

多地住房公积金用途“更新”

涵盖房屋装修、适老化改造等

近期,各地继续优化调整住房公积金政策,住房公积金的使用除了用于购买住房,老旧小区改造、加装电梯等也成为政策“更新”的重要方向。部分地区适老化改造、装修儿童房,也能提取住房公积金了。

强化公积金民生属性

在辽宁沈阳,近期出台政策,宣布今年起全面落地公积金用于适居性改造。政策明确,缴存家庭全款或商贷购买新建毛坯商品房,在无未结清公积金贷款的前提下,购房两年内可申请专项适居改造贷款或提取公积金用于房屋装修升级。

针对“一老一小”居家改造需求,沈阳的政策还明确,缴存职工家庭如有65周岁以上同住老人、3周岁以下同住幼儿,且三年内无公积金提取记录,可申请提取一次公积金用于居家适老化、适儿化改造,每户夫妻合计最高可提取1万元,精准补齐家庭养老育幼改造短板。

今年以来,全国多地将居家适老化、适幼化改造,住房装修纳入提取范围。安徽安庆、芜湖等地明确可申请3万元到5万元不等的提取额度;甘肃多地规定,用于适老化改造的住房公积金提取额度最高可达10万元;还有福建厦门,允许居民提取住房公积金用于房屋装修,每平方米标准为1800元,每套住房提取总额不超过25万元。

对此,专家表示,各地的新政策,表明住房公积金正从单一的“购房工具”,向覆盖住房全生命周期的“综合民生账户”转型,不仅可以有效降低居民房屋改造成本,也有利于盘活全国超10万亿的公积金沉淀资金。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,深化住房公积金制度改革是中央明确提出的一项重要任务,政策指向是清晰的,近期多个城市密集地调整住房公积金政策,就是要想方设法提升住房公积金对缴存人的含金量,把沉淀的缴

存余额用得更好更充分,进一步强化公积金的民生属性,实现稳市场和惠民生的双重赋能。

使用场景更加多样化

各地住房公积金在优化调整后,使用场景愈加多样化,有的地方明确可以缴纳物业费、取暖费,还有的城市提出可以向购买车位等公共服务及设施配套等场景延展。

据了解,今年以来,全国多地结合群众日常居住刚需,持续扩容公积金便民使用场景。内蒙古、甘肃等多个城市出台新规,支持缴存职工提取住房公积金缴纳年度取暖费用,缓解家庭季节性大额生活开支。

江苏省宿迁市住房公积金管理中心使用管理处副处长王迎利介绍说,提取层面,新增物业费提取,支持旧房更新,持续精简办事要件,拓宽使用场景,提升便民效能。

此外,湖北多地创新政策举措,允许

缴存人提取公积金用于支付新建商品房契税、住宅专项维修资金,同时将同小区车位购置纳入公积金提取范围,全方位覆盖购房全流程配套需求。

专家表示,住房公积金的使用范围扩展,就是要让公积金真正服务于“住有所居”,并在此基础上探索更广阔的服务领域。

吴璟说,住房公积金使用场景的这一轮扩容,最大的亮点就在于“民生”二字,延伸到取暖、物业等居住生活中实实在在的小事,让躺在缴存人账户里的钱,更直接地用于减轻日常负担。

放宽公积金缴存门槛

在拓展使用场景的同时,各地住房公积金还逐步打破地域限制,推行异地贷款提取、代际提取,继续放宽缴存门槛,将灵活就业人员纳入保障体系,让公积金保障更普惠、更均衡。

前不久,《关于推行常住地提供基本公共服务的实施意见》印发,其中强调“稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度”。这意味着,越来越多的灵活就业人员,将能逐步参加住房公积金,租房

压力得以减轻,扎根城市的底气也更加充足。

据调查,湖北宜昌、山东济南、广西柳州等城市已经全面放开灵活就业人员缴存限制,年满16周岁、未达法定退休年龄的灵活就业人员,均可线上自主开户缴存,平等享受公积金低息贷款和住房储蓄保障。

以济南为例,快递小哥、外卖骑手、家政服务人员、网约车司机等灵活就业人员,无论是不是济南市户籍,收入是否固定,只要年满16周岁未达法定退休年龄,非单位缴存职工,就可以申请缴存住房公积金。缴存金额可以自主确定,每月最低缴存200元左右。

此外,近期福州等地还出台政策,明确灵活就业人员住房公积金业务可以全国通办。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉:本轮公积金改革的核心,就是不断破除地域限制、身份限制两大壁垒。通过打通城市间政策通道、重点倾斜青年人才、全面吸纳灵活就业群体,公积金制度跳出了传统的属地化、单位化保障模式,制度覆盖面更广、惠民精度更高、普惠属性更强。(中新)



随着政策的不断优化,公积金制度覆盖面更广、惠民精度更高、普惠属性更强。(CFP)

