

住房公积金新政今日实施

权威解读来了

为深入贯彻落实国家、省、市关于恢复和扩大消费政策的系列决策部署和相关要求,加快推进促消费政策落地见效,更好支持缴存职工刚性和改善性住房需求,发挥住房公积金制度的保障作用,缓解我市住房公积金缴存职工购房资金压力,进一步为缴存职工提供住房资金保障,3月5日起,《关于调整优化住房公积金贷款政策的通知》(下称《通知》)正式实施,《通知》有哪些具体变化,市住房公积金管理中心业务部门给出权威解读。

此次公积金贷款政策调整的主要内容是在满足居民刚性住房需求下,支持改善性住房需求,保持住房公积金的政策性和互助性,一是调整优化住房公积金贷款购房套数认定标准,二是放宽申请“商转公”及“部分商转公”贷款的住房消费行为时间限制。

其中,调整优化住房公积金贷款购房套数认定标准包括21条:

●此次对“认房认贷”调整优化,即认“购房地住房”、认“全国公积金贷款记录”,不认“购房地外住房”、不认“全国商业贷款记录”。

●缴存职工在六城区购房的,只以六城区房屋套数认定,其房产记录由中心工作人员通过信息系统联网核查取得。三县一市、铁路沿线市(县)以及太原市以外的房屋套数不进行审核。

所有缴存职工在六城区范围内的承贷部门申请贷款时,不需提供房查。

所有缴存职工申请贷款时均需签署家庭住房实有套数书面诚信保证书,仅承诺在六城区范围内有无住房以及是否在全国范围内办理过异地公积金贷款且已结清。

这里指的异地贷款包括在山西省省级机关住房资金管理中心和在山西焦煤集体公司住房公积金管理中心办理过的公积金贷款,在太原市以外的其他地市办理过的公积金贷款,以及在商业银行办理过的军人公积金贷款。

●缴存职工在三县一市购房的,以三县一市房屋套数认定,六城区、铁路沿线市(县)以及太原市以外的房屋套数不进行审核。

缴存职工在三县一市购房的,需提供购房地不动产登记部门出具的书面房产查询结果。不需提供六城区、铁路沿线市(县)以及太原市以外的其他地市的房查。

所有缴存职工申请贷款时均需签署家庭住房实有套数书面诚信保证书,仅承诺在三县一市购房地有无住房以及是否在全国范围内办理过异地公积金贷款且已结清。

这里指的异地贷款包括在山西省省级机关住房资金管理中心和在山西焦煤集体公司住房公积金管理中心办理过的公积金贷款,在太原市以外的其他地市办理过的公积金贷款,以及在商业银行办理过的军人公积金贷款。

●缴存职工在铁路沿线市(县)购房的,以铁路沿线市(县)房屋套数认定,太原市六城区、三县一市房屋套数不进行审核。

●缴存职工家庭名下商业贷款不作为购房套数进行审核,只作为负债及还款情况进行审核。

●有商业贷款记录、在全国范围内无公积金贷款记录,且在购房地无房的缴存职工家庭,可执行首套住房公积金贷款政策。

●在全国范围内无公积金贷款记录,且在购房地无房的缴存职工家庭,可执行首套住房公积金贷款政策。

●缴存职工家庭在购房地有一套住房,或在购房地有一套住房和在全国范围内有购买同一套住房的公积金贷款记录,或在购房地无住房但在全范围内有一次公积金贷款记录,或在全国范围内购买同一套住房有两次公积金贷款记录,执行二套公积金贷款政策。

●如缴存职工家庭在购房地有两套及以上住房,在全国范围内有购买不同住房的两次及以上住房公积金贷款记录、在购房地有一套房产记录 and 在全国范围内有一次购买不同住房的公积金贷款记录,不得发放公积金贷款。

●购买非城镇住宅用地上的建筑不计算在住房套数之内,以前办理过公积金装修贷款不计算在住房公积金贷款次数之内。

●购买非城镇住宅用地上的建筑申请的公积金贷款计算在住房公积金贷款次数之内。

●“商转公”及“部分商转公”贷款计算在住房公积金贷款次数之内。

●异地缴存职工申请异地贷款的,不再要求提供缴存地不动产登记部门出具的书面房产查询结果。

●住房公积金贷款记录通过全国住房公积金监管服务平台、公积金管理信息系统、异地贷款职工住房公积金缴存使用证明及缴存职工个人信用报告等有关渠道取得。缴存职工办理贷款时需同时签署家庭住房实有套数书面诚信保证书。

●《关于明确购房套数认定标准的通知》(并公积金〔2020〕6号)不再执行。

●缴存职工家庭在购房地有两套住房,均无公积金贷款记录。出售其中一套后,执行二套公积金贷款政策;两套全部出售后,执行首套公积金贷款政策。

●缴存职工家庭在购房地有两套住房,其中一套有公积金贷款记录。出售无公积金贷款记录住房后,执行二套公积金贷款政策;出售有公积金贷款记录住房后,仍不得受理公积金贷款。

●缴存职工购房时申请了公积金贷款,后因故发生退房情况并结清贷款的,可提交退房相关手续,经中心审核认可的,再次购买住房申请公积金贷款核定购房套数时,可将已退住房办理的公积金贷款次数进行排除。

●离异缴存职工申请公积金贷款时,核查出的房产记录或公积金贷款记录所指向的房产已经法院判决或离婚协议约定归属他人的,房产及公积金贷款记录均不计算在购房套数之内。

●经联网核查确定借款人名下在购房地有一套住房,但借款人反映该房产已经被拆迁的,购房套数根据缴存职工拆迁协议中约定的补偿方式判断。

●缴存职工申请贷款时,需勾选家庭住房实有套数书面诚信保证书中的购房地选项。

放开申请“商转公”及“部分商转公”贷款的住房消费行为时间限制,即缴存职工于2024年3月1日以前通过商业银行发放的商业住房按揭贷款购买我市住房的,贷款房屋取得不动产权证书后,符合我市住房公积金管理中心公积金其他贷款条件的,可以申请办理商业住房按揭贷款转公积金贷款及部分转公积金贷款;商品房买卖合同和商业银行借款合同任一合同签署时间在2024年3月1日以前均可;贷款担保方式采取本套房产抵押;借款人办理“商转公”或“部分商转公贷款”时,柜台人员重点审核商品房买卖合同和商业银行借款合同签署时间,重点审核抵押房产是否商贷购买的本套房产,采取其他房产抵押的不受理;借款人个人信用报告上的商贷放款时间不进行审核。

记者 贺娟芳