

公积金冲抵“月供”大约在10月

济南人到时不用自己先垫付了,7日起修房子也能提公积金

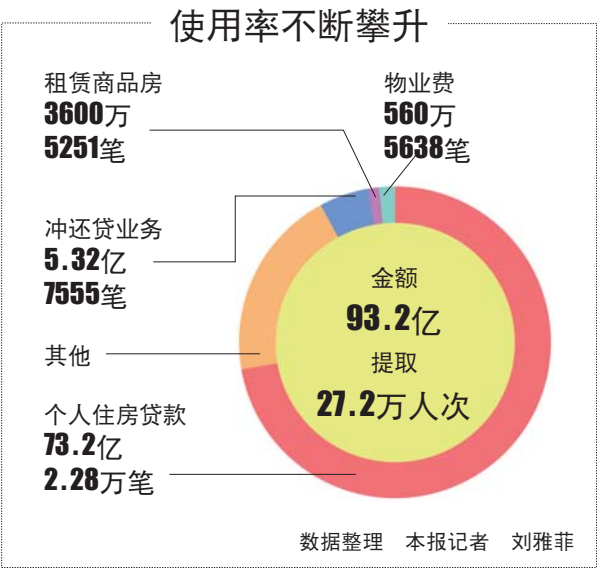


本报济南3月4日讯(记者 刘雅菲 实习生 王亚茹) 4日,记者从济南市委、市政府获悉,济南住房公积金管理中心将于今年10月左右推行每月委托还款提取业务。

去年,济南推出冲还贷业务,解决了市民偿还公积金个人贷款需要先期垫付偿还资金的问题。目前已经有7773名市民办理了此项业务,冲还贷5.5亿元。今年,在开展每年委托还款提取公积金业务和提前

冲还贷的基础上,将推行每月委托还款提取业务。

“提取并不是将公积金提现,而是由公积金账户直接划入贷款账户。”济南市住房公积金管理中心主任董宝珂表示,这项业务开展之后,公积金每月就可以直接来冲抵房贷,如果公积金不能每月及时到账或余额不足时,市民可以绑定工资卡、信用卡进行补交,充分利用公积金余额效应降低还款压力。目前这项业务的相关系统正在研发,预计今年10月可以推出。



7日起,公积金提取范围也将进一步扩大。凡无公积金贷款余额的职工及配偶在7日之后缴纳住宅维修资金的,可凭有效凭证提取一次住房公积金,职工及配偶提取金额合计不得超过实际支付的住宅维修资金的费用。

据董宝珂介绍,这一政策出台后,有公积金贷款余额的职工及配偶在公积金贷款结清后,也可按住宅维修资金额度提取一次住房公积金。

此外,董宝珂表示,《关于完善公积金管理体制扩大住房消费费的指导意见》规定“职工缴纳住宅专项维修资金,在取得有效凭证3年内提取住房公积金”,而济南此次并没有对住宅维修资金有效凭证做3年内提取公积金的限制,“只要在本规定执行之日后缴纳住宅维修资金的职工及配偶,都可办理公积金提取业务,缴存职工可根据个人公积金账户的结算情况自行确定办理公积金提取时间。”董宝珂说。

缴公积金的农民工“基本没有”

民工都是短期工作,更愿意增加当期工资

公积金够用吗?

为了“稳增长、促消费”,济南公积金也是频频出招,吸引更多市民来使用公积金,去年公积金个人住房贷款提取73.2亿元,同比增长71.2%。又有这么多优惠政策出台,济南的公积金够用吗?

济南市住房公积金管理中心主任董宝珂表示,济南的公积金结余

最高贷款额度为啥是70万?

为去库存、促消费,济南近期亮出大招,将公积金贷款的最高额度提高到了70万。董宝珂介绍,这些调整都是结合济南商品房销售价格以及公积金结余总量和流动性情况作出的,有相关依据。

董宝珂说,按照国家和省政府的规定,住房公积金贷款最高不高于建筑面积90平方米商品住房总房款的80%,按照济南市2015年商品

本报记者 刘雅菲
实习生 王亚茹

为何提高还款能力测算标准?

之前,按照有关规定,济南一直执行50%还款能力测算标准。在这次济南的公积金政策调整中,济南将公积金贷款还款能力测算标准由50%上调至60%。

董宝珂表示,之所以这样调整,主要是根据住建部、财政部、

农民工缴存情况怎样?