楼市“红五月”收官 沪深新房 成交量显著增长

据中原地产6月1日公布的监测数据,今年5月上海新建商品住宅成交面积55.9万平方米,环比增长18.7%。

“5月初受假期因素影响,新房首周成交量低位起步,不足10万平方米,但此后成交量逐步提升,最后一周出现翘尾效应。分区域看,浦东新区新房当月交易量达到12.3万平方米,环比增幅超过50%;宝山成交面积9.5万平方米,环比增幅超100%,青浦、松江当月成交面积也超过3.5万平方米。整体而言,郊区项目成交释放更加明显。”中原地产高级研究经理卢文曦表示。

另据上海链家成交数据,5月上海二手房市场置换型需求出现新变化:总价500万元-800万元改善型房源成交量环比上涨9.3%,300万元以下刚需房源成交量环比下降2.6%。区域表现方面,5月上海外环内二手房成交量环比上涨2.9%,外环外二手房成交量环比下降4.5%。

在上海链家研究院负责人李根看来,这样的市场变化反映出,上海房地产市场置换链条已明显畅通,前期刚需存量房源逐步去化后,大批置换客群正式进入改善置业周期。

不仅是上海,深圳市场5月成交量,也出现较大幅度增长。乐有家研究中心最新数据显示,5月深圳全市一二二手房合计网签13348套,环比增长6%,同比增28%。其中,新房市场表现尤为亮眼,深圳当月一手房合计网签6651套,环比增长21%,同比增长36%,成为拉动整体成交的主力。

中指院指数研究部总经理曹晶晶表示,市场出现回调压力情况下,各地迎来一波政策优化,这其中,深圳楼市新政对市场的带动效应相当明显。

“政治局会议后,深圳、广州等城市接连出台楼市新政,而2026年以来各地出台超430条政策,以公积金及购房补贴政策为主。这些政策有效激活需求,对促进交易起到不小的作用。”曹晶晶称。

58安居客研究院院长张波指出,市场分化背景下,像上海、深圳这样的一线城市以及强二线城市,由于需求量大且能在交易量方面获得足够的支撑,高能级城市在价格上的韧性体现得更加突出。

“5月全国房地产市场呈现二手房逐步企稳回暖、新房温和修复、结构性韧性凸显的特征,市场信心与活跃度出现明确修复信号。从我们监测到的数据来看,5月份新房市场用户热度止跌回升,刚性与改善需求对需求形成较强支撑作用,市场整体进入‘筑底修复、结构分化’的新阶段。”张波称。

分析师同时指出,目前二手房市场仍面临回摆压力。中指院公布的数据显示,今年5月,全国百城二手住宅均价12692元/平方米,环比下跌0.32%,跌幅较上月收窄0.14个百分点,同比下跌7.99%。

对于后市,张波认为,随着政策效应持续释放、置换链条进一步修复,市场有望继续保持稳中有进的态势。“二手房市场热度有望延续,核心城市优质房源和改善板块仍是市场热点,议价空间将进一步收窄,新房市场的修复节奏将有所加快,尤其是核心区、改善型项目的去化压力会有所缓解。整体来看,市场分化的格局仍将持续,具备区位、产品、配套优势的一线及强二线城市核心改善板块,将成为支撑市场的主要力量。”

(中新)

房地产贷款集中度管理“松绑”

来自多家全国性银行的消息显示,2021年起执行的“商业银行房地产贷款‘五档两线’集中度管理制度”目前已进一步“松绑”,有关部门去年底已不再要求专门上报相关数据。

一家全国性商业银行对公业务负责人向财联社记者证实,今年该行没有报送数据,因去年底有关部门曾口头传达相关数据不再报送。一家全国性商业银行负责贷款统计和管理的人士也表示,有关部门已经不再向银行提及房地产贷款占比的情况,“没再听说有相关要求”。

所谓的“五档两线”集中度管理制度,源自央行、银保监会两部门联合下

发并于2021年1月1日起执行的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。

与通知同步下发的文件明确,将商业银行分五档设置房地产和个人住房贷款余额占比上限。要求中资大型银行房地产贷款占比上限为40%,个人住房贷款占比上限为32.5%;中资中型银行的两项数值分别为27.5%、20%;中资小型银行和非县域农村机构的两项数值分别为22.5%、17.5%;县

域农合机构、村镇银行等两类机构也有相关要求。

公开信息显示,这一制度建立之后曾有微调。2022年初,两部门发文明确,保障性租赁住房有关贷款不纳入集中度管理。

多名受访银行人士表示,“五档两线”制度的出台有其历史背景,也发挥了重要作用。近年来,随着主要银行房地产贷款占比逐渐回落至合理范围内,相关针对性要求继续“松绑”在情理之中。

一家在上海地区有分行的上市银行行人士表示,尽管不再专门报送、汇总数据,但有关方面还是可以全面掌握银行的信贷情况。

多名银行人士表示,近一年来,在房贷业务方面,有关部门更关注的还是房贷利率“内卷式”竞争和房贷中介回扣问题。相关方面还是希望银行更加关注贷款的质量和风险,不要为了抢按揭贷款而罔顾风险。(钟欣)

(中新)



奋斗之城

爱拼会赢敢为先



泉州晚报社 宣

泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通