

# 公贷最高50万,没那么简单

## 公积金新政落地,三大问题亟待明确

本报记者 喻雯

不管账户余额有多少,只要连缴半年公积金,就能贷到50万;公积金可以“亲情提取”,父母子女都可以提取公积金给购房者帮助;买房交了首付款再公贷可以直接提取账户余额……我省公积金的提取和贷款政策,成为广大市民关注的焦点。对于新政的落实,业内人士称,各地制定细则时有“三大问题”要有所明确。

### 能否贷50万要看还款能力能否达标

新政中只要公积金连续交半年,不管账户余额有多少,都能贷款到50万这一政策让不少购房者很兴奋。对此,我省一名长期研究公积金政策的业内人士说,新政中还有一条规定“借款人还款能力按不低于借款人和共同还款人月工资总额的50%核定”,也就是说,如果购房者每月贷款的额度是不能超过月工资总额的50%。

举个例子来说,市民袁先生和妻子每月的工资收入总额为4500元,工资总额的50%就是2250元。如果他们公积金贷款50万元,还20年,按照目前公积金基准利率3.5%来算,每月的还款额为2899元。袁先生每月的还款额明显超出了两口子月工资总额的50%。这样显然是不符合新政规定的。该人士说,公积金是一种低存低贷资金,很多人在公积金余额很少的情况下就能贷款50万购房,体现的是一种“互助互惠”的原则。一般情况下,30个人缴存的公积金余额才能满足一个人贷款50万。“如果一个人每月的还款能力达不到还款额,每月的缴存额也不高,直接就能贷到50万的最高额度,这样其实是有风险的。”该人士说,下一步各地市在制定细则时,如何做好二者的平衡,如何具体核算能贷多少钱,这是非常重要的。



市民在咨询办理公积金事项。(资料片) 本报记者 王媛 摄

### 避证“我妈是我妈”,父母子女身份咋确定要研究

新政中提出了公积金的“亲情提取”,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。

对此政策,不少年轻购房者认为,这既“激活”了父母公积金账户的余额,也实实在在

减轻了他们买房的压力,是一个一举多得的政策。“现在有一个很现实的问题,父母、子女这种直系亲属,如果他们不在同一个户口本上,如何来确认他们的身份和关系呢?”该人士说,如果父母、子女是在同一个户口本上,这样带着户口本就可以确认他们之间的关系,但是如果户口不在一起,如何最为真实又便捷地确

认他们之间的关系呢?

“现在的年轻人来看,绝大多数不跟父母住在一起,都是分别落户,这样如何确认呢?”该人士说,为了避免出现证明“我妈是我妈”的奇葩公证,是以民政部门证明为准,还是公安部门为准,如何既能有准确有效的证明,又能避免让市民多跑腿,这是各地市在制定细则时,必须要注意研究的问题。

### 交首付提公积金余额,有关凭证是啥得明确

在公积金的提取上,此次新政中规定: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。

“这项政策更是同时满足了公积金的贷款和提取两个需求,真正发挥了公积金买房的优惠。”该人士说,举个例

子,根据目前济南的政策,如果买房用的公贷,贷款没有还清之前是无法一次性提取公积金账户余额的,不少年轻人都想把公积金账户的钱取出来凑首付的需求无法实现,如果这项政策实行后,也可以减轻他们的买房压力。

按照目前的提取政策,如果市民想一次性提取公积金账户的余额,要么拿房产证来

提,要么必须有购房合同和机打的购房全款发票。“目前政策对提取的证件要求是非常严格的,像新政中,只是说取得首付款支付凭证,这个凭证具体是什么,有什么要求,这些都需要再做进一步的明确。”该人士说,如果在有关凭证的问题上没有明确的要求,很容易造成有关凭证的造假,也很容易造成公积金的骗提等。



7日,来济南公积金服务大厅办理业务的市民络绎不绝。

### 等“新政”着急 市民扎堆咨询

本报济南8月7日讯 我省住房公积金的新政已经让不少市民迫不及待了,7日,记者来到济南市公积金服务大厅,发现来咨询的市民比平日多了不少,“等不及新政了。”不少市民告诉记者。

在济南市公积金服务大厅服务台前,两位负责解答市民问题的工作人员被团团围住,“我现在刚参加工作半年,但是

结婚要买房,6日知道新政要实施后,知道这个消息我就等不及了,公积金贷款比商贷省钱啊!这不,我今天就赶紧来问问啥时候实施。”刘先生告诉记者。记者咨询住房公积金管理中心的工作人员得知,目前省里和市里的相关政策已经确定,还没有落地。未来在正式实施前,会提前通过媒体等渠道,向广大市民正式发布消息。(本报记者)

