

减轻购房负担,多地实施房贷“商转公”

■中国城市报记者 邢 灿

越来越多的城市加入到房贷“商转公”的队伍中。据相关机构不完全统计,今年以来,全国已有重庆市、黑龙江省哈尔滨市、安徽省蚌埠市等30多个城市迈出房贷“商转公”脚步,一些市民已经享受到了政策红利。

实施房贷“商转公”城市有何特点?房贷“商转公”的过程中要注意什么?会有更多城市跟进吗?近日,中国城市报记者进行了相关采访。

多城加入“商转公”阵营

房贷“商转公”,是指住房公积金缴存人员将其已办理且尚未结清的银行商业性住房贷款转为住房公积金个人住房贷款。由于商贷和公积金贷款间仍存在较大的利率差,房贷“商转公”成为降低购房者房贷压力的一个重要渠道。

11月14日,山东省菏泽市住房公积金管理中心发布了《菏泽市商业性住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》,即日起可办理“商转公”贷款业务。

无独有偶,安徽省芜湖市近期也加入房贷“商转公”城市阵营。

10月30日,芜湖市住房公积金管理中心发布《芜湖市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款实施办法》,自2023年12月1日起,可办理“2016年12月31日(含)之前已发放的商业贷款”“商转公”业务。

根据芜湖市的规定,申请人申请“商转公”贷款时,公积金账户应处于正常缴存状态,且连续足额缴存住房公积金12个月(含)以上。办理“商转公”贷款涉及的房屋需已取得不动产权证书且权属明晰,且有“先还后贷”和“以贷还贷”两种贷款方式。

今年以来,重庆市、黑龙江省哈尔滨市、江苏省徐州市和盐城市、江西省赣州市、安徽省蚌埠市等多地对“商转公”贷款予以支持,政策主要包括恢复“商转公”业务、明确“商转公”办理条件、降低相关门槛等方面。

房贷“商转公”将对购房者产生怎样的影响?

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄分析,通常来看,公积金贷款的利率水平要明显低于商贷利率水平,因此对于购房者来说意味着变相降低房贷利率,可减轻购房者的月供压力,降低购房者的还贷负担,这也意味着购房者能有更多的资金用于其他消费,一定程度上能够刺激消费需求。

广东省城规院住房政策研

房贷“商转公”,是指住房公积金缴存人员将其已办理且尚未结清的银行商业性住房贷款转为住房公积金个人住房贷款。

究中心首席研究员李宇嘉对中国城市报记者表示,房贷“商转公”对房地产市场的直接影响并不大。它可能会间接影响目前打算买房的购房者,这部分购房者由于当前只能用商业贷款,月供压力较大。他们会考虑先买房,未来再转成公积金贷款。房贷“商转公”还会间接影响到已经买完房的购房者。这部分购房者会把商业贷款替换为公积金贷款,进而减轻月供压力。

如何“商转公”需因城施策

值得一提的是,房贷“商转公”业务在一些城市早就存在。以广东省深圳市为例,公开信息显示,该市从2013年9月就已经上线房贷“商转公”业务,截至2019年5月,深圳市“商转公”贷款发放笔数在公积金贷款发放总笔数中占比已超过60%。

近期房贷“商转公”呈现哪些新特点?陈霄分析,房贷“商转公”业务早就存在,近期呈现范围扩大、条件放宽以及灵活运用等特点。相较于此前,城市对于“商转公”业务的重视度更高,很多城市明确了放宽条件以及扩充适用对象等,还有一些城市为解决购房者“先还

后贷”所面临的资金难题,推出了“以贷还贷”等方式,使更多群体能享受到房贷优惠,减轻购房者资金压力。

城市若要启动房贷“商转公”需要考虑哪些因素?陈霄表示,当前房贷的“商转公”业务还是以因城施策为重要导向,对于一个城市是否实行“商转公”需要综合考虑城市的公积金资金额度和使用率等指标,比如一些核心一二线城市长期以来公积金使用率较高,为了保证住房公积金的提取和正常使用,则可能暂时不具备全面实行“商转公”业务的条件。

