

政策效应持续释放,助推房地产市场发展

# 全市发放住房公积金贷款22.28亿元

陶春燕 聊城报道

12月26日,聊城市政府新闻办公室召开的“惠企利民政策在身边”主题现场新闻发布会第一场在市住房公积金管理中心举办。据介绍,2024年以来,市住房公积金管理中心坚持租购并举,在住房公积金归集、使用及城市房地产融资协调等方面,抓存量政策落实、抓增量政策出台,为实现缴存人住有所居、助推全市房地产市场健康平稳发展发挥了重要作用。

归集方面:

支持灵活就业人员缴存使用住房公积金。8月19日公布实施《聊城市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法》。建立“保障性功能+个性化定制”的缴存体系,满足条件的个体经营者、非全日制工作人员、新就业形态人员等灵活就业人员,均可自愿参加住房公积金制度,享受住房公积金提

取及低息贷款政策,最大程度扩大住房公积金制度受益群体。

使用方面:

下调贷款利率。根据中国人民银行决定,自5月18日起,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

提高贷款额度。夫妻单、双方正常缴存家庭,最高贷款额度分别提高至60万元和80万元,多子女及购买新建装配式或高品质住宅的家庭,最高贷款额度再提高20万元,即单、双方缴存家庭分别为80万元、100万元。

推进租购衔接。7月29日起,缴存人在购买首套房申请住房公积金贷款时,夫妻双方一年内办理过租房提取业务的,将租房提取金额与账户余额合并计算贷款额度。

开通“商转公”贷款业务。8月19日,正式开通“商转公”贷款业务,已办理住房商业贷款并取得所购住房不动产权证(或房屋所有权证)的公积金缴存家庭,可以申请将住房商业贷款转为公积金贷款。

支持使用住房公积金购房“既提又贷”。一是提取住房公积金账户余额直付购房首付款,由公积金中心直接划拨至开发企业售房资金监管账户,同时还可申请住房公积金贷款。公积金直付首付款金额可与个人住房公积金账户余额合并计算公积金贷款额度。二是住房贷款划拨成功后提取购房首付款。即购房人已使用自有资金支付了首付款,也可在贷款划拨成功后,办理首付款提取。

加大使用住房公积金购买保障性住房支持力度。缴存人在聊城市购买保障性住房办理住房公积金贷款的,最低首付款比例下调至15%。

加大新引进人才购房支持力度。在聊城市购买自住住房的新引进人才家庭,住房公积金贷款额度较普通缴存家庭标准再提高20万元,可与多子女及购买新建装配式、高品质住宅政策叠加使用,最高可达120万元。

推行“带押过户”业务。符合住房公积金贷款条件的缴存人家庭,在聊城市购买贷款未结清、抵押未解除的二手房,卖方未结清公积金贷款、商业住房贷款或组合贷款的前提下,在卖方银行同意办理的前提下,经买卖双方协商一致,买方可以在公积金业务受托银行范围内选择与卖方贷款同一家银行,通过“带押过户”模式申请公积金贷款。

落实城市房地产融资协调机制方面:

实施“白名单”项目“321”工作机制。开通房地产开发企业服务对接、楼盘准入、贷款审批3项绿色通道,落实受托银行年终考

评、资金存放2项融资奖励,紧抓项目工程建设进度1项实时跟踪并适度放宽“白名单”项目的楼盘准入建设进度要求,全力支持“白名单”项目建设。

完善受托银行激励措施。经管委会批复同意,10月12日,将“白名单”项目大额资金存放奖励兑现比例由10%调整为20%,进一步加大受托银行激励力度。

随着以上公积金政策效应的持续释放,自8月起,全市公积金贷款发放量企稳回升,连续4个月保持同比增长。截至11月底,全市共办理住房公积金提取56.88万笔次,39.32亿元;共发放住房公积金贷款5029笔,22.28亿元,放贷金额同比上升46.12%,增幅全省排名第一;全市70个“白名单”项目,已办理公积金准入44个,发放公积金贷款11.17亿元;共推动各受托银行落实融资支持27.17亿元,兑现大额资金存放奖励3.77亿元。

