

公积金贷款新政对沪影响甚微



市民在研究房产信息。

青年报资料图 记者 吴恺 摄

青年报记者 顾金华

本报讯 8月31日晚间,住建部联合财政部、央行,发布了关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付比例的通知。通知表示,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付款比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上,结合本地实际,自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

昨天记者从上海市公积金中心得知,目前上海公积金贷款政策尚未变化,二套房首付仍为三成。而记者在采访中发现,即使本市二套房首付比例下降,仅会对极少比例的购房者产生推动作用,对于整个市场的刺激意义不大。

长宁路上的房产中介工作人员张先生连续接到了好几个购房者的电话,都是咨询新政对购房带来的影响。“最近房产交易比较火热,成交频繁。一听到有新的楼市政策出来,这些购房者赶紧打电话来问,希

望能够享受到更多的优惠政策。”张先生告诉记者,但是给他们解读了国家的这条政策,发现就算上海也按照这条政策执行,对这些购房者几乎没有影响。

记者了解到,对于上海本地来说,就此前2014年出台的“9·30”政策与今年4月上海上调公积金贷款上限至120万元的新政结合起来看,若上海首付款比例也由30%降至20%,并且购房者可以满足首付20%的条件的话,则购买的房源必须是普通住宅,如果购买的是非普通住宅的话,那么其第一套房产的人均居住面积必须小于35.1平方米。

上海链家市场研究部测算:由于上海公积金个人贷款每户最高可贷的额度为120万元,想要享受20%的首付,则剩余80%的房款必须全部来自公积金贷款(因为目前商业贷款还在执行三成首付的标准)。最多只能购买总价150万元的住宅,以总价不变,且为150万元来计算,此前首付需支付45万元,而一旦上海执行该新政,则仅需支付30万元的首付,节省了15万元。

上海链家市场研究部总监陆骑

麟告诉记者,“总价150万元的住宅在上海非常少,随着近两年房价的快速上涨,中心区域的老房子也基本无法满足这个总价的要求,因此多位于外围区域,并且购买此类房源的多为刚需,改善型的购房者几乎很少会去置换不超过150万元的住宅,对于上海楼市而言,此条新政一旦执行,仅会对极少比例的购房者产生推动作用,对于整个市场的刺激意义不大。”

从上海链家的统计数据来看,客户购买二套房用公积金的比例本来就十分的少,占到上海链家成交量的不足5%。

此次公积金新政中,之所以将北、上、广、深这4个一线城市单独列出,允许自主决定首付比例,专家认为,这与当前房地产市场的形势有关。目前,各地房地产市场由于自身条件和情况,分化在加大。一线城市成交量回升,尤其是二手房回暖明显,楼市整体向好;二线城市的降幅也在收窄;但三、四线城市缺乏支持房地产的动力,状况堪忧。因此,对于4个楼市状况较好的一线城市,需不需要放松房贷政策,就有了可以自主决定的空间。

【关注】

商贷首付是否随之下调?

今年“3·30”房贷新政中,商贷和公积金贷款都有所放松。其中商贷对于拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,再次申请贷款购买普通自住房,最低首付款比例为不低于40%。

而前天的通知只针对公积金贷款,并未涉及商贷。接下来商贷是否也会下调首付,是社会关注的焦点。

对此,专家认为,公积金贷款的服务指向很明确,是中低收入家庭,购买二套房则是改善性需求,从这一点可以看出,此次贷款政策的放松,监管层更关注的是中低收入家庭的住房改善。而至于下一步商贷是否也会下调首付,还有待观察。

楼市是否将迎来金九银十?

在上周放松“限外令”后,本周二套房公积金贷款首付又下调,政策频频放宽,对下一步楼市走向有何影响?

昨天,在古北地区的一家房屋中介,记者看到,上月挂牌的一套嘉年华华庭三房,业主报价850万,被一位买家看中,就在谈价当天,房东一下子加价到930万,最终双方未能达成意向。事后,房东向业务人员表示,临时跳价实质是不想现在卖房,房价还要涨,不愁卖不掉。

对此,业内专家表示,本月25日,央行宣布“双降”,27日商务部宣布楼市“限外令”取消,前天央行又联合住建部财政部出台降低公积金贷款首付的政策,如此高频率出台新政可以看

出救市意图。

不过,此前“限外令”的取消和此次降低公积金贷款比例为20%的新政,都有一致的补充条款,就是对一线城市差异化对待。今年,一线城市房地产市场过热,房价上涨过快,尤其是深圳,因此救市也可能在作出规避。今年七八月份楼市成交量相比二季度出现了一定幅度的回落,新政可能会为楼市“金九银十”的到来做铺垫。

而中原地产研究部总监张大伟分析称,预计后期,更多的楼市救市政策会继续出台。但因为各地市场目前库存压力不同,而从人口流入看,刺激政策对一、二线城市相对影响较大,而三、四线城市目前看整体降温的趋势依然难以改变。

■发布厅

韩正会见美国达美航空首席执行官

本报讯 上海市委书记韩正昨天下午会见了美国达美航空公司首席执行官理查德·安德森一行。

韩正说,到2020年,上海将基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心,航空业发展是上海面向“十三五”发展的重点之一,将进一步明确发展规划。下一步,上海浦东国际机场和虹桥机场将进一步扩建,以适应日益增长的国际国内客货运需求。作为航运枢纽城市之一,上海还有很多工作需要各方面一起努力。我们很高兴看到东方航空公司和达美航空公司实现了股权合作,希望以此为契机,共同推动中国航空业实现更大发展,共同为加快上海国际航运中心建设而努力。

本市启动首批入额法官检察官遴选工作

本报讯 记者 马钰 通讯员 郑法玮 8月29日至8月30日,来自本市试点法院和试点检察院以外的367名助理审判员和302名助理检察员逐一进行陈述答辩,由上海市法官、检察官遴选(惩戒)委员会进行专业把关,对每一位遴选候选人的办案业绩、履职情况、专业素养、现场答辩等因素进行综合考量。

8月31日,上海市法官、检察官遴选(惩戒)委员会召开第五次全体会议,投票表决确认1475名审判员以及1023名检察员纳入法官、检察官员额管理建议名单;并按照差额约1.2:1的比例,从参加陈述答辩的助理审判员和助理检察员中分别投票遴选出296人和240人纳入法官、检察官员额管理建议名单。

浦东两仓库被要求撤出危险品

本报讯 记者 郭颖 由于距离居民区不足1000米,浦东两个危险品仓库被市交通委发文要求于9月20日前撤出仓库的危险品。

据悉,位于张杨北路和江东路的上海港城危险品物流有限公司、上海华英仓储有限公司下属的两个大型物流堆场,占地数万平方米,堆放着各式集装箱和储罐。1000米范围内,就是居民区,有居民反映这两家堆场外,经常见到带“危险品”字样的货车进出。根据国家规定,危险品仓库与公共建筑物、交通干线等至少要保持1000米距离。

对此,8月底以来,安监、消防、公安等相关职能部门已组成联合安全小组,对一些危险品仓储的公司进行全面检查,其中对上海港城危险品物流公司及下属的江海堆场及华英堆场均是每日一检。

根据市交通委近日下发的通知要求,停止上海港城危险品物流有限公司(包括港城堆场、江海堆场、华英堆场)危险货物作业,自通知下发之日起,各堆场危险货物只出不进,对目前已在堆场存放的危险货物,立即通知货主尽快提货,全部堆场需在9月20日前清理完毕。