### 刚需小伙 盼着政策早落地

本报记者 喻雯

6日,我省发布公积金新政。多条政策中,广大购房者尤其是刚需一族最期待的就是:取消贷款额与职工账户缴存余额挂钩的限制。只要公积金连续交了半年,不管账户余额有多少,都能贷款到50万了。

省城东部一家软件公司的工作人员崔勇(化名),1994年出生,去年毕业工作。老家在淄博博山,崔勇的目标就是努力工作,尽早到济南买房扎根。崔勇目前每月的收入是2500块钱,公积金也是按济南最低标准缴存的,去年刚工作时,单位和个人每月交135块钱,今年刚涨了,每月交145块钱。“攒了一年,公积金账户余额还不到2000块钱,按照目前的贷款政策,我最多才能贷3万块钱,对于买房真是杯水车薪。”崔勇说,他们单位附

近的房子均价在8000多块钱,买套80平米的最少也得64万,首付凑上20万,还有44万的贷款。“商贷的利率比公积金要高,我也盼着能公积金贷款。”崔勇说,如果公贷44万,还30年,每月还款1975块钱,比商贷能便宜几百块钱。

“我每月赚2500块钱,表现好点的话,能到3000块钱,如果能公贷,还是在承受范围之内。”崔勇说,他们单位多数员工都是跟他一样的90后,按照目前的政策,他们的缴存额特别少,公积金贷款买房,对他们来说,就是一种奢望,他也感觉每月交这些钱,还不如不交呢,总感觉买房用不上。

“如果这项政策可以落实,像我们这些最基层的一族,买房也更有底气了。”崔勇说,他们是刚需的购房者,恰恰买房的能力又不高,特别盼望这种“真金白银”的政策可以照顾到他们。

### 公积金属地化管理 各地还需制定细则

本报济南8月7日讯(记者 喻雯) 6日,我省发布公积金史上最大政策调整后,不少老百姓关心,贷款提取的新政策何时才能真正落地实施?啥时能享受到新的政策?对此,我省一名长期研究公积金政策的业内人士称,目前省里发布的只是公积金的政策性指导意见,各地政策实行“属地化管理”,结合当地实际情况,研究制定实施办法和细则。

7日,我省公积金新政发布后,省城不少市民都在询问,新政啥时候能够实施?“我在泰安工作,泰安的政策如果调整,完全按照省里的政策来实施吗?还是说会有所调整?”对此,我省一名长期研究公积金政策的业内人士说,此次省里发布的“完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见”,只是一个政策性的指导,各地市如何操作,实施细则等都需要各地市根据实际情况来制定,每个城市的具体情况都不一样,政策不会是“一刀切”。7日,济南住房公积金管理中心有关负责人说,目前他们已经接到了省里的有关意见,正在研究如何落实。“新政策的调整实施,至少要经过两个必要的程序。”该负责人说,首先济南将结合当地实际情况,研究制定具体实施办法和细则;其次,实施办法和细则,要经住房公积金管理委员会审议通过后执行,并报省住房城乡建设厅、省财政厅、人民银行济南分行备案。

#### 相关链接

### 公积金贷款额 目前青岛达60万

本报讯 记者了解到,目前公积金贷款额度青岛市在全省是最高的,借款申请人及配偶均符合申请贷款缴存条件的,购买新建住房的公积金贷款最高额度为60万元,购买再交易住房的公积金贷款最高额度为35万元;借款申请人仅本人符合申请贷款缴存条件的,贷款额度不超过最高贷款额度的60%,即购买新建住房的公积金贷款最高额度为36万元,购买再交易住房的公积金贷款最高额度为21万元。

记者了解到,近期也有一些地市住房公积金贷款最高额度发生了调整,例如济宁提高住房公积金个人住房贷款最高额度,由原来的20万-30万元提高至40万元,全市执行统一的贷款最高额度标准。滨州市将提高住房公积金贷款最高额度和最长年限,住房抵押贷款最高额度及最长年限由现在的30万/20年提高至40万/30年,个人信用贷款由现在的20万/15年提高至30万/20年。而在亲情提取方面,今年4月份有报道指出,淄博市现拟制定实施住房公积金家庭直系亲属合力贷款政策(简称合力贷款)。合力贷款人员范围:在淄博市正常缴存住房公积金的父母(包含配偶父母,下同)和子女(含配偶)。住房买受人(或具有共有产权的配偶)为借款人,其他参与合力贷款人员为共同借款人。

此次山东省出台公积金新政,除青岛因为住房公积金贷款率超过85%时,可及时调整贷款、提取政策,确保住房公积金业务持续健康发展,其他地市的公积金贷款率均未超过85%。我省公积金新政将建立健全约谈、问责制度,对落实政策不力,资金使用率持续较低、增长趋势不明显的城市,将责令当地加大工作力度,并对住房公积金管理中心主要负责人进行约谈和问责。这意味着没有特殊情况,我省公积金新政将全面执行。(本报记者)