

6月1日后 想要申请住房公积金贷款？ 这些问题先要弄清楚

记者 杨微微

近日,温州市住房公积金管理中心公布了住房公积金政策调整内容,主要包括贷款政策5项、提取政策4项,涉及个人住房公积金贷款额度、计算办法、贷款次数、月还款最高比例等,调整后的政策将于6月1日起实施。6月1日前已申请并审核通过的贷款、提取等业务仍依照原政策办理。

调整内容公布后,引起很多市民关注,瑞安市民提取公积金、利用公积金贷款买房有什么变化?记者就市民关注的几个方面,采访了温州市住房公积金管理中心瑞安分中心业务科科长高晓义,进行解读。

为何要调整公积金政策?

据了解,近年来,温州市住房公积金管理中心在工作中遇到了一系列新情况、新问题。住房公积金资金供需失衡。随着温州市房地产市场的量价回升和大拆大整、大建大美工作的大力推进,温州房地产市场明显活跃,购房需求旺盛,更多的缴存职工提取公积金和利用公积金贷款购买住房,导致公积金资金需求不断上升,大幅超出住房公积金年归集和贷款回收量。2017年当年温州公积金中心资金缺口达49.25亿元,计入公转商贷款的年末存贷比达112.03%,住房公积金资金流动性严重不足,贷款等候时间不断加长。

公转商 等外源融资难以持续。2016年以来,温州市住房公积金中心积极开展公转商贷款,以补充公积金资金供给不足,满足职工购房贷款需求,至2017年末累计已办理公转商贴息贷款46.71亿元,年贴息约需7700万元。但随着房地产市场宏观调控从去库存逐步过渡到去杠杆,银行机构的住房贷款规模收紧、贷款条件趋严、市场利率走高等外部政策因素的变化,公转商贴息负担加重,增值收益承压,规模难以进一步扩大。

制度改革提出了新要求。住房公积金制度要进一步扩大受惠面、支持租赁住房、平衡利益分配、加强互助保障,要更加体现公平性、互助性、普惠性,现行政策要紧跟改革方向。

现有提取、贷款政策针对住房消费需求和资金流动性变化反应不足,贷款排队等候时间过长,最长达6个月之久,与最多跑一次改革的要求不相符合,群众反映强烈。

这次调整涉及贷款政策5项、提取政策4项。

贷款政策的调整

调整贷款最高、最低(保底)额度及确定方式

调整前 现行贷款最高额度和保底额度 按借款人职工家庭不管夫妻双人缴存还是单人缴存,都是同一最高控制额度和最低保证额度。即在瑞安(下同)最高80万元、最低35万元。

调整后 按职工家庭借款人及配偶双人缴存、单人缴存两种情形分别确定贷款最高额度、最低额度。即:双人最高70万元、最低25万元;单人最高50万元、最低20万元。

解读:量入为出 适时调整额度 购房需求旺盛,导致公积金资金需求不断上升,大幅超出住房公积金年归集和贷款回收量。2017年,宁波、湖州、金华、台州等8个地市都下调了最高、最低额度。温州实行家庭双人或单

人缴存分别控制贷款最高额度的规则,也是借鉴了其他城市的做法。

记者算了一笔账,贷款额度调整后对单人贷款影响较大,与现行相比,最高额度相差30万元,最低额度相差15万元。

调整个人住房公积金贷款额度计算办法

调整前 以缴存余额乘以倍数计算贷款额度。

调整后 以近一年住房公积金月平均余额乘以缴存时限确定的倍数计算贷款额度。计算公式为:贷款额度=借款人近一年的住房公积金月平均余额按缴存时限确定的倍数+配偶近一年的住房公积金月平均余额按缴存时限确定的倍数(贷款额度计算至千元,取千元整数)。

其中,月平均余额是指职工申请个人住房公积金贷款时近12个月的月均余额(不足12个月的按实际月数计算)。

缴存时限倍数的确定,以缴存时限小于等于12个月为4倍作为基准,缴存时限每增加12个月倍数增加1倍,最高增至10倍。(详见表格)

取消原 以借款人及配偶缴存住房公积金的月工资收入的还贷比例55%计算的月还款额,按等额本息还款方式计算的贷款额度的计算项,合并到在借款人选择确定贷款偿还方式及确定还款期限时的还款比例控制。

