青年报 2017年11月15日 星期三
责任编辑 谢彦宁 美术编辑 林婕

公积金贷款遭拒 刚需买房怎么办？

为维护购房者权益 专家建议进一步提高公积金贷款审批效率

近来，网上流传一句顺口溜：“全款买房的往里走，按揭的不要堵门口，公积金贷款的请把共享单车挪一挪。”记者在多地的热门楼盘调查发现，一些开发商只接受全款买房，拒绝公积金贷款甚至商贷。这种现象受到关注，多地近期出台相关政策保护购房者权益。

有城市楼盘只接受全款购房拒公积金贷款

记者近日在广东、福建等地调查发现，一些开发商拒绝公积金贷款。

在福州，记者走访了融侨方圆等8家楼盘，有6家拒绝公积金贷款。如即将开售的、每平方米售价3万元的阳光城·檀府，销售人员明确表示只卖给全额付款客户，公积金贷款甚至商贷按揭客户都“机会不大”。

福州的刘先生向记者坦承，本打算使用公积金贷款购房，最终被迫“东借西凑”凑了五成首付、且找了内部关系才商业贷款买到“阳光城·丽景湾”。“没有内部关系根本无法认筹，想公积金贷款更是奢望。”

一位陈姓置业顾问确认了刘先生的说法：“只接受商业贷款，首付至少要五成，选房后三天内必须交齐。”

在广州、深圳等热点城市，开发商拒绝公积金贷款或要求全款购房也屡见不鲜。记者走访广州的明星板块——广纸区域发现，区域内的楼盘基本拒绝公积金贷款。

深圳的一些高端楼盘更开始走“封闭式”路线，客户看房必须提前预约，即必须登记、复印身份证，在指定的银行卡内存足钱款，等楼盘发出参观邀请才能实地看盘。

“我们项目不仅拒绝公积金贷款，还必须一次性付款。现在客户这么多，要好好筛选。”临近深圳的惠州江北西区某楼盘，在针对全部意向客户做了调查之后，直接选取了200个全款支付的客户入场交易。

开发商为何“嫌弃”公积金按揭贷款？

记者采访发现，开发商之所以拒绝按揭贷款，主要原因有二：

首先，公积金贷款资金回笼慢。“住房公积金贷款流程较为复杂，放款周期比较长。”多位楼盘营销负责人透露，对于开发商来说，回款率是其考核的刚性指标。急需回笼周转资金的开发商认为公积金贷款流程繁琐、回款太慢，更愿意购房者付全款或使用商业贷款，以尽快回笼资金。

记者采访各地公积金管理部门发现，一般放款时间在1.5-3个月。但季末、年底受额度所限，或者各地审批的原因，则放款速度更慢一些。

广东格林律师事务所律师张旭锋表示，开发商拒绝公积金贷款，主要原因是程序较为复杂，放款时间长、提成少。

其次，新房销售量少，开发商为资金快速回笼，首先选择支付全款的客户。

中原地产研究数据显示，10月份，上海仅有1个新项目入市，创历史新低。“一线城市楼市全款买房的客户比例预计只有20%左右，但开发商在供不应求的情况下，肯定优先选择全款客户。”上海一家房企负责人表示。

上海市住建部门负责人认为，对于有条件获取公积金贷款的用户来说，各地公积金管理部门是支持的，但在实际操作中决定权被转到了开发商手上，尤其在货源不足的情况下更是如此。

多地出手遏制拒绝公积金现象

上海华荣律师事务所合伙人丁兴峰律师说，全款优先等于限制了购房人平等选房、购房的权利，拒绝公积金贷款则直接违反相关法规。“房子是特殊商品，属于民生保障范畴，地方政府宜通过适当的行政手段，保障所有购房人的合法权益。”

早在2014年10月，住建部联合财政部、中国人民银行联合发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，其中第七条明确规定：“房地产开发企业不得拒绝缴存职工使用住房公积金贷款购房。”

据悉，针对拒绝公积金贷款的情况，多地近期已经出台相关政策，纠正部分房地产开发企业阻挠和拒绝使用住房公积金贷款的行为。

武汉市房管局9月23日下发《关于进一步加强商品房预售管理规范销售行为的通知》，开发商不得区别对待全款和贷款购房，不得拒绝公积金贷款购房。违反规定的开发商，将面临暂停项目网上签约和预售资金监管账户资金拨付等严厉处罚。

南宁住房公积金管理中心近日下发文件，要求房地产开发企业预售或者现售商品房时，不得阻挠或者拒绝购房人选择住房公积金贷款。若开发商违反规定，则处以1万元以上5万元以下罚款，通知有关行政主管部门暂停其新项目的建设开发审批手续。

此外，长沙查处11家拒绝公积金贷款的楼盘；成都近日规定，已取得预售许可的商品住房项目，房地产开发单位应当在取得预售许可证之日起30日内向住房公积金管理中心提出住房公积金贷款项目合作申请，建立贷款合作关系；对于选择住房公积金贷款购房的购房人，不得拒绝其购房，也不得以任何形式增加限制条件或附加条件。

宜居智库研究总监严跃进建议，各地公积金管理部门应进一步提高公积金贷款的审批效率，尤其要尽快满足首次购房、首次使用公积金群体的贷款需求，引导开发商平等对待购房者，保障住房公积金真正惠及刚需群体。

据新华社电

■神州大地

退休教师生前财产捐赠贫困学子

13年前，一位来自浙江名叫周光华的老人立下遗嘱：去世后把自己的全部财产捐献给国家，为我国贫困地区的教育事业做一点贡献。13年后，他的遗愿终于得以实现。他生前留下的230万元个人财产捐赠给云南省施甸县莽王小学。

周光华曾是浙江省电力职工大学的教师。2004年，他身患不治之症，在病床上立下遗嘱，过世后将自己的存款及房产变现后捐赠用于贫困地区教育事业。

由于周光华的至亲都在国外，遗产处置的程序较为复杂，很长时间里，房产处置都一直没有进展，周光华的遗愿也被搁置下来了。多年来，如何为周光华达成遗愿一直是学生们的牵挂。2015年，周光华所住的宿舍房拆迁处置，这为遗嘱的继续执行带来了契机。

周光华的学生们多方打听了解到，云南省保山市施甸县何元乡教学资源匮乏，硬件设施陈旧，亟须资金改造。在全面了解当地教育情况后，遗嘱执行人一致同意，决定将拆迁赔偿金、存款共230万元捐助给莽王小学。其中150万元用于学校扩建，其余80万元用于设立“周光华教育基金”。

据新华社电

警方摧毁特大婚恋交友诈骗团伙

浙江温州警方14日发布消息称，近日，温州市反诈中心联合乐清市刑侦大队破获2个婚恋交友诈骗团伙，共抓获65名犯罪嫌疑人，破获200余起案件，涉案金额达100余万元。

今年10月，乐清陈先生上微信时有名陌生“美女”添加好友，两人确定了男女朋友关系。这时，“美女”以想见面、充话费、买车票等理由让陈先生汇钱、发红包。陈先生陆续给了对方5000多元，未料对方把陈先生拉黑。

警方表示，犯罪团伙以公司模式运作，以传销的方式管理，分为业务员、主管、主任、经理、总经理五级。

在其中一个窝点，18个人蜗居在一个不到20平方米的出租房里。他们已经被洗脑，每天只吃土豆和白菜。但这些人认为，他们吃着世界上营养价值最高的东西，而且有“家人们的陪伴”。

据新华社电