

开发商拒公积金贷款成“潜规则”

监管部门表示无力调查处罚 业内专家建议出台硬性规定落实政策

住房公积金作为住房保障的重要组成部分,让缴存人员可以在购房时享受公积金贷款等优惠。然而,在一些地方,部分开发商以“手续繁琐”“放款太慢”导致产生较大资金成本等理由对这一惠民政策说“不”。一些地方监管部门表示无力对此进行调查和处罚,公积金管理局更是对此“装聋作哑”。

惠民公积金贷款难“落地”

购房者王先生在位于海口市红城湖附近的“湖城大境”项目看中了一套房子,然而这处由海口红城湖公园管理有限公司负责开发的楼盘,不允许王先生使用公积金贷款。王先生与开发商公司和公积金管理部门多次沟通,无果。由于王先生着急买房,最后只能忍痛选择高息的商业贷款。

无独有偶,海口市民严先生在海口市西海岸长怡路的紫园楼盘购买了一套房子,开发商海南恩祥房地产开发有限公司和海口城投公司要求他到指定的银行办理商业贷款,当他



表示要办理住房公积金贷款时,购房合同却拿不回来了。

据严先生介绍,今年7月23日,他缴清商品房首付款36.7万多元,当时开发商以合同需盖章、备案以及发票需走流程为由,只给他开了一张收据。

“没想到,开发商拒绝我使用公积金贷款,并且要我去开发商指定的银行办理商业贷款,而且已经签好的合同直到现在都没有给我。”严先生说,经过计算,以15年的贷款期限来算,使用商业贷款比使用住房公积

贷款的利息要多出16万多元。

记者走访发现,在不少房地产项目处,拒绝公积金贷款强迫商贷的做法已成为行业内的“潜规则”。从事房地产销售的多位业内人士告知,在海口至少一半的项目是不接受公积金贷款,尤其是不愁卖的楼盘基本上都不接受。

而记者调查发现,开发商拒绝公积金贷款的案例并非海口独创,而是一个较为普遍的现象,一些地方也有消费者因为被禁用公积金贷款导致买房困难。

多个监管部门表示无力调查和处罚

“这是明显的霸王条款,开发商在购房合同中并未标注要求使用商业贷款,也没有事先声明。”严先生在事发后先后向工商、住建等多个部门反映均无果。

奇怪的是,这样一个看起来事实非常明显的案例,多个监管部门均表示无力调查和处罚。工商部门表示,只能协调处理,他们没有办法作出处罚,工商部门执法人员在项目现场协调无果后匆匆离场。

严先生表示,他一度“骑虎难

下”,办理公积金贷款不成,后来想退房退款也不行。为此,记者拨打了海南恩祥房地产开发有限公司负责紫园项目销售的冯某的电话,但一直无人接听。随后,记者拨打了该公司法人代表的电话,在确认对方身份并自报家门之后,对方匆忙挂断电话,没

了任何回音。政府正在大力提升公共服务能力和水平,简化审批流程早已成为办事机构的改革趋势,那为什么购房者提交了完整的公积金贷款申请材料

之后,需要审批长达半年时间才能放款呢?

海南省公积金管理局作为住房公积金使用监管及相关政策权威解释的主要部门,记者多次试图联系该局负责人采访未果。

海南省住建厅住房公积金监管处处长王建宝表示,选择哪种付款方式,自主权应该在购房者,开发商应该尊重购房者的选择权,不能强制要求商贷。不过,现在还没有找到相关的法律法规来调查和处罚开发商。

建议出台措施规范开发商行为

房地产开发公司海南荣丰控股有限公司营销总监刘焱表示,公积金办理手续繁琐,放款太慢,快则三个月,慢则半年以上,这使得很多开发商不愿意使用公积金贷款。

多家房企负责人表示,对于房地产项目而言,超过半年以上才能回笼资金,占用的资金成本太高,对一些大型楼盘项目而言,晚回款一天,损失掉一套房子也是有可能的。如果房企通过特殊渠道融资,估计成本会更高。更有甚者,对于现金流紧张的企业而言,晚回款可能就意味着资金

链断裂,是生死攸关的事情。

“公积金必须封顶后才能办理,以我们项目为例,现在开始卖了,明年3月封顶,公积金贷款需要半年时间,也就是说现在卖一套公积金贷款的房,要明年9月左右才能回款。”刘焱的说法得到多个开发商的认同。

针对当前不少购房者遇到的困难,海南省住建厅房地产市场监管处相关负责人建议上级部门出台措施规范房地产开发商的行为,希望从国家、省级层面出台相关政策对此类行为进行约束。

业内专家表示,为了真正发挥公积金保刚需的作用,可以通过相关的硬性规定来规范。实际上,对公积金贷款作出明确规定有先例。2014年11月1日起施行的《广州市房屋交易监督管理办法》规定,房地产开发企业拒绝或者限制买受人使用住房公积金贷款支付购房款的,由房地产行政主管部门责令其限期改正,并处以1万元罚款。