## 你关心的公积金问题,权威解答来了

12月26日,聊城市政府新闻办公室召开“惠企利民政策在身边”主题现场新闻发布会第一场。发布会上,市住房公积金管理中心对市民较为关心的商转贷、住房公积金提取等相关问题进行了详细解答。

陶春燕 聊城报道

**问题一:**公积金能用来偿还商业贷款吗?

公积金可以用来偿还商业住房贷款。职工办理住房商业贷款后有以下两种还贷提取方式:一是正常还款满12个月后可办理按年提取,在贷款期限内每年可申请提取一次。提取金额不超过该笔贷款最近12个月的累计还款额(不含因逾期产生的罚息)。提取时应提供住房借款合同、商业银行出具并盖章确认的近12个月还款明细、夫妻双方身份证、结婚证、各自的I类银行储蓄卡;二是已提前一次性结清商业性住房贷款本息可申请提取。提取金额不超过最后一次还款金额。提取时应提供住房借款合同、加盖银行印章的一年内的贷款结清证明、还款凭证、夫妻双方身份证、结婚证、各自的I类银行储蓄卡。办理提取公积金用来偿还商业住房贷款有两种途径,一是通过公积金微信公众号进行办理,因为公众号没有存储功能,每年提取都需要重新提交相关材料。二是到公积金服务大厅进行办理,不必重复提供相关证明材料,实现初次办理提交材料、再次提取时直接复用。

**问题二:**已办理了公积金贷款,能不能一次性提取配偶或父母的公积金用于还贷款?

不可以提取父母的公积金用于还贷款,可以提取配偶的公积金用于偿还贷款。提取配偶公积金用于还贷分两种情况,除了刚才提到商业住房贷款的两种还贷方式,第二种情况是使用公积金贷款,还有以下五种还贷提

取方式:(一)正常还款满12个月后可办理按年提取,在贷款期限内每年可申请提取一次。提取时应提供夫妻双方身份证、结婚证和各自的I类银行储蓄卡;(二)办理逐月对冲还贷,夫妻双方携带身份证、结婚证到公积金大厅申请办理;(三)已提前一次性结清公积金贷款本息可申请提取。提取金额不超过最后一次还款金额,提取时应提供一年内的住房公积金贷款结清证明、还款凭证、夫妻双方身份证、结婚证和各自的I类银行储蓄卡;(四)提前部分冲抵公积金贷款本息,在正常偿还公积金贷款期间,每年可申请使用一次个人住房公积金账户余额冲抵公积金贷款本息,夫妻双方携带身份证、结婚证到公积金大厅申请办理;(五)结清冲抵公积金贷款本息,夫妻双方携带身份证、结婚证到公积金大厅申请办理。

**问题三:**可以提取公积金用于新房装修或租房费用吗?

不能提取公积金用于新房装修。《住房公积金管理条例》规定,住房公积金应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房,房屋装修不属于这一规定范畴。房屋装修不等同于房屋大修,大修自住住房需房屋鉴定部门出具危房鉴定证明才可申请提取,而装修房子通常不在此列。虽然装修房屋无法提取住房公积金,但职工有其他符合规定的提取情形,如购买、建造、翻建、大修自住住房或偿还购房贷款本息等情形,可以申请提取住房公积金。