解读:余额越多缴存时间越长,贷款额度更高

月平均余额是指职工申请个人住房公积金贷款时近12个月的月平均余额(不足12个月的按实际月数计算)。

比如市民陈某月缴1000元,近12个月的余额分别是:第1个月公积金缴存账户余额为4万元,第2个月4.1万元,第3个月4.2万元,第11个月5.1万元,第12个月5.1万元,那么陈某月平均余额为(4+4.1+4.2+...+5.1)/12=4.55万元。得出的月平均余额乘以缴存时限确定的倍数,就是最终能贷款的额度。

计算的倍数从缴存年限上确定倍数,从4倍最高到10倍,缴存年数越长,相应倍数越高,改变了原来的统一12倍的做法。

调整计算贷款额度的首付比例 缴存职工家庭购买、建造、翻建、大修首套自住住房,申请个人住房公积金贷款的,贷款首付比例由原不得低于20%调整为不得低于30%。

缴存职工家庭已拥有1套自住住房,为改善居住条件购买、建造、翻建、大修家庭第二套自住住房申请个人住房公积金贷款的,贷款首付比例由原不得低于30%调整为不得低于50%。

解读:保证一套房刚需,二套房不

予以政策倾斜

购买首套房,属于职工刚性需求,此次新政策中,对首套房的首付款比例进行了适度调整。而对购买二套房的首付款比例调整相对较大,贷款首付比例由原不得低于30%调整为不得低于50%。

还有这些贷款政策作出调整 增加职工家庭贷款次数控制的规定,增加职工家庭购买、建造、翻建、大修自住住房已使用个人住房公积金贷款(含公转商贴息贷款、异地个人住房公积金贷款)2次的,暂停其第3次个人住房公积金贷款的申请。

本通知实施之日前已获得个人住房公积金贷款的(含已结清的)均计算为1次贷款次数。

调整贷款月还款的最高还款比例控制,将借款人贷款时确定的每月归还贷款本息额最高不得超过借款人及配偶缴存住房公积金的月工资收入的55%,调整为最高不得超过借款人及配偶缴存住房公积金的月工资收入的60%。

借款人选择还款方式(按月分期等额本息或等额本息)及还款期限时,其贷款还款能力受借款人及配偶缴存住房公积金的月工资收入最高不得超过60%的还贷比例的控制。

加强贷款资金支付管理,职工购买二手房申请个人住房公积金贷款的,贷款可直接划入借款人的个人银行账户,调整为划入售房人或第三方的银行账户(在借款人申请个人住房公积金贷款时提供,由贷款地管理机构审核)。

提取政策的调整

完善无法租赁、特困低保提取政策

职工因无房租租赁住房自住支付房租申请提取住房公积金的,调整前:单身职工每年提取额度最高不得超过1万元,职工本人及配偶每年提取额度最高不得超过2万元;调整后:职工每月提取额度最高不得超过1000元。取消职工因无房租租赁住房自住支付房租的,须在支付房租之日起的6个月内向管理机构申请提取住房公积金的规定。

市区、各县(市)特困低保提取住房公积金原参照执行各自的城镇居民最低生活保障标准,调整为执行温州市中心参照城镇居民最低生活保障标准确定的全市统一标准。

无房租租赁、特困低保的提取,调整为可按月申请提取,一次申请提取的月份(往前)最多不超过12个月,已提取的月份不得重复提取。

明确以下情形的提取控制 职工购买、建造、翻建、大修自住住房提取住房公积金的,需连续缴存满6个月(个人自愿缴存预缴部分不予计算),方可申请。在提取本人缴存账户余额后仍不足的,由其配偶、父母、子女等人还可申请提取缴存账户中的余额。

职工购买、建造、翻建、大修自住住房申请提取住房公积金和办理个人住房公积金贷款的,其贷款和提取(含配偶)的总金额,不得超过该套自住住房的购买房款总额或建造、翻建、大修的工程费用总额。

缴存职工因购房提取住房公积金后又办理了所购房退房手续的,须在办结退房手续之日30日内将提取的住房公积金退还,逾期不退还的,依法予以追回,并视为严重失信行为,纳入住房公积金信用信息管理。

