停键”。据今年2月中共中央、国务院印发的《国家综合立体交通网规划纲要》,预计到2035年,我国铁路里程将达到20万公里,高铁也将是其中重要的一环。

此外高铁已成为了我国的一张“名片”。据国铁集团公布的《中国国家铁路集团有限公司2020年统计公报》显示,2020年,我国新建高铁2521公里,高铁营业里程3.8万公里,居世界第一。