不过,市场分析人士认为,这个处罚力度略小,可能并不能完全起到警示并规范市场的作用。

据新华社电

多家银行表示未暂停个人房贷

24日,有媒体报道称,北京地区部分银行受“9·30”楼市新政影响已暂停新增住房贷款业务,引发社会广泛关注。记者从国有四大行和兴业、中信、恒丰等多家股份制银行了解到,目前各行的个人房贷业务均正常开展,尚未出现停贷。

上述银行有关负责人均表示,目前个人按揭贷款的申请、审批、放款都正常开展,没有变化。不过,各行已按照监管部门的要求,严格执行新政的差别化信贷政策,即购买首套普通住房首付不低于35%;为改善居住

条件再次申请商业性个人住房贷款购买二套普通自住房的,无论有无贷款记录,首付比例均不低于50%;购买二套非普通自住房的,首付不低于70%。

在贷款利率方面,各家银行均要求首付最低执行基准利率的0.85倍,二套最低为基准利率的1.1倍。

“楼市新政后,购房交易量已经大幅萎缩,银行收到这方面的业务请求也随之减少,不太可能自己提高门槛,把客户拒之门外,更不可能暂停业务。”一家国有大行个人金融业务

人士表示,在个人房贷的审批方面,则重申了过去监管部门的风控要求,在“月供不超过每月收入的50%”等具体条件上加强了审核。

上述人士说,在近期召开的有关会议中,监管部门确实要求各银行控制个人房贷增长速度,银行也会不折不扣执行调控政策。事实上,按照目前市场锐减的交易量,未来一两个月银行个人房贷肯定会降下来,但这不是银行给客户设卡,而是市场自己发生变化导致的。

据新华社电

神州大地

他用生命点亮山村

他叫周炳耀,福建古田县卓洋乡庄里村党支部书记,村里老少都叫他“耀仔”,叫了几十年。

担当使命

走进庄里村,但见水泥马路连通全村,机耕道通向村后梯田,流经全村的庄里溪修好了水泥护坡,各家各户用上了自来水,3层楼的老人活动中心人气很旺……村民们告诉记者,这都是耀仔领着大伙儿干的。

一个个种植食用菌的大棚点缀于庄里村房前屋后、山坡溪谷,成为一景。村民说,这是耀仔的心血。

担任村支书那天起,带领村民脱贫致富,成为他的使命和担当。习近平总书记当年写于宁德的《摆脱贫困》一书,他看了多遍,放在他的办公桌上。

庄里村人多田少,靠种地很难脱贫,周炳耀动员乡亲种香菇、银耳。古田是全国著名的食用菌之乡,过去没人牵头,村里种菌者寥寥,周炳耀是其中之一。

“我去年就种了一万筒,挣不少呢,你做吧,我教你,做不好我帮你出钱。”周炳耀挨家挨户做工作。

而今,全村124户人家,近80户种上了香菇、银耳。2009年周炳耀上任时全村人均收入只有3480元,2015年达到1.28万余元,超过了全乡人均收入,村民渐渐脱贫。贫穷落后的庄里村,挂上了“全县先进基层党组织”“文明村”的牌匾。

村里每做一个公共项目,几乎都是周炳耀发动村干部先垫钱,他从来是第一个掏,而且掏得最多。修自来水工程,为了省钱,他带着村干部去10公里外的水源地挖沟埋管。他从不等靠要,只想赶紧把事做起来,让村民受益。

“党员就是党的人,一定要听党的话、跟党走。”周炳耀说。在他心里,听党的话,就是为老百姓做事,帮老百姓脱贫,这是他的使命。

“全职”书记

“永远都是带着笑容,说话和和气气”“从来没见过他生气”“谁找他办事都不会拒绝”……村民们描述周炳耀。

张巧明不止一次接受记者采访,每次都泪流不止。2014年农历6月,她出生4个月的女儿因肺炎高烧不止,半夜一点多找到周炳耀。周炳耀二话不说从床上爬起,开车将母女俩送到古田县医院,处置不了,又驱车3个多小时直奔福建省妇幼保健院,到了后帮助挂号,安排住院,并垫上几千元医药费……

冬天,村民家水管、水表冻裂,他无偿帮助修理、更换,连材料钱都不收;

为了让村里70多位老人不孤独,他发动村两委垫资建起老人文化活动中心,逢年过节,备好礼物、慰问金去看望……

这份贴心,深入骨髓、血肉相连;这份亲情,温暖全村、凝聚人心。

9月15日凌晨,超强台风“莫兰蒂”登陆福建,袭击山村。为保护村民生命财产安全,周炳耀毅然趟入汹涌溪流奋力排险,不幸被洪水卷走,献出了45岁的年轻生命。

据新华社电