

住房公积金新政解读

为合理引导住房消费,推进新型城镇化建设,促进房地产市场健康稳定发展,10月14日,市政府办转发市房产局《关于促进房地产市场健康稳定发展的意见》的通知(咸政办函[2014]32号)。《意见》涉及住房公积金政策调整的内容有放宽贷款条件、放宽提取条件共8项。为此,本报近日采访了市住房公积金管理中心有关负责人,就8项新政一一进行解读。



调整一

新政策规定:在湖北省已缴存住房公积金的家庭,在咸宁城区范围内购房,可使用缴存地住房公积金办理贷款。

原政策规定:在咸宁购买住房且在咸宁建立住房公积金制度的职工,并符合咸宁住房公积金贷款条件,才可在咸宁申请住房公积金贷款。

新政策解读:1、在咸宁

市行政区域内缴存住房公积金,在本省范围内异地购房的家庭,可在缴存地——咸宁市申请贷款。如,在咸宁缴存了住房公积金,在武汉买了房,可以在咸宁申请贷款。抵押条件:(1)借款人家庭以住房公积金缴存地且已取得《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》的自住住房作为抵押物。需提供:经房产部门备案的

购房合同、首付款税务发票、用于抵押的房屋他项权证。(2)住房公积金存款质押。质押金额与贷款金额的比例须达到1:2(质押人只有1人的,质押金额与贷款金额的比例须达到1:1.5)。需提供:质押人同意担保的保证书。

2、在本省范围内缴存住房公积金,在咸宁市行政区域内购房的,可在购地——咸宁市中

请贷款。如,在武汉缴存了住房公积金,在咸宁买了房,也可以在咸宁申请贷款。抵押条件:(1)用所购住房作为抵押物。需提供:异地(限本省范围内)住房公积金管理中心出具的缴存证明、户口本、经房产部门备案的购房合同、首付款税务发票、用于抵押的房屋他项权证。(2)住房公积金存款质押(条件同上)。



调整二

新政策规定:职工购房时可同时申请使用父母、子女的住房公积金贷款,有效发挥住房公积金在家庭代际间的互助作用。

原政策规定:住房公积金缴存人自己买房可申请贷款。

新政策解读:用所购住房或

已有住房作为抵押,也可用住房公积金存款质押。需提供:户口所在地公安机关出具的亲属关系证明、经房产部门备案的购房合同、首付款税务发票、用于抵押的房屋他项权证或质押人同意担保的保证书。

调整三

新政策规定:延长住房公积金贷款时限:还款期限由20年延长到30年,还款截止年龄由男性60岁延长至65岁、女性55岁延长至60岁。

原政策规定:住房公积金贷款期限最长20年,借款人的贷款年限加实际年龄最长不超过法定退休年龄,即男性借款人为60岁,女性

借款人为55岁。

新政策解读:延长住房公积金贷款时限可减轻每月还本付息的压力。根据贷款申请人的要求,由住房公积金管理中心在借款合同中载明并实行。用住房公积金存款质押的,要测算贷款日到法定退休日年限可缴存公积金总额,据此确定贷款总额。

调整四

新政策规定:简化贷款申请手续,取消《工资收入证明》材料。

原政策规定:职工连续足额缴存住房公积金1年(含)以上,可申请贷款。申请贷款时须提供《工

资收入证明》材料。

新政策解读:职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请贷款。取消《工资收入证明》材料。

调整五

新政策规定:职工购房可提高住房公积金的比例由原50%提高到100%,且每三年提取一次(提取总额不超过房屋总价的70%,保留1个月的住房公积金缴存余额)。

原政策规定:职工购房可提取住房公积金余额的50%,且仅

能提取一次。

新政策解读:自新政策执行之日后所购的住房。需提供:提取住房公积金申请表、身份证、经房产部门备案的购房合同、首付款税务发票。如有提取配偶住房公积金情形的,还需提供结婚证、身份证。



调整六

新政策规定:自住住房装修可一次提取公积金余额的50%(提取额不超过装修总额)。

原政策规定:住房装修不能提取公积金。

新政策解读:自新政策执

行之日后所装修的住房。需提供:提取住房公积金申请表、身份证、职工个人自住住房《房屋所有权证》(或经房产部门备案的购房、合同首付款税务发票)、拟装修房屋装修开工前和装修完工后照片(由住房公积金管理中心

实地拍摄)、装修结算的税务发票。自住住房装修仅可提取一次,提取额为本人及配偶账户余额的50%,提取额不超过装修总额。如有提取配偶住房公积金情形的,还需提供结婚证、身份证。同一套房,已办理装修提取的,

不能再申请贷款或购房提取。已申请贷款并还清的或已办理购房提取的,可申请装修提取。为确保住房装修的真实性,要严格执行“先申报、再审核、后提取”的程序。未经审核的自行装修将不能提取公积金。

调整七

新政策规定:用购买住房抵押的公积金贷职工(无不良信用记录),每年可提取上年度夫妻双方正常缴存的公积金偿还贷款本息(提取额不超过当年应还贷款本息额)。

原政策规定:自贷款日起

正常还款二年后,可一次性办理提取公积金存款还清公积金贷款。

新政策解读:已用购买住房抵押的公积金贷职工(无不良信用记录)可办理,用住房公积金质押贷款的职工不在此列。2015年6月1日至6月30日集中

办理提取手续。提取额为自新政策执行之月起至次年6月间夫妻双方正常缴存的公积金。需提供:提取住房公积金申请表、身份证。如有提取配偶住房公积金情形的,还需提供结婚证、身份证。职工使用住房公积金偿还商

业银行贷款,首次办理提取时,提取额为自商业银行贷款日起提取日止整月数的还本付息总额。在偿还贷款期内,每满一年后可提取本人及配偶的住房公积金,提取额不高于一年内的还本付息额。

调整八

新政策规定:对已还清住房公积金贷款的职工,再次申请贷款时,执行住房公积金贷款基准利率。

原政策规定:首套房执行基准利率,二套房利率上浮10%,三套房不贷。

新政策解读:住房公积金

贷款对房屋套数的认定是认房不认贷,对第二套住房贷款,不再执行利率上浮10%的规定,统一执行住房公积金贷款基准

利率。停止办理第三套住房贷款。职工第三次申请贷款时需提供房产部门出具的房屋套数证明。

