

# 公积金二套房首付比例“两连降” 利好信号释放 影响有待检验

近日,住房城乡建设部、财政部与央行发布通知,从9月1日起,拥有1套住房并已结清购房贷款的,在购买二套房时,公积金最低首付比例降至20%。这距上一次“降比”仅有5个月。这对我市楼市有何影响?我市又是如何执行此新政的?

## 1日起实施新政

今年3月,国家相关部门出台“3·30”政策,将申请公积金贷款的二套房最低首付比例下调至30%。对此,我市出台相关规定,从6月1日起,拥有1套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付比例从50%降至30%。

8月31日,国家公积金新政出台:从9月1日起,公积金贷款二套房最低首付比例降至20%。我市已于9月1日起实施此新政。

昨日,记者从市住房公积金管理中心了解到,9月1日至8日,我市受理公积金贷款二套房申请共有8户,总金额约295.9万元。6月至8月,受理公积金贷款二套房申请共有140户,总金额约4278万元。而今年前5个月二套房贷受理总数为501户,总金额约为12958.6万元。

## 市场反应渐显

“如果单纯从系统统计的二套房贷受理数字上来看,新政效果有限;但实际情况并非如此,从6月至今,中心受理的公积金房



绘制 雅琦

贷总数量明显增加。”该中心相关负责人说。

该负责人解释:我市公积金房贷执行一项惠民政策,如果首套房没有使用公积金贷款的,二套房贷可享受首套房贷政策。因此,6月至今,在我市增加的公积金房贷受理总数中,有不少是二套房贷,只因有该政策,系统显示为“享受首套房贷政策”,按首套房统计了。

在记者走访的多家楼盘中,一些开发商也肯定了公积金新政的市场反应。西工区纱厂西路一家楼盘负责人表示,6月至今,

公积金贷款购买二套房的数量,约占该楼盘总销量的20%。

## 影响几何有待检验

全国房地产经纪人联合会副秘书长路延熹认为,降低公积金贷款首付比例可降低购房门槛,增强工薪家庭二套房购买能力,从一定程度上改善住房的刚需。

以我市一套50万元的住房为例,其公积金贷款最高贷款额为40万元,此前,需按

30%的首付比例缴纳15万元首付款,而现在只需按20%的比例缴纳10万元首付款即可。

“公积金新政对提振整体楼市信心显而易见,对房地产是一个利好信号。”路延熹说,这不仅能减弱购房者的观望态度,进一步鼓励改善性需求购房者入市,还能在年底前尽可能降低库存,促进整体楼市逐步回暖。

我市一家房地产公司市场部经理周莉认为,公积金新政虽会对我市整体楼市有一定利好影响,但这种影响很难立竿见影。

一方面,我市楼市目前供大于求的局面尚未改变,这一根本性矛盾未解决,楼市难以迅速回暖。

另一方面,从目前市场来看,我市缴纳公积金的单位多为政府机关、事业单位及大型企业等,其覆盖范围有限,最高贷款额度有限,意味着使用公积金贷款购房的人群也有限。

也有业内人士认为,我市前几年的公积金贷款政策比较宽松,近两年才相对较紧,因此公积金新政对我市整体楼市影响几何,还有待市场检验。

本报记者 赵佳



## 楼市纵横

# 80后设计师的家装品牌梦

## 【主角】

今年29岁的张占磊,是一名室内设计师,4年前创建室内装饰公司,如今他开创的家装品牌在洛阳乃至全国颇有名气,吸引了国内多家装饰设计公司注册。

## 【历程】

### ■创业初期屡遭挫折

张占磊2009年毕业于河北美术学院室内设计专业。毕业后,他在洛阳一家室内装饰设计公司注册设计师。

2010年下半年,张占磊和朋友一起开了家室内装饰公司。由于缺乏创业经验,公司没多久便关门了。

“设计师创业有自己的弊端,他们大多是用设计的思维去开公司,难免缺乏营销、管理等经验,而创业初期最重要的是要打开市场。”张占磊说。

公司如何合理定位?目标客户群是谁?如何提高市场知晓度?带着这些疑问,张占磊前往北京、上海、深圳等地的国内知名设计公司取经,学习他们的公司管理、人力资源管理、市场推广营销等经验。

经过充分的市场调研及学习,2011年,张占磊再次创业,开了一家工作室性质的室

内装饰公司,为顾客私人定制室内装修方案。

### ■网络营销打开市场

4年前,“收取设计费”这一理念在洛阳市场尚未被普遍认可,张占磊的设计公司却以“只以设计取费”为盈利定位。“收取设计费,这在国内外大城市越来越普遍,也是室内设计行业未来的发展方向。”张占磊说,要想在行业中长远发展、领先发展,就要坚持“以设计盈利”的理念。

从最早的博客、论坛、BBS,到后来的微博、微信,张占磊和他的团队尽可能多地利用网络这一平台,展示自己公司的品牌、经营理念等。他们将每项工程的盈利点全部透明化,并制定详细的设计费收取标准。借力网络平台,他的公司逐渐被市场认可。

为保证装修质量,张占磊组织了自己的施工团队。那时他常常到刚交房的大楼盘“扫荡”,逐家看装修,与装修工人聊天,以高于市场价10%至15%的价格将其满意的师傅挖来。如今,他固定的施工团队已有40余人。

