

六项住房公积金惠民新政4月1日起执行 政策解读来啦

株洲日报全媒体记者/王芳 通讯员/李潇潇

前言

3月24日,株洲市第五届住房公积金管理委员会第一次全体会议审议通过了《关于优化住房公积金业务政策和流程的议案》,6项住房公积金惠民新政定于4月1日起实施,2项服务改革事项定于4月1日起对外试行。此次政策调整旨在深入贯彻落实党的二十大精神及党中央、国务院的决策部署,支持我市职工合理住房需求,重点帮助新市民、新青年解决住房问题,助推我市房地产市场健康发展。

为更好让广大办事群众熟悉掌握最新的住房公积金惠民政策,用好用活住房公积金,本报记者联系市住房公积金中心,相关负责人就6项住房公积金新政策内容作了详细解读。

1 实施首套房“可提可贷”政策

缴存职工家庭购买首套住房(当前家庭唯一住房且家庭从未办理过住房公积金贷款)的,可先申请购房提取住房公积金(不超过首付款发票金额),之后不足房价部分可申请住房公积金贷款,或按规定申请提取偿还

商业住房贷款本息;同套房购房提取金额和贷款本金之和不超过总房款。购买二手房和异地新建住房申请住房公积金“又提又贷”的,购房提取分别在不动产权证发证1年以内或购房合同备案2年以内办理。

具体解读

1. 什么是首套房?

首套房核定:职工申请办理公积金业务的本套住房即为家庭当前唯一有效住房,且家庭从未办理过住房公积金贷款。

2. 什么是“可提可贷”?

既可以提取,又可以贷款。“提”指办理购房提取住房公积金,“贷”指办理住房公积金贷款或商业住房贷款。

3. 不同购房情形的首套房“可提可贷”:

(1)本市购房申请住房公积金“又提又贷”:

职工购买本市商品房或二手房属首套房申请公积金贷款“又提又贷”的,在购房合同备案2年以内或不动产权证发证1年以内可先申请购房提取后申请住房公积金贷款,其中购买商品房的提取可以线上办理,购买二手房的提取在借款合同签订时办理,且个人公积金账户余额至少保留贷款金额的0.05倍。例如,职工需贷款40万元,贷款额度根据账户余额的20倍计算,借款人和共同借款人公积金账户

余额合计不得低于2万元。

(2)异地购房办理公积金贷款和本市购房提取:

职工异地购买商品住房或二手房属首套住房的,先在异地中心办理好公积金贷款,后在购房合同备案2年以内或不动产权证发证1年以内到本市办理购房提取,间隔12个月,可再申请办理偿还异地住房公积金贷款提取。

(3)商贷住房申请购房提取和还贷提取:

职工家庭购买首套房办理了商业住房贷款的,本市商品房在合同备案2年以内、二手房和异地住房在不动产权证发证1年以后2年以内,可以办理购房提取,间隔12个月,可再办理偿还商业住房贷款提取。

注:在2023年4月1日之前已做购房提取或还贷提取的首套商贷住房仍执行“提了不贷、贷了不提、限提一次”的政策规定,即在4月1日之前办理了购房提取的商贷住房仍不能申请还贷提取,办理了还贷提取的亦不能再申请购房提取。

3 提高住房公积金最高贷款额度

缴存职工住房公积金贷款最高额度由60万元调整至70万元;按政策生育二孩(含

二孩)以上且至少有一个未成年子女的缴存职工家庭最高额度为80万元。

具体解读

1.缴存职工住房公积金贷款最高额度,不区分单缴存职工和双缴存职工,本地缴存职工和异地缴存职工。
2.“生育二孩以上”的认定以与借款申请人或其配偶在同一户口簿上登记的直系亲属关

系为准,二孩中至少有一个未成年子女(年龄未满18岁)。
3.实际可贷额度要根据职工个人住房公积金账户余额、首付款比例、还贷能力、贷款期限等因素综合评定。

4 取消贷款房屋面积限制

取消“商品房套内建筑面积超过180平方米不予贷款”的规定。

具体解读

购买、建造、翻建、大修自住住房,提取和贷款都取消了建筑面积的限制规定。

5 调整缴存基数上下限的执行标准

为了加快长株潭都市圈融城,推进长株潭住房公积金一体化协同发展,本市住房公积金缴存基数上限、下限均参照长沙市的标准执行,长株潭保持一致。2022年度株

准执行,市住房公积金中心将根据规定适时进行公布。

具体解读

缴存基数上限执行标准:2022年,市住房公积金中心发布《关于进一步推进长株潭住房公积金一体化服务的通知》(株金管委〔2022〕8号),明确长株潭住房公积金缴存基数上限不得超过长沙上一年度在职职工月平均工资的3倍。本市住房公积金缴存基数上限、下限均参照长沙市的标准执行,长株潭保持一致。2022年度株

潭市各单位住房公积金月缴存基数上限调整为28700元,单位和职工单边月缴存额上限均为3444元,合计月缴存额上限为6888元(2023年度尚未调整,当前仍适用2022年上限规定)。2023年4月1日起缴存基数和月缴存额下限调整为1930元、194元。市住房公积金中心每年适时根据相关部门公布的数据进行更新和公告。

2 优化灵活就业人员缴存使用政策

灵活就业人员住房公积金月缴存额调整为1200元;可贷额度按缴存余额的20倍计算,最高贷款额度

为40万元。取消“夫妻双方住房公积金月缴存额之和不低于住房公积金贷款月还款额”的规定。

具体解读

1. 哪些人是灵活就业人员?

