

30多个城市重启房贷“商转公”,带来了什么?

连日来,多地重启住房贷款“商转公”业务。“商转公”,即将商业贷款转为住房公积金贷款。由于商贷和公积金贷款间存在利率差,“商转公”后,可以减轻购房者的月供压力。据不完全统计,今年以来,全国已有重庆、黑龙江哈尔滨、安徽蚌埠等30多个城市迈出“商转公”脚步。

申请“商转公”有限制条件吗?入局的城市还会持续增加吗?人们对于“商转公”还有哪些期待?对此,记者进行了采访。

多地“商转公”开口子

10月26日,四川德阳住房贷款“商转公”政策实施首日,当地市民冯先生成功办理了“商转公”贷款业务。他算了一笔减负账:之前的商贷利率是4.1%,现在公积金的利率是3.1%，“商转公”后,预计可以贷款26万元,能节省利息7万多元,经济压力小了不少。随着多地住房贷款“商转公”业务重启实施,一些市民已像冯先生一样享受到了政策红利。

“居民家庭用于购房的支出少了,用于其他方面的消费能力就有机会得到释放。同时,也有利于推动刚需购房人群加快入场。”易居房地产研究院研究总监严跃进表示。

不过,申请“商转公”仍有很多限制条件。综合各地政

策,“商转公”房屋须取得不动产权证书,贷款置换对象限于纯商业贷款,办理组合贷的购房者无法申请“商转公”。此外,一些地方的“商转公”政策对住房套数、公积金贷款记录有明确要求。

例如,湖南长沙的“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;江苏苏州要求,“商转公”的商业贷款为符合条件的存量首套住房商业贷款;黑龙江哈尔滨明确,“商转公”的申请者应是首次申请公积金贷款。

合硕机构首席分析师郭毅表示,公积金具有保障性、互助性,资金池相对较小。从全国层面来看,公积金贷款仅占整体房贷比重的16%左右,购房者应该理性看待“商转公”的限制条件。

房产证和还清商贷成“堵点”

随着多地公积金政策松动,人们对“商转公”的关注也持续走热。

经过检索,在人民网“领导留言板”中,仅10月,关于“商转公”相关问题的留言就超过了50条。记者梳理发现,留言诉求主要集中在以下方面:有的购房者因为迟迟拿不到房产证无法办理“商转公”;有的地方“商转公”需要自筹资金还清商贷,购房者希望能创新政策,省去筹款周转环节;一些市民期待所在城市加入开通“商转公”业务的队伍。

“公积金贷款和商业贷款一样,都属于抵押贷款,这就需要办理‘商转公’的房屋产权明晰,这样才能更有效管控贷款风险。”北京金诉律师事务所主任、北京法学会不动产研究会理事王玉臣这样解释房产证是“商转公”硬门槛的原因。

“购房者本来是想转成公积金贷款省钱,但一些城市却要提前筹钱还清商贷,减负前先增加一笔负担,这是违背公积金便民

导向的。”严跃进表示。

对于购房者“先还后贷”面临的资金困难,一些城市已有解决方案。例如,安徽芜湖推出“以贷还贷”方式,购房者向公积金管理中心申请“商转公”,经审查批准并办理抵押落实手续后,由公积金管理中心发放“商转公”贷款至商业银行指定还款专户;黑龙江哈尔滨、江西赣州等地采用“顺位抵押”方式,在原商业贷款银行与承办公积金贷款业务受托银行同为同一家银行的情况下,增加公积金管理中心为该房屋第二顺位抵押权人,由公积金管理中心发放“商转公”贷款至约定还款账户用以结清原商业贷款。

参考个贷率动态启停

对于“商转公”城市扩围的期待,郭毅表示,截至2022年底,全国公积金的缴存余额是9.2万亿元,贷款余额是7.3万亿元,公积金使用效率已经达到79%。这也意味着,一些城市的公积金贷款已经满负荷运行,而“商转公”能否推出,取决

于当地公积金贷款的发放情况和缴存余额,公积金资金较为充足的地区才有可能推出。

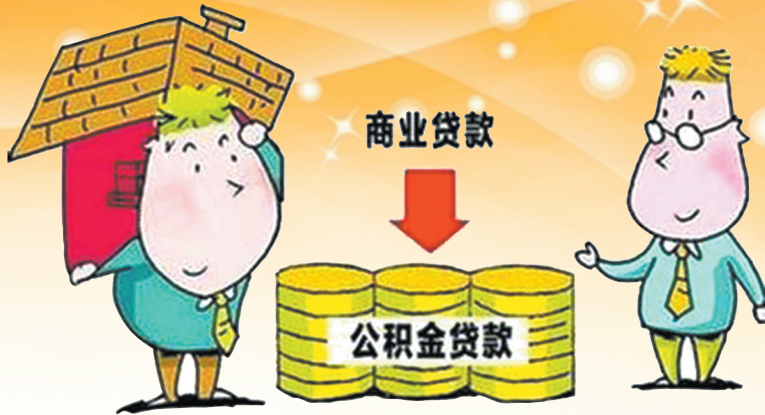
记者注意到,各地在重启“商转公”政策时,均表示会参考个贷率(住房公积金个人住房贷款余额与缴存余额之比)实行动态启停。

不同城市对个贷率的预警标准并不相同,多以85%或90%为阈值。此前,长沙明确,当个贷率高于90%(含)时,暂缓“商转公”预约及受理;哈尔滨则规定,个贷率连续6个月高于85%(含)时,将暂停受理“商转公”。

今年以来,除“商转公”外,一些地方还出台了二孩以上家庭租房提取、同城转移接续、扩大灵活就业人员试点范围、一人购房全家帮、认房不认商贷等政策,增强灵活性,进一步优化公积金使用。

严跃进分析称,这些举措能让更多人享受到公积金政策,让公积金被充分利用起来,保障居民合理住房需求,体现了公积金的普惠导向。

据工人日报



诚信

绝不拖欠大伙儿工资。



中宣部宣教局 中国文明网