

本报记者 王金龙 西安报道

2023年开年，楼市再次迎来了调整，尤其是在房贷方面的调整引人关注。

近日，记者从陕西省咸阳市住房公积金管理中心获悉，为了进一步激发楼市，咸阳市出台了个人住房商业贷款转住房公积金贷款政策（以下简称“商转公”），并且下发“商转公”实施细则。

“‘商转公’业务的开通，将大幅减轻缴存职工还款压力，切实发挥出公积金制度住房保障作用。”陕西省住建部门一位受访官员向《中国经营报》记者表示，“商转公”的目的就是为了降低购房成本。

据该官员介绍，咸阳市此次出台“商转公”政策在陕西省并非首例，陕西省10个地级市，目前仅西安市与渭南市未实施“商转公”，其余8市均开启了“商转公”。

事实上，“商转公”是新一轮楼市调整的重要举措，全国已经有约30座城市陆续出台“商转公”政策，而且这一数据还在增加。

### 近30城“商转公”

“如果能够‘商转公’，对于购房者无疑是一件特别大的利好，可以省不少费用。”咸阳市民刘亮（化名）向记者表示，咸阳市“商转公”消息一经发出，其就向咸阳市住房公积金管理中心进行了咨询，被告知，“商转公”贷款的额度、期限和利率需要按照《咸阳市个人住房公积金贷款实施细则》相关条款执行，但贷款额度不得超过申请“商转公”贷款时个人住房商业贷款的即时余额。同时，还要求贷款者信用良好，且具有相应的偿还能力。

事实上，咸阳市并非陕西省首例开启“商转公”的地级市。按照上述陕西省住建部门官员的提示，记者梳理陕西省各地市住建部门的公开信息发现，目前，陕西省已经有咸阳、延安、汉中、宝鸡、商洛、安康、榆林、铜川等8地市开启了“商转公”。

不过，各地之间的具体实施政策存在差异，以汉中市为例，其是在2022年9月份重启“商转公”贷款业务，因区别于原有“商转公”业务“先还后贷”模式，汉中市“商转公”业务通过顺位抵押落实债权担保，在办理时职工无须自筹资金结清原商业贷款，只需补缴公积金贷款与商业银行贷款差额即可。

而榆林市仅有部分银行可办理“商转公”业务。据一位榆林市购房者称，目前仅有两家银行能办理“商转公”业务，分别为长安银行榆林分行以及工商银行榆林分行

。

另外，该购房者亦称，申请“商转公”的购房者除了提供收入证明、身份证件等常规资料之外，还需要取得原商业性住房按揭贷款银行同意，并出具贷款余额证明、贷款明细证明以及公积金贷款资金划款账户，同时，要求原商业性住房按揭贷款未出现逾期记录。

“虽然，‘商转公’各个地方具体的实施措施存在差异，有的地方甚至手续烦琐，但其目的是为了降低购房者的贷款压力。”有地产从业者向记者表示，因为公积金贷款利率低，如果是正在还贷的家庭能够将商业贷款转为公积金贷款，将会为这个家庭省下一大笔费用。

该地产从业者亦称，“商转公”贷款业务的启动或者停止是根据当地住房公积金个贷率现状进行调整。譬如某市公积金个贷率低于85%，且有下行趋势时，公积金中心就会择机启动“商转公”业务；当该市公积金个贷率高于90%，且有上行趋势时，公积金中心可根据房地产市场贷款资金需求等综合因素来研判，从而确定部分停办或实行轮候安排“商转公”贷款业务；当全市公积金个贷率高于95%时，应及时停办“商转公”贷款业务。

在洛阳市2022年11月15日发布的《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》中就曾对实施“商转公”的条件进行了解释，洛阳市住房公积金个贷率连续三个月低于85%（含）时，开展“商转公”业务，个贷率连续三个月高于95%（含）时，暂停“商转公”业务。当上级公积金政策发生调整或洛阳市房地产市场形势发生变化，中心可在洛阳市住房公积金管理委员会的决策指导和授权下，适时开展和暂停“商转公”业务。当“商转公”业务暂停时，已审批通过的贷款申请应当办理至贷款发放为止。

对于购房者来说，公积金贷款购房相较商业贷款可享受更低的贷款利率，所以更受到青睐。

据中指研究院统计，截至2月15日，常州、乌鲁木齐、连云港、兰州、大连、绍兴、济南、威海等29个城市先后优化住房公积金政策，优化方向聚焦在提高公积金贷款额度上限、支持“商转公”、提高首次住房公积金贷款额度以及降低首付比等。

### 动态调整利率

长期以来，商品房的贷款利率都是影响楼市活跃度的重要因素。

2023年以来，除了多地开启“商转公”之外，很多地方还出台了优化公积金政策，

提高公积金贷款额度。例如，济南市为了降低多孩家庭的购房成本，提高了多孩家庭的公积金贷款额度。如申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷60万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷90万元；生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷60万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷100万元。

济南市优化公积金贷款在国内并非个案。记者梳理公开资料发现，公积金调整大多发生在二三线城市，除了提高公积金贷款额度之外，有地方还降低了公积金首套房贷款比例。

例如，东营市公积金新政中，用公积金贷款购买首套自住住房的，首付款比例由30%降低为20%，购买第二套自住住房的，首付款比例由40%降低为30%。同时，月还款额与月收入比上限由50%提高到60%。

另外，为了进一步刺激楼市，2022年以来，央行也曾多次优化公积金贷款利率。如2022年9月份，央行就曾下调首套公积金贷款利率，5年以上首套公积金贷款利率降至3.1%。

据中指研究院统计，2022年以来，全国超200省市（县）优化住房公积金贷款政策，优化方向包括提高个人公积金贷款额度上限、降低公积金贷款首付比例、个人可提取公积金账户余额用于首付等。

记者注意到，自2022年以来，除了公积金优化调整之外，商业贷款利率也在不断地动态调整。近期，就有多地首套房贷款利率进一步下降，部分已降至3.8%、3.7%。贝壳研究院数据显示，截至1月31日，在监测的103个城市中，首套房贷款利率低于4.1%的城市共30个，其中二线城市8个，其余均为三四线城市。

“贷款利率的高低直接影响购房者的购买意愿，当然，具体实施还是由金融监管部门以及地方政府主导。”上述地产业内人士向记者表示，日前，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。若某城市的新建商品住宅销售价格连续3个月环比、同比均下降，该城市可阶段性维持、下调或取消当地的首套房利率政策下限。

记者注意到，此次关于首套房贷款利率的动态调整并非首次，在2022年9月份，人民银行、银保监会发布通知，符合条件的城市可自主决定、在四季度阶段性放宽新发放首套房贷利率下限。

事实上，此前信贷、债券、股权融资已“三箭齐发”，房企尤其是优质房企的融资

环境已明显改善。相关数据显示，2022年9月份至11月份，房地产开发贷款累计新增1700多亿元，同比多增2000多亿元；2022年四季度，境内房地产企业债券发行1200多亿元，同比增长22%。

多重利好之下，国内楼市也渐渐显露复苏迹象。2月16日，据国家统计局官网公布的数据显示，2023年1月份，70个大中城市住宅销售价格以及二手住房价格上涨的城市数量比上月明显增加。

(编辑：卢志坤 校对：颜京宁)