去年,济南发布了《济南市农民工住房公积金缴存使用暂行办法》,专门解决农民工住房公积金的待遇问题。《办法》规定,凡与济南市行政区域内的用人单位签订劳动合同1年(含)以上且已缴纳“五险”的务工人员,提供本人的户籍证明及户籍所在地村委会出

●结余充裕去年缴存157.4亿

总量还是比较充裕的。目前济南的住房公积金制度覆盖面不断扩大。2015年缴存住房公积金157.4亿元,增长14%,当年27.2万人次提取了公积金93.2亿元,同比增长26.5%。

董宝珂表示,由于国家去库存、促消费政策的实施以及公积金政策的不断放宽,预测2016年

●可满足绝大部分购房者

住房均价7931元/平方米计算,购买90平方米的住房,最高贷款额度应不低于57.1万元,如果购买120平方米的改善型普通自住住房,在首付20%或者30%后贷款70万元,可基本满足需求。

根据济南市住房公积金管理中心2015年度贷款发放情况统计,职工贷款所购住房套数中,90(含)平方米以下的占26.7%,90-120(含)平

●利好收入低的年轻职工

人民银行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》关于“在保证借款人基本生活费用的前提下,月还款额与月收入比控制在50%—60%”的要求,确定将控制标准提高到60%。

“在提高还款能力占比系数

●购房欲望不强,缴纳欲望不强

具的证明等材料,经审核符合规定的,可享受该政策。

如今《办法》出台接近一年,效果如何呢?董宝珂表示,相较于普通职工,农民工缴纳公积金自由度更高,个人可按不低于5%的比例缴存,但事实上,系统内显示缴纳的农民工并不多,“甚至基本

济南市住房公积金贷款将突破百亿,可支持购房面积320万平方米,将拉动住房消费250多亿元。

同时,济南还强化住房公积金规范运作,住房公积金增值收益持续较快增长。“2015年全辖实现增值收益13.12亿元,同比增长93.6%。”董宝珂说。

“此外,从济南市住房公积金结余和流动性分析,适合将公积金最高贷款额度确定在70万元。”董宝珂说,70万元的最高贷款额度在全国副省级及省会城市中属于上游水平,在省内属于首位。

后,不仅对于一些年龄偏大、工资收入较高,缴存年限长但还款时间较短的职工有利,对参加工作时间短、工资收入低的年轻职工更加利好。”董宝珂说,在综合考虑借款人的贷款需求和还款能力后,可以满足多数职工需求。

没有”。分析其原因,董宝珂说:“农民工缴公积金的愿望不强,主要因为流动性大,购房欲望不强。据我们调研,很多农民工都是短期工作,更愿意增加当期的工资收入。”董宝珂表示,政策如今执行得还不够好。下一步将积极宣传该政策,鼓励他们缴纳公积金。



中介做高房价骗贷

银监局定期抽查 接到举报会落实

本报济南3月4日讯 4日,本报报道部分房产中介通过做高房价,帮助购房者向银行骗贷。当天,记者从山东银监局了解到,银行应对房贷业务负起首要责任,严格审核流程,而监管部门也会进行定期抽查,来防控信贷风险。

3月4日,记者从山东银监局了解到,对于房贷业务的审核,银行负首要责任。实际上,各家银行对房贷业务也都有一套风险防控机制,比如会参考第三方评估机构给出的评估价、多层审核、评估客户的还贷能力等,可能是银行工作人员出现道德风险问题,才会发生虚报房屋成交价的个别情况。

作为监管部门,银监局很难对每笔业务都去主动监管,而是会采取定期抽查的形式督促银行合规经营,控制信贷风险。如果接到了骗取贷款的举报或投诉,银监局会附件审查落实。

由于房贷申请要提交上级分行审核,并且放贷之后银行内部还会复查,所以房屋成交价虚报也要有一定限度。即便如此,这种骗贷行为还是放大了银行的信贷风险。“2015年10月之前,房贷首付至少要三成,所以一直以来房贷断供的情况极少出现。但现在首付比例最低可以两成了,如果再有套取贷款的情况,那日后断供的可能性恐怕也要提升。”一位国有银行的信贷经理说。

本报记者

2016年不动产登记目标: 所有市县登记机构有效运转

本报济南3月4日讯(记者 刘帅) 近日,山东省国土资源厅印发《2016年全省不动产登记统一登记工作计划》(以下简称“《工作计划》”)的通知。通知要求,6月底前各设区市区市本级和50%以上的市县颁发新证,年底前全省所有市县不动产登记机构有效运转,实现统一登记,颁发新证。

根据《工作计划》要求,各级国土资源部门要积极主动协调配合有关部门做好不动产登记管理机构和经办机构组建和人员调配工作。“去年主要是完成职责和机构整合工作。今年要实现市县机构运转,全面颁发新证。”山东省国土资源厅不动产登记管理处处长王安东告诉本报记者。

“各级国土资源部门要按照省有关文件要求重点做好各类不动产登记档案资料(包括纸质和电子档案)移交工作。”王安东说。

《工作计划》还要求,要做好不动产登记流程再造,尽快形成从不动产登记申请、受理、审核、登记、发证一套完整规范的登记流程。各级不动产登记机构及其工作人员要认真学习不动产登记相关法律法规和省府有关文件,牢固树立依法登记的观念,严格依据《物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规开展登记,确保全省各级不动产登记机构登记主体、登记程序合法,颁发的不动产权证书和证明合法。

“省厅将在今年适当时候开展不动产登记合法性检查。”王安东说。