

优化公积金政策是各城市支持住房消费的重要举措之一。近期，全国多个城市出台公积金贷款“带押过户”、支持“商转公”贷款、允许提取公积金支付首付款等政策，加大公积金对购房者的支持力度。对于购房者来说，这些新变化能够带来多大的支持作用？买卖双方、银行都有哪些风险需要规避？政策执行过程中，还要注意什么问题？

## 出现新变化

据中指监测数据，2022年以来，已有超百城出台二手房“带押过户”政策，其中部分城市支持公积金贷款“带押过户”。记者查询发现，目前已有江苏南京、浙江宁波、福建漳州、安徽六安、湖北襄阳、河南驻马店等地推出公积金贷款“带押过户”相关政策。

所谓公积金贷款“带押过户”，即在二手房交易过程中，对于存在公积金贷款抵押的房产，向金融机构提交申请后，可在无需还清贷款解除抵押的情况下直接办理不动产过户和抵押登记手续。

“在传统模式下，卖方须还清原住房贷款、解除抵押、办理交易过户、买方重新设立抵押等多个环节。‘带押过户’简化了交易流程，缩短了交易时间，减轻了缴存职工筹措资金的压力，有助于缩短房产交易周期，满足刚性和改善性住房需求。”贝壳研究院市场分析师刘丽杰说。

今年1月份，陕西省咸阳市住房公积金管理中心发布《个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》，并于2月22日完成首笔“商转公”贷款的不动产登记。据58安居客研究院统计，目前已有深圳、青岛、长春、福州、重庆、武汉、昆明、广东东莞、河南洛阳等超20城推出了“商转公”政策。

“商贷和公积金贷款之间的利差比较大，开展‘商转公’业务，将有效减轻住房公积金缴存人还贷压力，切实发挥公积金在住房保障方面的作用。部分城市公积金可支配规模较大，通过‘商转公’盘活存量公积金，有助于购房者减轻还贷压力。”58安居客研究院研究总监陆骑麟说。

此外，多地还推出了提取公积金作为购房首付款的政策。2022年至今，福州、广东中山、四川达州等20余城陆续出台政策，允许购买商品住宅职工提取住房公积金支付首付款，出台此项政策的城市持续扩围。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，这将减轻购房者前期资金周转压力，有助于住房需求的释放。

## 需多方配合

和此前住房公积金提取存在一定局限性的情况相比，当前各个城市因城施策、精准施策，除上述变化外，还有提高公积金贷款额度和延长还款年限、“一人购房全家帮”等政策。

不过，在具体执行中，相关业务还需要多方配合。刘丽杰告诉记者，比如公积金“带押过户”，需要公积金中心和银行的配合，当前公积金“带押过户”主要在同一银行间进行，即业主住房抵押银行和买房客户贷款银行须为同一银行。“支持公积金作为首付款，需要卖房业主同意。‘商转公’需要银行和公积金中心配合，同时受到公积金贷款额度限制。目前，多数城市相关业务仍在试运行阶段。”刘丽杰说。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪提醒，“商转公”对降低月供成本等有积极作用，但该政策具有阶段性，与公积金是否充裕有关，购房者要密切关注公积金的资金状况。

北京房地产中介行业协会研究中心主任龙叶指出，虽然“商转公”有明显优点，但在操作过程中仍存在亟需解决的问题。例如，在多个启动房贷“商转公”政策的城市，申请的条件设定较高，目前只覆盖购买首套房或首次申请公积金贷款的当地缴存职工家庭。此外，由于公积金贷款的额度比较有限，通常情况下低于购房者原有的商业贷款总额，因此很多“商转公”之后的购房者依然面临自筹资金的问题。

针对提取住房公积金作为首付款的情况，有业内人士表示，部分城市住房公积金个人住房贷款余额与缴存余额之比已经处于高位，政府仍需进一步加强监管，防范公积金流动性不足的风险。

“在这些政策中，‘带押过户’破解了二手房交易难点，让解除抵押工作更顺畅；‘商转公’则可以优化服务、降低成本；公积金支付首付款有助于提振住房消费。公积金对房地产市场的支持越来越多。”易居研究院研究总监严跃进表示，要注意的是，使用公积金作为首付可能会让购房者加杠杆购房。

如何规避相关风险？广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，对购房者而言，尽管公积金可以付首付，但也要考虑到自己未来的收入现金流是否足够覆盖月供；对银行而言，要通过收入证明、银行流水等方式核实购房人的月供能力及其可持续性。“使用公积金作为首付，意味着购房者的首付能力是不足的，月供压力也较大，银行需要考虑到这种风险，如有必要，银行可以提出提高首付的要求，或者对不具备加杠杆条件的人群，贷款审批要更加严格。”李宇嘉说。

## 效果正显现

确保房地产市场平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，是2023年房地产行业的一项重点任务。北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥表示，全国多城调整住房公积金政策，大力支持刚性和改善性住房需求，能有效提振市场信心。目前政策效果初步显现，多地房地产市场企稳回升。在一系列政策支持下，2023年开年后的房地产市场显现出复苏企稳的运行态势。

国家统计局最新数据显示，2月份，70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数继续增加，各线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，一线城市商品住宅销售价格同比上涨，二三线城市同比降幅收窄。陈文静认为，短期来看，各地或将结合自身公积金使用的实际情况因城施策，优化公积金相关政策的城市或继续扩围。

随着越来越多的城市出台公积金优化调整政策，短期内会在一定程度上激活房地产市场需求，加速当地房地产去库存进度。

“不过，由于目前公积金政策调整主要集中在三四线城市，这些城市房地产市场面临经济发展后劲不足、人口净流出、住房供给过剩等问题，化解风险，提振住房消费，还需有更多方法。”赵庆祥建议，在具体政策方面，提高公积金缴存覆盖率、优化公积金申请流程、放宽对异地贷款的限制；在宏观政策方面，合理规划改善性住房建设、不断完善发展租房市场、提升医疗教育服务保障、建立城市核心产业优势，通过供需两方面促进房地产市场健康有序发展。

有专家表示，多地陆续出台公积金新政，有利于减轻购房者置业压力，提振购房者置业情绪，不断促进房地产市场企稳向好。（记者 李方）

来源：经济日报