已经购买自住住房的,不能办理租房提取。租房提取需提供

房屋产权登记部门查询的《无自有产权住房证明》。职工购买新建商品住房可以按照购买自住住房相关规定,提取夫妻双方的住房公积金账户余额。

**问题四:**既提又贷有几种情况?

主要有两种情况。一是先提后贷,即购房人在确定房源支付购房定金后,向公积金中心提供开发企业出具的认购协议书、个人身份证件即可到公积金服务大厅申请住房公积金预提取,待合同备案后,由公积金中心直接将提取的公积金划转至开发企业预售资金监管账户,同时符合公积金贷款条件的,还可申请公积金贷款,提取的首付款金额合并计算贷款额度;二是先贷后提,即购房人以住房贷款方式购买自住住房,已使用自有资金支付首付款的,可在贷款划拨成功后(首付款凭证取得一年内)办理首付款提取,提取的金额不得超过实际支付的首付款金额,在个人住房贷款放款后,携带购房手续、借款合同及相关身份证件,到中心各服务大厅申请办理。同一套房子夫妻双方只能按照首付款提取一次

**问题五:**公积金余额提取后还可以申请贷款吗?

公积金余额提取后可以贷款,但是账户余额与贷款额度挂钩,需要留足账户余额。

**问题六:**夫妻双方都缴纳公积金可以贷款的额度是多少?

目前,双职工缴存家庭最高贷款额度为80万元,单职工缴存家庭,最高贷款额度为60万元。多子女(两孩及以上,至少有一名未成年)及购买新建装

配式、高品质住宅的家庭最高贷款额度再提高20万元,即单、双方正常缴存家庭最高贷款额度分别为80万元、100万元。新引进人才家庭购房,贷款额度再提高20万元,可与多子女及购买新建装配式、高品质住宅的优惠政策叠加使用,最高可达120万元。

**问题七:**在其他县缴纳公积金可以在聊城市区贷款买房吗?

在其他县缴纳公积金可以在聊城市区贷款买房,可以在市公积金中心办理相关贷款手续,与在聊城市区缴纳公积金享受同等待遇。

**问题八:**商转公怎么办理?

商转公贷款是指已办理住房商业贷款,贷款未结清,并已取得所购住房不动产权证,且符合住房公积金贷款条件的缴存人,向市公积金中心申请将住房商业贷款转为公积金贷款。商转公贷款包括商业贷款转为纯住房公积金贷款和商业贷款转为“住房公积金贷款+原住房商业贷款”特定组合贷款两种方式。办理商转公贷款业务的银行和原住房商业贷款银行应为同一家银行,且与公积金中心签订商转公贷款业务委托协议。目前,公积金贷款业务受托银行有建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、邮政储蓄银行六家,这六家银行的商业贷款可以“直转”模式办理公积金贷款。住房商业贷款银行不是公积金贷款业务受托银行的,可以在商业贷款结清后(一个月内)申请商转公。

采取“直转”模式的,借款人向原住房商业贷款银行提

出商转公申请,经银行同意后开具《商转公银行同意书》。然后,持银行出具的同意书、原住房商业贷款所购住房不动产权证、全款税务发票、与原住房商业贷款银行签订的《个人住房借款合同》、有效身份证件、婚姻状况资料、购房地不动产登记部门房屋信息查询记录、银行卡等材料,就近到公积金服务大厅办理。

采取“结清转贷”模式的,借款申请人经公积金中心预审后,以自有资金提前结清全部原住房商业贷款,并与原住房商业贷款银行办理抵押注销登记手续。在结清全部商业贷款后一个月内,借款申请人持原商业银行出具的一个月以内的《还款凭证》、《个人住房贷款结清证明》、原住房商业贷款所购住房不动产权证、全款税务发票、与原住房商业贷款银行签订的《个人住房借款合同》、有效身份证件、婚姻状况资料、购房地不动产登记部门房屋信息查询记录、银行卡等材料,就近到公积金服务大厅办理。

**问题九:**组合贷可以全部转成公积金贷款吗?

原组合贷中的商业贷款部分不可以转为公积金贷款。因为缴存人家庭办理组合贷款时,已经使用了住房公积金,同一套房屋不能办理两次住房公积金贷款。

**问题十:**现在已经办理了逐月对冲还款,能否用公积金账户余额提前还贷?

已经办理了逐月对冲还款的借款人,可以用个人公积金账户余额提前部分还贷或全部结清贷款。