值得注意的是,各地申请“商转公”仍有很多限制条件。湖南省长沙市的“商转公”业务,仅支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理;江苏省苏州市表示,“商转公”的商业贷款为符合条件的存量首套住房商业贷款;黑龙江省哈尔滨市要求,“商转公”的申请者应是首次申请公积金贷款。

中国指数研究院指出,根据住建部、财政部和中国人民银行联合印发的《全国住房公积金2022年年度报告》,截至2022年末,住房公积金缴存余额9.2万亿元,贷款余额7.3万亿元;同期个人住房贷款余额

超38万亿元。可见公积金缴存余额与个人住房贷款余额之间差距较大,“商转公”的规模受限,对其设置条件和门槛仍具备一定必要性。

未来哪些城市有望跟进

是否会有更多的城市加入到房贷“商转公”的队伍?

对此,李宇嘉表示,未来实行房贷“商转公”的城市肯定会有所增加,一方面,国家要求降低住房消费成本,而公积金贷款利率相对较低,符合政策要求;另一方面,各地公积金多处于低效率与闲置状态,推行“商转公”可以将这部分闲置的公积金用于购房贷款,提高公积金的使用效率,满足更多购房者的需求。

未来哪些城市会跟进实行“商转公”?陈霄预计,后续将会有更多的二线和三四线城市实现“商转公”,除了少数不具备条件的核心城市外,其他城市在“商转公”业务上均具有宽松空间。

陈霄提醒,房贷“商转公”的执行,面临一定挑战。比如,房贷“商转公”的限制条件较多,导致惠及面受限。一些城市要求先还清商贷才能申请“商转公”,导致购房者由于资金难题难以享受政策红利,政策上对此应给予更多扶持。

“另外,很多城市‘商转公’都要求已取得房产证,这也是导致该项业务开展不便的一个重要因素。因此,要想‘商转公’业务惠及更多的购房群体,仍需逐步放松对业务办理的限制。”陈霄说。

李宇嘉认为,房贷“商转公”落地过程中可能面临的堵点主要是手续繁琐,应该最大程度发挥政策减负利民效果。建议商业银行系统和公积金系统主动开展相关业务对接。客户如果想办理房贷“商转公”,只需在线上提出申请即可。

中国城市报记者注意到,当前不少城市多措并举,助力房贷“商转公”高效推进。

“近期,我们取消了一些手续,简化了环节。”蚌埠市住房公积金管理中心相关工作人员介绍,以往办理“商转公”业务时,需要申请人提供银行的《提前还款同意书》;现在这项资料不需要再提供了,也就是说,申请人申请“商转公”不需要再等银行同意了,可直接去办理。另外,此项业务“提速”还在于省略了预约环节。申请人不需要像过去那样,先去住房公积金管理中心预约办理,少了这个环节,申请人也能少跑腿。

近日,甘肃省天水市住房公积金管理中心宣布从11月15日起,该市将全面推行“商转公直转”贷款业务,破解职工以往需要自筹资金偿还商业贷款的难题。

据悉,在未推行“商转公直转”之前,申请人办理“商转公”业务,需自筹资金提前结清商业贷款,再办理公积金贷款业务。而采用“商转公直转”新政后,申请人无须提前结清全部商业贷款,可通过天水市住房公积金管理中心发放的住房公积金贷款偿还商业贷款。符合住房公积金贷款条件的职工可通过线上或线下提交申请资料。



江苏省首个零碳智慧能源示范项目投用一周年

11月17日,位于中国宜兴环保科技工业园环保科技大厦的江苏省首个集风光储充于一体的零碳智慧能源示范项目投用一周年,发电量约75万千瓦时,除供应环保科技大厦自用外,多余电量输送给国家电网,成为“零碳智慧能源园区”的样板。中国宜兴环保科技工业园是全国唯一的以环保为主题的国家级高新区。去年,该工业园与国家电投江苏公司合作打造成江苏省首个集风光储充于一体的零碳智慧能源示范项目。

中新社发 丁焕新摄