



一周楼市速递

1. 省会2020年将完成主城区棚户区改造

5月7日,石家庄市人民政府发布关于加快推进主城区城市棚户区改造工作的意见。根据该意见,石家庄市对主城区棚户区改造提出目标,到2020年,基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

改造方式主要采取成片改造、原址翻建。对既不符合成片改造条件又无法原址翻建的D级危房,由市政府匹配土地或新增建设用地指标,采取货币安置和异地集中建设安置房相结合的方式实施,房屋经依法征收后,原址土地同时收回。

2. 全国楼市金三银四成色普遍不足

4月份,监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积约2479万平方米,环比增加5%,同比减少9%。对比历史数据来看,今年3-4月份成交反弹弱于2017和2016年。3-4月份合计来看,40城成交面积合计约4848万平方米,较2016年和2017年分别下降33%和16%。

1-4月份,40城市累计成交面积同比下跌4%,跌幅较1-3月扩大2个百分点。尤其是4月份降幅进一步扩大,意味着今年楼市成交依旧乏力。

3. 四部委:新高铁站尽可能在中心城区

近日,发改委、自然资源部、住建部与中国铁路总公司联合发布《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》提到,新建铁路选线应尽量减少对城市的分割,新建车站选址尽可能在中心城区或靠近城市建成区,确保人民群众乘坐高铁出行便利。同时,大城市初期应重点开发新建高铁车站周边2公里以内区域,坚决防控单纯房地产化倾向。

4. 北京限价房转共有产权房政策拟出炉

近日,北京市住建委发布的《关于加强限价房项目销售管理的通知(征求意见稿)》拟规定,限价房项目可售住房销售限价与评估价比值高于85%的,由开发建设单位按限价规定自行销售;比值不高于85%的,由市保障房中心收购转化为共有产权住房。

也就是说,如果限价房项目的价格明显低于周边商品房价,将被收购为共有产权房。根据《通知》,85%的比例并非一成不变,在实施过程中可根据市场变化和销售状况适当调整。

5. 石家庄注销128家房产中介

5月7日,记者从石家庄市房产交易中心获悉,在刚刚结束的2017年度市内四区房地产经纪机构定期核定工作中,共有房地产经纪总分支机构79家、房地产经纪分支机构49家,共计128家房地产经纪机构被注销。石家庄市房产交易中心提醒百姓选择通过定期核定工作的正规房产中介办理买房卖房等相关涉房业务。

(本报记者 张静涛整理)



去年三季度以来,河北多地住房商业贷款利率不断上涨,从最开始的基准利率八五折、九折,到后来的恢复基准利率,再到现在普遍执行首套房上浮10%,不到一年的时间,房贷利率同比涨幅超过10%。

随着商贷利率的上浮,与公积金贷款利率的落差也越来越大,两者相差约2个百分点。对于刚需购房者而言,能够使用公积金贷款购买首套房,成了“减负”的重要途径。今年以来,河北多地纷纷出台公积金相关政策,从贷款额度、便捷提取、规范使用等多个方面,确保公积金的正常使用,保障刚需购房者的权益。

去年河北住房公积金贷款使用率超7成

近日,河北省住房和城乡建设厅发布《河北省住房公积金2017年年度报告》(以下简称《报告》)。《报告》显示,2017年末,河北省累计发放个人住房贷款92.60万笔2065.30亿元,贷款余额1338.12亿元,同比分别增长7.78%、12.06%、7.32%。个人住房贷款余额占缴存余额的75.26%,也就是说住房公积金个人住房贷款使用率超过七成。

在公积金缴存结构方面也更趋均衡,数据显示,2017年河北省住房公积金中,新开户职工以中低收入职工为主,提取职工中,中、低收入职工占96.21%。此外,住房消费类提取比例有所提高,2017年住房消费类提取占比81.26%,同比增长6.93个百分点。

从上述数据来看,河北省住房公积金的缴存和使用坚持住房居住属性,并向中低收入职工刚需购房和改善性购房需求倾斜。2017年支持职工购建住房762.52万平方米。通过申请住房公积金个人住房贷款,可节约职工购房利息支出53.3亿元。