灵活就业人员,是指符合下列条件的自由职业人员,具体范围包括农业转移人口、个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员,且满足以下条件的,可自愿缴存住房公积金:

(1)年满18周岁且未达到法定退休年龄(即男性未满60周岁、女性未满55周岁),具有完全民事行为能力;
(2)连续缴纳我市灵活就业人员基本养老保险费已满1年以上。

2. 灵活就业人员使用政策变化

(1)月缴存基数提高,贷款使用时间缩短。

2021年度和2022年度灵活就业人员月缴存额分别为

706元和745元。4月1日后,灵活就业人员月缴存统一调整为1200元。贷款额度=(借款人住房公积金账户余额+共同借款人住房公积金账户余额)×N倍数,目前倍数为20倍。月缴存基数提高,意味着账户余额积累越快,贷款使用时间缩短。

在2023年4月1日之前已开户缴存的灵活就业人员,可自愿申请将月缴存额调整为1200元,重新签订《株洲市灵活就业人员缴存使用住房公积金协议书》。

(2)住房贷款额度提高,支持购房更加有力。

新政策执行后,可贷额度按缴存余额的20倍计算,最高贷款额度为40万元。案例分析:一个灵活就业人员每月按1200元正常缴存12个月公积金后,最高可贷28.8万元,较调整前增加19.9万元;一人缴存17个月或夫妻双方缴存12个月后,最高贷款额度可达40万元。

优化“商转公”贷款、推进二手房“带押过户”两项改革 4月1日起正式试行

3月24日,株洲市第五届住房公积金管理委员会第一次全体会议审议通过了《关于优化住房公积金业务政策和流程的议案》,决定于4月1日起试行优化“商转公”贷款和二手房“带押过户”2项服务改革。

1 优化“商转公”贷款流程

缴存职工申请将个人住房商业贷款余额转成住房公积金贷款的,可以自筹资金结清原商贷,也

可以不自筹资金提前结清原商贷而通过以贷款房屋“顺位抵押”方式办理。

具体解读

1.通过自筹资金结清原商贷方式办理“商转公”的,借款申请人在申请“商转公”贷款前,需提交相关资料到公积金中心进行贷款预审,并由公积金中心出具预审确认单后,借款申请人自行办妥原商贷结清和抵押注销手续,再向公积金中心提交贷款申请。

2.通过住房第二顺位抵押登记方式办理“商转公”的,借款申请人在“商转公”申请前,应事先与原商贷银行协商,取得原商贷银行同意通过“商转公”贷款提前偿还原商贷并及时办妥抵押登记注销手续的书面确认书后,再到公积金中心提交“商转公”贷款申请。公积金中

心审核符合贷款条件,与借款申请人签订借款合同并办妥第二顺位抵押后,由公积金中心将贷款资金发放给原商贷银行用于结清原商贷。

3.首套房“可提可贷”政策同样适用于“商转公”贷款,即借款申请人办理“商转公”贷款的该套住房是当前家庭唯一住房且家庭从未办理过住房公积金贷款的,可先申请购房提取,再申请“商转公”贷款。

4.贷款额度不超过申请“商转公”时的原商贷本金余额,同时还需根据个人住房公积金账户余额、首付款比例、还贷能力、贷款期限等因素综合评定。

2 推行二手房“带押过户”业务

存在抵押的房产,可在不提前结清贷款的情况下办理二手房交易,通过“转移登记+设立新抵押+注销

原抵押”三合一业务申请方式办理“带押过户”,实现用买方的购房贷款资金来偿还卖方的住房贷款。

具体解读

1.办理二手房“带押过户”公积金贷款业务,要求交易房产产权明晰且取得不动产权证书,仅设有一个抵押权,且无查封、冻结、设立居住权等其他权利限制。买卖双方已签订房屋买卖合同,同意办理二手房交易资金监管,并同意房产交易资金(含首付款和贷款资金)优先用于清偿卖方贷款。

2.办理流程:(1)买卖双方签订二手房买卖合同;(2)卖方向贷款银行(含公积金中心,下同)申请提前还贷,买方向公积金中心申请贷款。同时,买卖双方向卖方贷款银行办理交易资金监管;(3)贷款审批后,买卖双方和贷款银行共同向不动产登记中心申请“转移登

记+设立新抵押+注销原抵押”,不动产登记中心出具不动产权证和抵押登记证明;(4)公积金中心将买方贷款资金发放至资金监管账户,卖方贷款银行用监管账户中的首付款和贷款资金偿还卖方住房贷款剩余本息,结清卖方贷款后的剩余资金划转给买方。

从4月1日起开始试行通过住房第二顺位抵押登记方式办理商转公业务和二手房“带押过户”业务,两项业务都属于改革创新的服务项目,采取先试点后铺开的步骤推进。试办业务要求所购住房位于株洲市城区,包括天元区、荷塘区、石峰区、芦淞区和云龙示范区,合作银行为工行、农行、中行、建行、交通银行和邮政储蓄银行。