

日前,自治区住房和城乡建设厅等8部门联合印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《若干措施》),围绕购房补贴、公积金支持、金融赋能、消费创新、住房保障、存量消化、城市更新、土地供应等12个方面推出系列务实举措,自今年1月12日起施行。



交通银行宁夏分行打造新青年房贷服务体系。

本报记者 徐琳 摄

# 新政惠民,托起百姓安居梦

## ——解读《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》(上)

### 婚前贷款结清,婚后还能再贷

本报记者 徐琳

《若干措施》提出,缴存人及配偶在婚前各使用过一次住房公积金贷款且已结清的,婚后可以申请一次住房公积金贷款。

“以往缴存人及配偶婚前各用一次公积金贷款,婚后无法再申请,这一规定如今暂予取消。”近日,石嘴山市住房公积金管理中心主任张世霞介绍,石嘴山市正式推出公积金贷款优化政策,此类家庭可再以家庭名义申请一次住房公积金贷款,精准支持刚性和改善性住房需求。

新规解决了“婚前贷款记录占用家庭额度”的问题。

以前夫妻双方婚前各使用一次公积金贷款后,即便全部结清,也不能申请公积金贷款。而新规实施后,此类家庭可申请公积金贷款来解决购房资金需求,享受公积金优惠贷款利率,减轻还贷压力。

这一新规的推出,让不少计划换房的年轻夫妻看到了希望。“最近一直在关注新出台的政策,我和妻子婚前各自买过公寓,贷款都已经结清,现在想换套三居室,之前只能走商业贷款,所以一直没敢下手。”石嘴山市民何先生给记者算了笔账,他看中了大武口区一套约130平方米的房屋,总价58.5万元,如果使用商业贷款,首付是12万元,贷款46.5万元,利率为3.23%,贷款期限20年。按照新规申请住房公积金贷款年利率3.075%来算,总共可节省利息8729.6元。“这对于有房贷压力的年轻人来说,能省则省,这些钱可以用于别的家庭支出。”何先生说。

据了解,调整婚前贷款次数是此次公积金系列优化措施的重要组成部分,同时出台的还有提高退役军人最高贷款额度、支持适老、适幼、残疾人无障碍、节能住房改造等政策。

### 灵活就业者可自定额度缴纳公积金

本报记者 王瑞

“每个月自己存700元,一年下来就有8400元,交满半年就能申请住房公积金贷款。算下来,买房贷款利息能省下一大笔,政府还给补贴利息,这账怎么算都划算。”近日,在银川市市民大厅公积金服务窗口前,刚咨询完灵活就业人员公积金贷款业务的闫如,盘算起自己的“安居账本”。

闫如盘算的,正是新政策中备受关注的一环:支持灵活就业人员参加住房公积金制度,将缴存覆盖面扩大至城乡居民。而银川市,作为全国第三批获批全国灵活就业人员参加住房公积金制度试点城市,已探索近一年,交出了一份可复制的“银川答卷”。

“过去,住房公积金主要以单位为依托,广大灵活就业者‘想缴无处缴’。”银川住房公积金管理中心归集处工作人员蒋丽萍介绍,而现在新政策的核心就是“自愿、灵活、普惠”。政策明确取消了户籍、社保等限制,凡年满18周岁、未到退休年龄的个体经营、自由职业、新就业形态等从业人员,均可自愿参加。

为了让制度真正贴合灵活就业收入不稳定的特点,银川设置了每月224元至7796元的宽幅缴存区间,缴存人可以自主申报,还能选择按月或按年缴存。“收入高时多存点,手头紧时按最低标准缴存,保证了制度的可持续参与。”蒋丽萍解释,灵活就业人员享受与单位职工同等的贷款、提取、计息等全部权益。尤其是在贷款上,连续正常缴存6个月以上,即可申请利率优惠的住房公积金贷款,购买银川市域内的自住住房,符合条件的还可申请每笔最高5280元的贷款利息专项补贴。

针对灵活就业者可能面临的贷款风险,银川也创新设置了贷款“防火墙”。“我们引入了第三方担保,为贷款提供连带责任保证。同时,通过数字风控平台实时监测,确保资金安全。”蒋丽萍介绍。

“让每一位为城市发展贡献力量的人,无论其就业形态如何,都能平等地享受到住房政策的普惠阳光,这正是制度设计的初衷,也是推动房地产市场平稳健康发展、构建多层次住房保障体系的关键一步。”银川市住房公积金管理中心相关负责人表示。

