



# 公积金连缴半年可贷五十万

## 买房时,父母子女还可互相提取公积金

6日,我省发布了公积金史上最大政策调整。在放宽贷款条件、提高可贷额度、扩大提取范围等方面都有“大动作”。公积金连缴6个月可申请贷款,首套房最低首付两成,二套房最低首付仅三成。山东公积金贷款额与缴存余额不再挂钩,连缴半年可贷50万元,商贷可转公积金贷款。公积金提取政策再放宽,父母子女可“亲情提取”。异地公积金贷款全面取消户籍限制。

本报记者 孟敏 实习生 杨兵

### 减购房压力 首套房最低首付两成

6日,山东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长李力介绍说,职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金的,在现缴存地缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

“此次指导意见,放宽贷款条件,提高了可贷额度。”李力分析说。“取消住房面积限制也是一大亮点。”人民银行济南分

行副行长李建文说,根据文件规定,住房公积金贷款政策调整主要集中在两方面:一是缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首房时,最低首付款比例统一调整为20%,对建筑面积90平方米以上的住房贷款不再执行30%的最低首付款比例要求。二是拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例由50%调整为30%。

### 涨贷款额度 职工最高可贷50万

“济南市目前执行缴存余额15倍规定,即职工账户有1万元公积金余额,只能贷到15万元,取消与余额挂钩的限制后,职工最高可贷到50万元。”李力在发布会上介绍说。这就意味着连续缴存公积金半年后贷款可达50万元。

据省住建厅住房公积金监管处副处长张作持介绍,这是公积金史上最大的一次政策调整。同时,将开展“商转公”贷款,住房公积金贷款率在85%以下的城市,要积极开展商转公业务,允许缴存职工将已办理的商业住房贷款转为公积金贷款,使公积金贷款政策惠及更多缴存职工。未来,“商转公”的限制条件将逐步取

消,单身人士贷款额度也将逐步放开,不再限制为25万元。

住房公积金贷款率高于85%的城市,符合住房公积金贷款条件的缴存职工的贷款申请,经住房公积金管理中心审批,可试点由商业银行发放个人住房贷款,住房公积金管理中心给予利差补贴,补贴资金列入住房公积金业务支出。住房公积金管理中心与商业银行应在委托协议中明确各自职责。

同时,我省住房公积金贷款年限放宽至借款人法定退休年龄后5年。

### 宽提取条件 父母子女可亲情提取

在公积金提取条件方面,此次政策调整给予了充分的放宽。职工购买自住住房,未申请住房公积金个人住房贷款的,在取得有效购房凭证3年内,可一次性提取职工本人及配偶、父母、子女的住房公积金,提取金额不得超过购房款总额。申请住房公积金个人贷款的,在取得首付款支付凭证1年内,可一次性提取职工本人及配偶的住房公积金,提取金额不得超

过首付款金额。农民工在城市或农村新型社区购买自住住房,或依法依规在农村宅基地上建造自住住房,可提取本人及配偶的住房公积金。张作持介绍说,这意味着子女买房,父母有公积金的可以提取;而父母买房,子女有公积金的也可以提取。之前仅局限于个人及配偶之间“亲情提取”,现在范围扩大到了父母、子女,这样的政策调整在公积金史上也属首次。

### 拓使用范围 公积金可交物业费

此次政策调整还有一个亮点,就是突破了原来规定的提取范围,允许职工提取住房公积金支付物业费、住宅专项维修资金等。缴存职工家庭每年可提取一次住房公积金以支付普通自住住房物业费,具体提取额度由各市住房公积金管委会按照当地物业费水平确定。职工缴纳住宅专项维修资金,可在取得有效凭证3年内提取住房公积金,提取额度不得超过所缴纳

的住宅专项维修资金总额。

同时,职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的,提供本人及配偶名下无房产的证明,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。租住公共租赁住房的,按照实际支出全额提取;租住商品住房的,各地住房公积金管委会根据当地租金水平和租赁住房面积,确定提取额度。

### 消户籍限制 异地买房可用公积金贷款

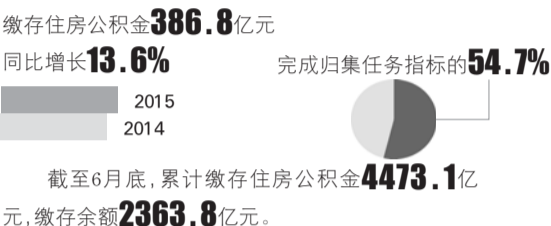
李力说,我省在积极开展省内异地个人住房贷款业务方面也有大突破。如职工在缴存地以外的省内城市购买普通自住住房,可以向住房所在地住房公积金管理中心申请住房公积金贷款,缴存地住房公积金管理中心要积极配合住房所在地住房公积金管理中心,及时提供相关证明材料。住房公积金管理中心也可向本地缴存职

工发放异地购房贷款。

对结余资金多、贷款率低的城市住房公积金管理中心、企业分中心资金,全省可统筹调剂使用,平衡城市之间资金余缺,增强资金短缺城市贷款能力。胜利油田、电力、铁路、济钢、莱钢等国有大型企业住房公积金分中心资金,要纳入城市住房公积金管理中心统一管理,统筹使用,有效解决资金沉淀问题。