### ■乐于分享不断学习

张占磊的乐于分享,为他在业界赢得了不错口碑。

创业初期,张占磊将每项工程的施工全

过程,以照片+文字的形式发布在网上,从毛坯房到走水电再到吊顶、铺装等所有环节,均公开接受监督。这一做法不仅吸引了有装修需求的人关注,还引来不少业内人士“挑剔”。“这些也是学习的过程,别人看到我的工艺,指出弊端或推荐更好的工艺,就能促使我不断进步。”张占磊说。

2012年、2013年,张占磊连续两年将自己的创业过程、经历、经营心得等写出来,在网上分享。《设计师创业就像一张心电图》等文章的浏览量多达上百万次。他的公司的名气也从洛阳,逐渐扩散到北京等大城市,不少来自全国的设计师与他联系、交流、合作。在2014年的一次招聘中,张占磊每天都收到来自全国的200余份求职简历。

去年,张占磊联合多家材料商,共同推出一本《洛城家装手册》,全面记录装修流程、注意事项等,免费发放给有需要的人。

如今,张占磊的公司在外地开设了多家加盟店,下一步,他计划在北京开设家装设计公司,开辟更高端、更广阔的市场。

## 【点评】

河南科技大学管理学院教授张项民:很多消费者有个共同的体会,家装行业矛盾

多,消费者常在建材、预算等方面对设计公司不信任。而张占磊对流程和盈利的透明公开,恰恰是对家装行业这一矛盾的规避,有可取之处,也是家装行业今后发展的方向之一。

## 【答疑】

张占磊坦言,在向更大市场扩张的同时,想将洛阳本土公司改以股份制形式,但有所担心。张项民表示,在以脑力劳动为主的行业中,当一个公司发展阶段,走股份制道路是一个非常不错的选择,用分红这一切实利益留住核心人才,充分调动积极性。如今互联网已打破城市界限,大城市虽有起点高的优势,也有竞争激烈、成本高等弊端,因此建议在扩张中不放弃以洛阳公司为主要平台,且在股份制的管理等方面多下功夫。

本报记者 赵佳 实习生 元佳静



## 国家开放大学洛阳学院 (洛阳广播电视大学) 2015秋季招生

本科专业:金融学、法学、工商管理、会计学、行政管理、小学教育、汉语言文学、计算机科学与技术、机械制造及其自动化、土木工程等14个专业。(免试入学)

专科专业:金融学、法学、会计学、工商管理、行政管理、学前教育、汉语言文学、建筑施工与管理、工程造价管理、人口与健康等21个专业。(免试入学)

校部报名处:电话:63232233 15203791311 18537987233

地址:西工区凯旋东路58号

南校区报名处:电话:65955736 18537987266 地址:开元大道东段28号 报名时间:即日起至9月14日

**洛阳晚报 咱家的报 精彩生活 由你开始**

**2016年《洛阳晚报》大征订开始啦!** 超值大礼包倾情回报20万订户

- ★主流·责任·贴心·实用
- ★融媒体,微矩阵,多平台立体传播
- ★洛阳市场发行量第一,影响力第一
- ★中国10大地市晚报
- ★中国报刊广告价值排行榜全国晚报20强

**实惠套餐** 早订早实惠 9月订报好礼多多

1. 赠送超值大礼包:增值服务,好礼多多;
2. 赠送精美礼品:价值20元的精美茶杯1个或价值20元的精美泡面碗1个。

**●订晚报送文化套餐**  
198元:全年《洛阳晚报》168元+全年《特别关注》杂志60元+超值大礼包  
238元:全年《洛阳晚报》168元+全年《益寿文摘》118元+超值大礼包

**●订晚报送健康套餐**  
365元:全年《洛阳晚报》168元+黄金酒一提(240mlx6瓶)439元+订报超值大礼包  
456元:全年《洛阳晚报》168元+黄金酒一提(240mlx6瓶)439元+黄金搭档1盒118元+订报超值大礼包

**●超值大礼包**  
送健康:●送价值326元健康体检卡1张; 送旅游:●送价值150元的蟠桃山门票3张; 送文化:●送价值308元的电影优惠券2张;  
送时尚:●送价值128元的儿童摄影卡1张; 送实惠:●免费洗车、免费汽车补胎、免费汽车道路救援,实惠多多。  
更多增值服务、更多大礼、更多惊喜,详见《读者增值服务手册》

特别鸣谢:京众康涇阳茯砖茶、增益速递洛阳公司、洛阳市妇女儿童医疗保健中心、河南六建集团医院、蟠桃山风景名胜、王城公园、洛阳神州牡丹园、正伟汽修、耀莱成龙国际影城、洛阳横店电影城、小浪底优质天然矿泉水、洛阳雅香楼食品加工有限责任公司、阳光贝贝儿童摄影、aoe儿童摄影会所、洛阳仁艺舞蹈艺术教育机构、洛阳彩虹教育机构

24小时征订咨询热线: **66778866** 《洛阳晚报》全年定价168元

**珍惜一生血汗 远离非法集资**

- 您还在将自己毕生积蓄投向担保、投资或各类商务、财务公司,追求高息回报吗?
- 市处非办提醒您:参与非法集资风险自负,政府不会买单。

市处非办宣