河北多地公积金政策调整力保刚需

去年下半年以来,全国金融政策普遍收紧,河北多地住房商贷利率全面上浮,部分开发商资金链开始紧张。为快速回款,一些开发商通过提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款,影响了公积金的正常使用,变相使得刚需购房者购房成本增高。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,今年以来,河北石家庄、沧州、唐山、邯郸等地纷纷出台公积金相关政策,从公积金贷款额度、便捷提取、规范使用等多个方面入手,确保职工缴存公积金的合理使用,并且部分城市的公积金政策“向刚需倾斜”,确保刚需家庭购房使用公积金贷款需求。

近日,沧州市“为满足刚需家庭购房使用公积金贷款需求”,对住房公积金贷款政策进行调整。调整内容包括:取消贷款放款轮候制,转为正常放款;取消贷款申请人单方缴存公积金计算还贷能力时其配偶收入不计入家庭收入的规定。贷款申请人配偶不缴纳住房公积金的,可按上一年度市政府公布的最低工资标准计入其家庭收入,综合考虑其家庭还贷能力;取消个人自愿缴存人员最高贷款额度单方缴存30万,夫妻双方缴存40万的规定,与其他缴存人员享有一样的贷款额度。即,夫妻单方缴存的,最高贷款额为40万元,夫妻双方缴存的,最高贷款额度为60万元。

除沧州市外,唐山、邯郸、保定、秦皇岛、石家庄等多地也纷纷调整公积金政策。唐山市

加强购买自住住房提取审核,防范骗提、套取公积金行为;保定市从减少审批环节、提高抵押登记效率、开展专项整治等多个方面规范公积金的使用;秦皇岛市启动住房公积金贷款按年委托提取业务,使公积金提取更便捷;邯郸市开展规范购房融资和加强反洗钱工作,对阻挠、拒绝购房人使用公积金贷款的行为进行处罚;石家庄市开展拒绝缴存职工使用住房公积金购房问题专项整治行动,要求“在楼盘销售现场有不拒绝购房人使用住房公积金贷款”的书面承诺并予以公示。

公积金“睡大觉”情况仍存在

尽管各地公积金新政对规范房地产市场、提高公积金的使用率方面起到了积极的作用,但实际中仍存在一些住房公积金缴存、使用方面的乱象。

“我在单位任职已经有10年了,单位缴存公积金有7年左右,去年我在邯郸市购买了一个商品房,等到办贷款的时候发现,我的公积金账户存在断缴的情况,并且已经断缴超过一年。按照邯郸市市的公积金贷款政策,断缴超过半年,就不能使用公积金贷款。没办法,最后只能办理了商业贷款,前前后后,得多支付利息10万多。”购房者高先生非常气愤地说。

记者调查发现,除了开发商变相阻挠、拒绝公积金使用外,在房产交易中,还存在多类公积金使用乱象。比如,上述高先生遇到的单位断缴公积金的情况。还有的,因为公积金回款周期较长,在二手房交易中,许多业主不同意走公积金贷款,致使买主只能放弃公积金贷款。

此外,部分城市由于房价上涨,出现公积金贷款最高贷款额度不够的问题。以石家庄为例,二环内房屋均价大多在15000元/平方米左右,一套100平方米住房总房款在150万左右,去除三成首付的45万,还需要贷款105万。而按照当前的公积金贷款政策,公积金贷款最高贷款额度为60万,距离105万的贷款需求还差了近一半。而混合贷款由于流程复杂,放款较慢,开发商不支持等原因,让很多业主不得已只能选择商贷。

种种公积金缴存、使用中的乱象,让许多人的公积金账户只能“睡大觉”。业内人士表示,公积金的规范缴存、使用,仍面临系统、长期的改革。

河北住房公积金新政保刚需

个人住房公积金贷款使用率75.26%

本报记者 刘丽佳



墅高品牌

别墅\会所\样板间\大宅定制专家