### 全省1至6月份 住房公积金运行情况

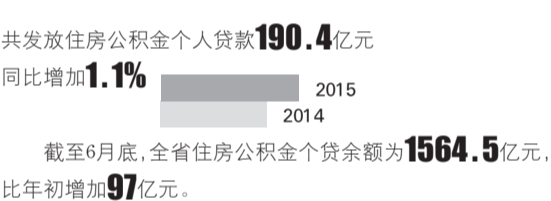
#### 住房公积金缴存 1-6月份



#### 住房公积金提取 1-6月份



#### 住房公积金个贷发放 1-6月份



#### 住房公积金贷款风险 截至6月底

住房公积金个贷逾期率为**0.1%**,个贷风险控制良好。

#### 住房公积金增值收益 1-6月份



### 相关链接

## 多地密集调整 公积金政策挺楼市

本报讯 山东并非近期调整公积金政策的唯一省份。今年7月份以来,已有四川成都、河南、湖北武汉等多地出台政策放宽公积金贷款条件,而今年二季度,深圳、上海、无锡、南昌、宁夏等近20个省份或地级市已出台住房公积金新政。

成都市7月将单笔住房公积金贷款最高额度从50万元提高至60万元,是成都一年内第二次上调贷款额度;天津市将住房公积金贷款额度从每户40万元至60万元统一提高到80万元。业内专家认为,各地调整公积金政策,既有利于提高购房者生活水平,也意在加大对房地产行业的支持力度。

同时,中国各地房地产市场高库存现象明显。国家统计局统计数据显示,6月末,全国商品房待售面积65738万平方米,同比增长20.8%。“目前不少三四线城市库存压力明显,放宽公积金贷款政策,明显有利于增强这些城市的去库存动力。”上海

易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进说。

从各地公积金结余情况来看,以放宽公积金政策加大对楼市的支持有其合理性。据山东省住房和城乡建设厅数据,2014年,山东省发放住房公积金贷款370亿元,拉动住房消费785亿元,公积金贷款占个人住房贷款的19.4%。同时,公积金缴存余额不断增长,已从2004年的295亿元增长到去年的2198亿元。

各地密集调整住房公积金贷款政策,虽然有助于推动楼市成交,但业内专家表示,普通住宅库存高、消化周期长的局面很难一时扭转,特别是改变房地产投资增速下降态势仍需时日。合富辉煌山东区域市场总监许传明说,目前中国房地产市场的整体判断仍然是库存偏高,虽然今年以来货币政策及公积金政策的不断调整能增强楼市的活跃度,但政策传导仍需要时间。

据新华社

### 各地情况

### 济南 商贷转公贷 三方同意才能办

本报记者 喻雯

记者了解到,目前济南缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房,最低首付款比例为20%。首套房结清商贷再公贷买二套房,公积金贷款统一实行30%的首付比例和基准利率。

在公积金贷款额度上,目前济南市区个人申请住房公积金贷款的最高可贷款额度为25万,两人及以上缴存公积金的家庭申请住房公积金贷款的最高可贷款额度仍为50万元。市民可贷款额度计算公式为:借款人及共同还款人公积金账户余额×15。

对于商贷转公贷,济南住房公积金管理中心有关负责人说,按照有关规定,济南商贷是可以转为公积金贷款的,但是有一个最大的前提是,“申请人当时在办理个人住房商业贷款时,已经符合住房公积金贷款的条件”。“也就是说,无论是个人还是楼盘,在申请公积金贷款时,都要符合有关条件才可以。”该负责人举了个例子,在申请贷款时,楼盘不符合公积金贷款条件,购房者选择了商贷。过几年楼盘符合公积金贷款条件了,但是也无法把商贷转为公贷,最关键的是要看起初申请公积金贷款时,各方的条件是否达标。如果当初购房者在买房申请公贷时,楼盘符合公贷条件,但是开发商不给公贷,日后是可以申请商贷转公贷的。

再举个例子,如果个人在第一次申请贷款时,账户余额只有1万块钱,按照有关规定,最多能贷款15万元。这个人还款几年后,即便账户余额达到了4万,可以贷款50万,也是不能再改变贷款额度的。

此外,该负责人说,商贷转为公积金贷款,要征得公积金管理中心、银行双方同意,开发商还要做好抵押贷款的有关配合工作,所以这不是其中一方就能决定“商贷转公贷”的。

### 青岛 使用率达93% 公积金政策暂不调整

本报济南8月6日讯(记者 蓝娜娜) 城市二套房最低首付调为3成,贷款额与账户余额将“解锁”,父母子女可“亲情提取”,异地公积金贷款全面取消户籍限制。针对山东省下发的公积金新政,6日,青岛市住房公积金管理中心回应,青岛公积金贷款使用率已达93%,符合公积金贷款使用率85%以下自行落实条件,因此暂不调整,今后根据资金情况适时调整。

对于青岛而言,截至2014年底,资金使用率已达95.34%,今年1至7月份资金使用率平均达93%,远高于行业85%的要求。由于缺少与银行或其他城市公积金中心之间的资金余缺调剂和融通机制,因此今年“3·30”政策提出的“居民首套房公积金贷款首付比例降至20%、二次公积金贷款首付比例降至30%”至今没有在青岛实行。

对于此次新一轮的公积金新政,青岛市住房公积金管理中心回应,提高贷款最高限额,推行异地贷款、开展组合贷款、为进城务工人员缴存公积金等政策,青岛已经在省内率先实施,其中2013年1月将新建商品房公积金贷款最高限额统一调整为60万元,二手房公积金贷款最高限额统一调整为35万元,异地公积金贷款在今年6月1日正式实施。