

# 牛! 开发商只接受 全款买房 愁! 刚需购房者 权益咋保障

## 公积金贷款买房遭“嫌弃” 多地出台政策保护购房者权益

近来,网上流传一句顺口溜:“全款买房的往里走,按揭的不要堵门口,公积金贷款的吧把共享单车挪一挪。”近日,记者在多地的热门楼盘调查发现,一些开发商只接受全款买房,拒绝公积金贷款甚至商贷。这种现象受到关注,多地近期出台相关政策保护购房者权益。

### 怪象 8家楼盘 6家拒绝公积金贷款

记者近日在广东、福建等地调查发现,一些开发商拒绝公积金贷款。

在福州,记者走访了融侨方圆等8家楼盘,有6家拒绝公积金贷款。如即将开售的、每平方米售价3万元的阳光城·檀府,销售人员明确表示只卖给全额付款客户,公积金贷款甚至商贷按揭客户都“机会不大”。

福州的刘先生向记者坦承,本打算使用公积金贷款购房,最终被迫“东借西凑”凑了五成首付,且找了内部关系才商业贷款买到“阳光城·丽景湾”。“没有内部关系根本无法认筹,想公积金贷款更是奢望。”

一位陈姓置业顾问确认了刘先生的说法:“只接受商业贷款,首付至少要五成,选房后三天内必须交齐。”

### 客户看房必须存足钱款

在广州、深圳等热点城市,开发商拒绝公积金贷款或要求全款购房也屡见不鲜。记者走访广州的明星板块——广纸区域发现,区域内的楼盘基本拒绝公积金贷款。

深圳的一些高端楼盘更开始走“封闭式”路线,客户看房必须提前预约,即必须登记、复印身份证,在指定的银行卡内存足钱款,等楼盘发出参观邀请才能实地看盘。

“我们项目不仅拒绝公积金贷款,还必须一次性付款。现在客户这么多,要好好筛选。”临近深圳的惠州江北西区某楼盘,在针对全部意向客户做了调查之后,直接选取了200个全款支付的客户入场交易。

### 调查 开发商 为何“嫌 弃”公积金按 揭贷款?

记者采访发现,开发商之所以拒绝按揭贷款,主要原因有二:

#### ●首先,公积金贷款资金回笼慢。

“住房公积金贷款流程较为复杂,放款周期比较长。”多位楼盘营销负责人透露,对于开发商来说,回款率是其考核的刚性指标。急需回笼周转资金的开发商认为公积金贷款流程繁琐、回款太慢,更愿意购房者付全款或使用商业贷款,以尽快回笼资金。

记者采访各地公积金管理部门发现,一般放款时间在1.5—3个月。但季末、年底受额度所限,或者各地审批的原因,则放款速度更慢一些。

广东格林律师事务所律师张旭锋表示,开发商拒绝公积金贷款,主要原因是程序较为复杂,放款时间长、提成少。

#### ●其次,新房销售量少,开发商为资金快速回笼,首先选择支付全款的客户。

中原地产研究数据信息显示,10月份,上海仅有1个新项目入市,创历史新低。“一线城市楼市全款买房的客户比例预计只有20%左右,但开发商在供不应求的情况下,肯定优先选择全款客户。”上海一家房企负责人表示。

上海市住建部门负责人表示,对于有条件获取公积金贷款的用户来说,各地公积金管理部门是支持的,但在实际操作中决定权被转到了开发商手上,尤其在货源不足的情况下更是如此。

### 多地出手遏制 拒绝公积金贷款现象

据悉,针对拒绝公积金贷款的情况,多地近期已经出台相关政策,纠正部分房地产开发企业阻挠和拒绝使用住房公积金贷款的行为。

#### ●武汉:

武汉市房管局9月23日下发《关于进一步加强商品房预售管理规范销售行为的通知》,开发商不得区别对待全款和贷款购房,不得拒绝公积金贷款购房。违反规定的开发商,将面临暂停项目网上签约和预售资金监管账户资金拨付等严厉处罚。

#### ●南宁:

南宁住房公积金管理中心近日下发文件,要求房地产开发企业预售或者现售商品房时,不得阻挠或者拒绝购房人选择住房公积金贷款。若开发商违反规定,则处以1万元以上5万元以下罚款,通知有关行政主管部门暂停其新项目的建设开发审批手续。

#### ●长沙、成都:

此外,长沙查处11家拒绝公积金贷款楼盘;成都近日规定,已取得预售许可的商品住房项目,房地产开发单位应当在取得预售许可证之日起30日内向住房公积金管理中心提出住房公积金贷款项目合作申请,建立贷款合作关系;对于选择住房公积金贷款购房的购房人,不得拒绝其购房,也不得以任何形式增加限制条件或附加条件。(据新华社)

### 专家 拒绝公积金贷款 违反相关法规

上海华荣律师事务所合伙人丁兴峰律师说,全款优先等于限制了购房人平等选房、购房的权利,拒绝公积金贷款则直接违反相关法规。“房子是特殊商品,属于民生保障范畴,地方政府宜通过适当的行政手段,保障所有购房人的合法权益。”

早在2014年10月,住建部联合财政部、中国人民银行联合发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,其中第七条明确规定:“房地产开发企业不得拒绝缴存职工使用住房公积金贷款购房。”

宜居智库研究总监严跃进建议,各地公积金管理部门应进一步提高公积金贷款的审批效率,尤其要尽快满足首次购房、首次使用公积金群体的贷款需求,引导开发商平等对待购房者,保障住房公积金真正惠及刚需群体。



xiào  
**孝**  
先行



经常带着爱人、子女回家  
节假日尽量与父母共度  
为父母举办生日宴会  
亲自给父母做饭  
每周给父母打个电话  
父母的零花钱不能少  
为父母建立“关爱卡”  
仔细聆听父母的往事  
教父母学会上网  
经常为父母拍照  
对父母的爱要说出口  
打开父母的心结  
支持父母的业余爱好  
支持单身父母再婚  
定期带父母做体检  
为父母购买合适的保险  
常跟父母做交心的沟通  
带父母一起出席重要的活动  
带父母参观你工作的地方  
带父母去旅行或故地重游  
和父母一起锻炼身体  
适当参与父母的活动  
陪父母拜访他们的老朋友  
陪父母看一场老电影