

使用公积金贷款买房是国家的一项惠民政策，其优点在于贷款利率低，可减轻购房者压力。虽然国家有关部门三令五申，明确要求房地产开发企业不得拒绝使用住房公积金贷款买房，但部分开发商仍然拒绝或者变相拒绝购房者使用公积金贷款买房，个中原因何在？

经记者多方了解，公积金贷款审批时间长、下款速度慢导致开发商资金回笼不畅，是诸多房地产开发企业不愿甚至拒绝买房人使用的主要原因。同时，其贷款利率明显低于商业贷款，且审批程序相对繁琐，也与商业银行的利益存在冲突。

原因一：开发商急于回笼资金

1月25日，记者以买房人的身份拨通了市住房公积金管理中心热线12329，询问公积金贷款买房相关事宜。

一位工号为6009号的客服人员表示，只要正常连续缴纳公积金半年以上，购房者就具备了公积金贷款买房资格；如果之前使用过公积金贷款的话，只要贷款已经结清，也可继续享受贷款政策。

她介绍，目前公积金5年以上贷款利率为3.25%。当记者询问商业贷款的利率时，这名工作人员请记者询问各家商业银行。后经记者多方打听，商业贷款的基准利率大约为4.90%左右。

对于购房者材料准备齐整、提出申请获得批准后，公积金贷款何时能够下款问题，这名工作人员说：“从正式受理公积金贷款到拿到钱，大概时间是1个月左右，具体要看开发商预抵押登记办理时间进度。”而对商贷的下款时间，记者了解到，一般也在一个月左右。

“我在购房时，如果开发商不允许使用公积金贷款，怎么办？”对记者的这个问题，6009号客服人员直接表示：“如果开发商跟住房公积金管理中心签订了按揭协议，仍然不给你办理公积金贷款，你可以过来投诉。”

原因二：提供资料较多，审批时间较长

房地产开发企业与公积金管理部门签订贷款按揭协议，有哪些办理流程？须准备哪些材料？审批时间又是多长？

市住房公积金管理中心相关人员对记者介绍，房地产开发企业申请签订公积金贷款协议，有准备资料、项目审核、信息发布三项流程。

在准备资料环节，如果开发商是首次与公积金管理部门签订按揭协议，则需提供16个方面的材料，包括营业执照、项目批复证明、不动产权证书（国有土地使用证）等；如果是补充签订按揭协议，则需提供以上16项材料中的7项。

“协议一旦签订后，就不存在变更。新项目须做新签准入，同一项目后期开盘的做补签准入。”市公积金中心工作人员介绍，开发商所提供的材料齐全后，市公积金管理中心将在5天内予以审结。贷款协议签订后，购房人即可到银行申请贷款。成功申请贷款并待审批流程全部结束后进入待放款阶段。目前，纯公积金贷款3个工作日内即可下款，组合贷款需视商业银行资金状况而定。实际上，目前市公积金中心审批公积金贷款、审核放款一般只需一天时间。

可就是这一审批过程，对买房人而言，按照12329热线工作人员的说法，从提出申请到拿到贷款，须耗时三四个月。

原因三：开发商对现行政策及审批流程缺乏了解

“房地产开发企业对现行政策及审批流程不了解，也是导致其拒绝公积金贷款买房的原因。”在市公积金中心采访时，相关人士认为。

她告诉记者，一部分房地产开发单位存在销售住宅土地已设抵押、或销售住宅土地用途为商用，以及销售房产为独栋、类独栋、联排住宅等情况，而根据《南京市住房公积金按揭协议管理办法》，存在这些情况的开发商，也不具备与市公积金中心签订住房公积金贷款按揭协议的条件，故而导致拒绝使用公积金贷款买房。