### 差异化还款减轻月供压力

本报记者 徐琳

“没想到这么快按揭贷款就能出结果,而且全程没跑冤枉路。”近日,26岁的银川市民小穆握着交通银行宁夏分行的贷款批复,难掩激动。这套位于银川市金凤区的婚房总价约102万元,获批57万元按揭贷款,执行年利率3.1%,采用差异化还款方式,首月还款3050元,之后每月递减。对于刚入职的小穆夫妇而言,这场“轻松安家”的背后,正是政策红利与金融创新的精准对接。

《若干措施》明确提出,鼓励商业银行面向引进人才、创业青年、新就业高校毕业生等群体,开发特色化住房贷款产品,合理确定贷款期限,降低月供负担。交通银行宁夏分行迅速响应,打造新青年房贷服务体系,从流程优化与产品创新两端发力,让政策红利快速落地。

“我们的核心是解决青年群体‘首付压力大、审批流程繁、后续资金紧’三大痛点。”交通银行宁夏分行零售信贷业务部房贷产品经理刘思麒介绍。

交通银行宁夏分行搭建了数字化审批绿色通道,客户通过手机银行即可完成线上看房、房贷预申请、额度测算全流程,大数据系统整合社保、公积金、征信等信息,3分钟内即可出具初始贷款额度,线下仅需补充身份证、工资证明、购房合同等少量材料,2个工作日内就能完成终审放款,较传统流程提速60%。针对青年前期收入偏低的特点,该行主推定制化还款方式,将贷款本金分摊至整个还款期,前两年月供压力降低20%,后续随收入增长逐步递增还款额,减轻了前期房贷月供压力。

更具针对性的是“房贷+消费贷”同申服务。小穆申请的8万元惠民贷,正是该行配套推出的消费类贷款产品,可直接用于装修、家具购置、水电暖缴费等生活支出,与住房贷款形成服务闭环。“买房时已经花光了积蓄,装修费和车位费用本打算向亲友周转,没想到能同步获批消费贷,利率还划算,真是解了燃眉之急。”小穆说。

### 公积金提取范围扩至幼儿房改造

本报记者 哈玲

“有了二宝以后,我一直想给家里做适幼化改造,担心资金压力一直没动手,现在公积金能提取用于这项支出,总算能安心打造孩子的儿童房了。”近日,吴忠市利通区居民马丽娟在吴忠市住房公积金管理中心服务窗口,拿着刚办好的公积金提取申请材料,难掩心中喜悦。

《若干措施》明确,缴存人不仅可继续为本人及配偶、父母、子女的购房及大修提取住房公积金,更能将提取范围拓展至支付相关税费,以及进行适老、适幼、助残无障碍和节能改造。

“过去,公积金提取主要聚焦购房和大修,对家庭结构变化、人口老龄化带来的居住功能提升需求支持不足。”吴忠市住房公积金管理中心负责人吴风芳介绍,此次调整旨在回应社会期盼,将住房消费支持延伸到“一老一小”等关键民生领域。具体而言,针对住房大修及改造,提取范围已扩大至涵盖本人、配偶及双方父母、子女(含配偶)的住房公积金账户,适用情形包括房屋结构加固、适老助残改造(如加装扶手、无障碍通道)、节能改造(如更换节能门窗)等多项内容。同时,购房提取时限也从原来的3年放宽至5年,给予缴存家庭更灵活的资金筹划空间。

其中,针对幼儿家庭的“适幼化改造”提取政策备受关注。吴风芳详细解读,缴存人育有3周岁以下幼儿的,对其在吴忠市辖区内的自住住房进行适幼化改造,凭改造合同、发票、子女出生医学证明等材料,即可申请提取本人及配偶的住房公积金,累计提取额不超过实际支付费用,且最高限额为3万元。

除了公积金使用范围的扩展,记者了解到,为全方位激发市场活力,我区还将安排财政资金,激励市、县(区)对购买新建商品住房给予直接补贴,并重点向多子女家庭、农业转移人口等特定群体倾斜。

