

杭州公积金贷款,新房占比跌至三成

卖方市场下房企挑客,关系户也按首付成数排购房顺序,公积金贷款不受欢迎

本报记者 楼肖桑 赵红燕

很多人在买房时,都会考虑公积金贷款,毕竟五年期以上3.25%的公积金贷款利率,比起商业贷款的4.9%要低不少。

按道理,买房时公积金贷款会很热门,早两年杭州市公积金储备甚至一度有些紧张,不得不推出公积金贴息服务。不过最近,钱报记者从省、市住房公积金管理中心了解到,目前杭州的公积金贷款相当宽松,最快可以做到当天提交材料当天就审批通过。

究其原因,是因为新房市场使用公积金贷款不足。目前新房市场处于卖方市场,不是客户挑楼盘,而是开发商挑客户,一些热门楼盘,不仅只卖给关系户,即便是关系户,也要靠首付成数的高低来确定关系户的购房顺序。购房者完全是弱势群体,房企为了快速回款,大多明确拒绝接受公积金贷款,购房者也无可奈何。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

杭州公积金储备充足 新房贷款比例却跌至三成

目前杭州住房公积金贷款利率五年期以上的年利率为3.25%,而商贷的利率为4.9%,并且几乎没有折扣。对于购房者来说,同样是贷100万、按揭30年,等额本息还款的话,总利息会相差34.4万元,公积金贷款要明显划算得多。

那么如今杭州公积金的储备是否充足?

浙江省直住房公积金管理中心信贷处处长刘华煜告诉钱报记者,2015年前后,杭州市公积金储备一度有些紧张,当时公积金中心还推出公积金贴息服务,但如今省、市公积金储备都十分充足,并且办理起来十分方便。“如果材料齐全,最快可以做到当天提交材料当天就审批通过。”

刘华煜表示,尽管申请公积金贷款的人并没有减少,但大部分是购买二手房的,新房的占比很少。“去年下半年以来,各个楼盘拒绝购房者使用公积金贷款的情况明显多了起来。”

杭州市住房公积金管理中心信贷处的负责人也表示,虽然今年的公积金贷款额与去年同期比并没有减少,但二手房公积金贷款的比例已经上升至7成,新房贷款比例跌至三成。

今年年初就开始看房的陈先生告诉记者,半年下来他跑了不少楼盘,有些看中的已经谈到价格和首付这一步,却被置业顾问明确告知,他们不接受公积金贷款。“交公积金不就是为了买房时能用上吗?而且公积金贷款利率也比商业贷款要低。”陈先生颇为无奈。

像陈先生这样的情况,在当下的楼市并不少见。尤其是一些红盘、热盘的购房者,都不敢提用公积金贷款。“又要托关系又要排号子,能买到就不错啦,开发商不接受公积金贷款也只能接受,不然就买不到这个房子。”某位购房者向记者透露,对于这种情况他早已见怪不怪,不仅是纯公积金贷款不让用,即便是公积金商业组合贷款许多楼盘也不接受。

公积金放款速度比银行慢 卖方市场下房企大多不接受

房企拒绝购房者使用公积金贷款的原因很简单:公积金放款速度要比银行慢,开发商为了自己的回款速度,做出了这样的选择。

究竟公积金贷款和商业贷款的放款速度能相差多少?刘华煜告诉记者,公积金放款的要求有两个,一是要项目封顶,二是要等抵押落实,尽管公积金中心在购房者递交材料



本报资料图片

齐全的情况下,当天就能办理审批,但后续的身份校对、不动产登记办理等都需要时间:“基本都要一个多月才能办下来放款,主城区快一些,余杭和萧山会慢一点。这是在楼盘已经结顶并具备办理公积金贷款条件下,如果项目没有结顶或者抵押没落实的话,那等待放款的时间就会很漫长,因为要严格按照放款标准执行。”

相比之下,银行的放款标准要灵活得多,并且有其自主权,可以针对不同的房产项目制定不同的放款标准。某业内人士透露,今年某大牌开发商对合作银行的要求是3天内必须放款。另一大牌房企同样要求所有的合作银行,必须在7天内完成放款,否则就不再合作。

“其实不少银行的操作都是违规的,甚至有个别银行是房子一网签就放款,之后再补办一系列的手续。”刘华煜表示,这种先上车再补票的行为如今很普遍,银行的操作比公积金中心要灵活得多,根据楼盘好坏、房企实力大小可以制定不同的放款标准。

记者了解到,目前以家庭为单位的纯公积金贷款上限额度是100万元,房价上涨后,对于许多刚需购房者来说,3成首付之外,剩余的7成用公积金贷款还不太够。而购买二套的改善型购房者除去6成首付后,剩余4成用公积金贷款倒是够了,开发商却不接受。

“因此,使用公积金贷款的新房购房者占比越来越少。而二手房方面,银行和公积金中心的放款标准是一致的,放款时间也差不多,房东很少会拒绝购房者用公积金贷款。”刘华煜说。

开发商依靠首付成数 确定关系户买房顺序

拒绝购房者使用公积金贷款,房企为何底气十足?除了公积金回款慢之外,更因为如今的房子好卖,有足够的客户供开发商挑选,这给了开发商底气,让他们将使用公积金贷款的购房者拒之门外,再在剩余的购房者里“挑三拣四”。

事实上,甚至有开发商依靠全款及首付成数来确定关系户的购房顺序。

记者了解到,城北某楼盘即将加推,上一次该楼盘开盘房源一下子就被抢光,并且基本上都被关系户买走了。眼下,该楼盘的关系户又一次排起了队,而且要求更加苛刻,除了要托高层的关系外,还要看首付的额度,全款优先,然后依首付的多少排序。某业内人士透露:“很多购房者都是全款付。”

他还说:“现在买热门楼盘既要有关系又要有钱,不是关系户根本买不到,先托高层的关系拿到一个名额,然后确定你的首付能付几成,如果是全款那就基本上能买到,个别楼盘如果你只能付3~4成首付那想都不用想,肯定买不到。”

在奥体、钱江世纪城、申花这些炙手可热的板块里,这样的故事每天都在上演。卖方市场下,开发商占据了绝对的话语权,客户足够多的情况下,开发商更加不会同意购房者使用公积金贷款。毕竟在这样一个高周转的行业,能够迅速回笼资金,才能在土地市场进一步开拓。