

年后各地银行房贷利率上浮、放款时间延长，而相对低利率的公积金则成为刚需客必备的贷款方式。

深圳市近日发布政策称专项整治开发商拒绝公积金贷款的行为。深圳公积金贷款住房贷款市场情况如何，就此记者进行了调查。

首套房贷利率普遍上浮10%

2018年以来，深圳房贷利率再次收紧。深圳中原地产提供的深圳商业银行房贷利率情况显示，截止到2018年3月5日，深圳17家银行中有4家银行暂停房贷；首套房贷利率普遍上浮10%的有10家银行；二套房贷利率方面，8家银行上浮15%，3家银行上浮20%。

一不愿具名的个贷经理告诉记者，最近各大银行额度都比较紧张，以往一个多月就可以放款，现在二手房要三个月左右，一手房有些要半年多。

在房贷利率上浮、放款时间延长情况下，公积金对刚需客更是不可或缺。目前住房公积金个人住房贷款利率为3.25%，远低于商业银行个人住房贷款利率。据测算，一笔额度为100万元、期限20年的住房公积金个人住房贷款，可比商业银行个人住房贷款节省利息支出20万元以上。

美联物业全国研究中心总监何倩茹认为，相比目前的商业贷款，公积金贷款的利率要低很多，运用公积金贷款支持职工合理的购房需求，可降低购房压力。

一位早前购买了观澜某新房的购房者告诉记者，当时买房时没有交公积金，现在快要交房了，等拿到房产证就去申请公积金贷款，毕竟利率低很多。

而年前在龙岗购买新房的陆先生也表示，自己买房时也希望申请公积金贷款，但销售称楼盘还未完成公积金备案，暂时不能申请公积金贷款和组合贷款，所以最后只能先申请商业贷款，以后拿到不动产证后再申请“商转公”。

“商转公”成主流

但值得注意的是，深圳房价较高，公积金的贷款额度远远不够支付所有的住房贷款，因此必须加上商业贷款形成组合贷或者办理“商转公”。

按照深圳目前的规定，个人住房贷款最高额度90万元，其中，双职工家庭最高额度90万元，单职工家庭最高额度50万元。

深圳市住房公积金管理中心2016年度报告显示，职工申请贷款品种中，“商转公”贷款占51.66%。其中，二手房贷款占27.11%，新建商品房贷款占7.63%，保障性住房贷款占13.60%。此外统计信息称，2017年，有28234位缴纳职工使用公积金贷款，其中，17647位缴纳职工办理“商转公”，最多人选择在买房后一年办理“商转公”。

上述不愿具名的银行个贷经理也表示，对银行来说，一笔组合贷流程相当于两笔商业贷款，所以大部分都是建议申请商业贷款，之后再“商转公”。而且深圳很少有纯公积金贷款，房价较高，贷款金额一般都比较高的。

记者日前以购房者身份走访天玑公馆时，现场销售表示可以申请公积金贷款，但是贷款额度太低，要申请组合贷，组合贷流程很慢，建议先申请商业贷款，一年后再申请“商转公”。

谈及公积金贷款，上述销售称，以往公积金放款很慢，审批流程复杂，很多开发商不愿意接受公积金贷款，不过现在公积金政策也在改变，手续简单了很多。

记者梳理深圳市以往的公积金政策获悉，早在2012年9月12日，深圳公积金中心就规定应当在受理职工公积金贷款申请之日起5个工作日内，作出给予贷款或不予贷款的决定。

2014年深圳公积金中心进行了服务改进，包括精简业务申请材料，提高业务办理效率；同时为了方便职工办理业务，对归集提取及贷款多项业务办理流程做了进一步优化，包括新增商业贷款转公积金贷款还贷提取功能等。

今年3月5日，深圳市住房公积金管理中心消息称，从今年1月起，市住建局联合市规划国土委推出六项维护公积金缴存职工购房权益的措施，在全市范围内开展专项整治行动，对拒绝职工使用公积金贷款购房的房地产开发商和中介机构依法查处。

记者就此致电深圳市公积金中心，工作人员表示，楼盘在公积金中心指定的网点可办理备案公积金贷款，如果没有备案，就不可以申请公积金贷款，而购房者可要求楼盘进行备案。关于放款，商业贷款和公积金贷款各有各的时间，如果是组合贷，一般是在同一时间段放款，也要根据具体情况而定，由银行来通知。

而上述中信银行个贷经理表示，现在公积金放款比较快，一般放款时间可以由银行控制，都是和商贷一起放款，这样还款日期也是同一天。