### 多子女保障家庭可申请换大房

本报记者 王瑞

“新政策可以申请调换更大面积的公租房,具体怎么申请?需要满足什么条件?”近日,市民治路成打电话向银川市市民大厅住建窗口工作人员咨询。

“根据新政策,像您这样育有多子女的公租房保障家庭,如果因家庭成员增加导致居住困难,确实可以申请调换至面积更大的保障性租赁住房。调换后,仅对超出原公租房保障面积标准的部分,按照保障性租赁住房的租金标准收取费用。”工作人员如是答复。

1月14日,银川市紧扣自治区《若干措施》,推出具体落地措施,其核心概括为:“全覆盖、精准配、强供给、提效率、优服务”,形成了一套清晰的执行路径。

首要突破是“全覆盖”。“新政策最大的变化之一,是将公租房保障范围从城镇户籍困难人口,扩大至所有符合条件的城镇常住人口。”银川市住房和城乡建设局住房保障科负责人告诉记者,这意味着,在银川稳定就业和生活的非户籍外来务工人员、新市民、新就业高校毕业生等群体,都被正式纳入保障体系。

回应需求在于“精准配”。新措施明确,对多代、多子女的保障家庭,在房源调配时予以优先考虑,满足其因家庭结构变化产生的合理改善需求。这改变了以往保障房“只讲兜底、难顾改善”的局面,让保障体系更具温度与弹性。

稳定供给依靠“强供给”。银川市通过新建、回购存量商品房,鼓励产业园区配建等多种渠道,持续筹集保障性租赁住房。更为关键的是,新建项目被要求将养老托幼、便民商业等配套设施同步规划建设并纳入验收,从源头上杜绝“孤岛小区”。

落地体验关键在于“提效率”与“优服务”。“如今,通过打通各部门数据接口,实现社保、房产等关键信息‘秒级’在线核查,整体审核时长缩短了30%以上。”银川市住房保障中心相关负责人告诉记者,在服务端,街道设立专窗,线上建立答疑群,并为高龄、残疾等特殊家庭提供年审上门服务、即报快审等暖心服务,变“人找政策”为“政策找人”。

### 开发商不得抽调业主物业费

本报记者 马雨馨

“以前选房时,总担心物业费被挪用,入住后服务打折。现在政策明确不得抽调,心里踏实多了。”近日,在银川市兴庆区吉泰·云锦东方售楼处,张女士的话,道出了许多购房者的心声。

《若干措施》明确规定:规范房地产开发企业与物业服务企业关系,依法保障物业服务企业法人独立地位,房地产开发企业不得抽调物业服务费,不得承诺减免物业费。项规定旨在从源头上保障物业服务资金的独立与安全,维护购房者的长远权益。

“客户认为这项规定有助于规范市场秩序,保障未来物业服务的独立性和稳定性。部分客户也因此对项目的长期品质更有信心。当然,房屋本身的质量、价格等因素仍是决策核心,但这一政策无疑增添了重要的信任砝码。”吉泰·云锦东方售楼处置业经理牛丽萍告诉记者。

宁夏吉泰房地产开发有限公司负责人侯智斌介绍,新政策实施前,公司已开展全面自查,实现物业费账户完全独立,杜绝抽调、占用行为;同时清理营销物料,停止以减免物业费作为房屋销售的促销手段,并在合作协议中强化物业公司的独立运营责任和财务透明义务。新规发布后,公司迅速组织专题学习和专项培训,确保各环节严格执行。

侯智斌坦言,短期看,企业需更专注于提升产品力与工程品质,营销策略也从“价格优惠”转向展示房屋品质、社区服务等“价值承诺”。长期而言,这推动了开发企业与物业企业建立更加健康、平等的合作关系,共同以优质服务赢得口碑,这正是企业长远发展和品牌建设的基石。

新政策为物业服务筑起“财务防火墙”,银川市民刘成表达了业主的普遍心声:“规定是好开端,关键在长效落实与监督。希望未来物业费使用更透明,服务质量有标准、可考评,让业主的钱花得明明白白,住得安心舒心。”这朴素愿望,不仅关乎一笔费用的流向,更指向房地产开发从“重销售”到“重服务”的深层转型。



银川住房公积金管理中心归集处工作人员(左)向群众介绍灵活就业人员公积金缴存业务。 本报记者 王瑞 摄



宁夏某房企售房人员(左一)为顾客讲解新规内容。 本报记者 马雨馨 摄



吴忠市住房公积金管理中心工作人员(右)为群众办理公积金提取业务。 本报记者 哈玲 摄