五一 带着孩子去哪儿? 大型户外儿童创客活动等着你

本报讯(见习记者 孔菲菲)五一小长假将至,带着孩子到瑞祥广场逛酒吧,当天,至美瑞安·叶慧敏书法作品展暨瑞安市首届儿童创客文化日 将在这里举行。这次活动既是我市首次大型户外儿童创客活动,也是书法展与创客教育的首次结合,又是我市首次大规模的儿童教育行业展示及交流的盛会。

据悉,活动由市委宣传部、市文联、瑞安日报社联合主办,市书法家协会、瑞安书画院、市创客协会、酷玩星球创客中心承办。

活动现场分若干主题区和体验区,届时各类国内外最潮流的创客体验及小创客表演将登台亮相,让孩子们在玩中学习,体验学习的快乐。

活动当天,首先在瑞安书画院举行开幕

式,之后市民可参观叶慧敏书法作品展,随后在瑞祥广场开展小创客大型户外活动。

创客活动现场内容丰富多样,包括小创客雏鹰颁奖,为瑞安市小创客雏鹰第二期、第三期获奖者颁奖;多家优秀幼儿园和培训机构孩子表演精彩节目,有舞蹈、独唱、幼儿模特走秀等;亲子运动会,设3个游戏项目,顶气球比赛、萝卜蹲游戏、三人两组竞走、欢乐跳蚤市场,提供给孩子一个互相交流的机会,家长也可拿出家中闲置的书籍、文具、玩具、DIY作品等,让孩子摆摊售卖,锻炼他们的胆量。

除了观赏性节目和游戏,还有专门的创客体验区,现场的小朋友均可报名参加乐高搭建比赛,并由专家组评出15位优胜者。

哈罗共享电单车来了 2元能骑半小时,停车必须到指定地点

本报讯(记者 杨微微)继共享单车之后,共享界 又出现了新面孔。昨日,哈罗共享电单车出现在我市街头,不少市民已率先体验。记者从哈罗单车瑞安区域负责人处了解到,哈罗共享电单车于4月23日进入瑞安,首批有100多辆,目前尚处于试运行,后期将根据市民使用情况增减数量。

费用半小时2元

在隆山东路移动营业厅门口,记者发现了一批共享电单车,车辆外形与哈罗共享单车相似,车身是蓝白色,轮胎比单车要小一些,车辆看上去像是迷你版的共享单车。

哈罗共享电单车的借骑与共享单车的使用方法基本一样,但费用比共享单车贵,每半小时2元。扫码取车后,APP上会提醒该车剩余电量、可骑行的公里数。双脚踩脚踏板,车辆会自动加速到一定程度,也可转动右侧车把手上的装置控制车速,与电动自行车的骑法基本一致。

车把手右侧有一小块显示屏,也能实时显示车辆剩余电量,下方右侧还有一个车灯按钮,夜间骑行时可开启车灯。总体来说,骑行比较轻便,基本上车就能适应,不过,首次骑行电单车的用户不要着急加速,可先脚踏骑行一段后再逐渐加速。

还车时需要注意,共享电单车不像共享单车那样可随地还车,必须要在APP上操作,并在指定地点停车、还车,否则将无法锁车,持续在借车中。另外,电单车还增加了临时锁车功能,该功能不等于还车,期间会持续计费,这一功能方便途中办事临时锁车,用户要记得把车还到指定地点。

设置指定还车点

据哈罗单车瑞安区域负责人介绍,为了让用户规范停车、方便管理,禁止将共享电单车停到小区内,要求用户必须到指定地点还车,目前还车点已有100多个,后续还会继续增加。

4月20日凌晨莘塍多家店铺被撬门 警方已抓获3名嫌疑人

本报讯(记者 杨微微 孙藻 通讯员 徐宏丰)4月20日凌晨,莘塍镇府路一带近10家店铺被撬门,多家店铺被盗,引起市民广泛关注。昨日,记者从警方获悉,案件发生后,警方高度重视,并加强案发路段,特别是案发时间段的路面巡逻,分别于4月22日、23日,在莘塍一带路面抓获违法嫌疑人3名。经审讯,3人对20日凌晨莘塍镇府路的盗窃违法事实供认不讳,具体案件还在进一步侦查中。

4月20日下午14时许,记者曾到现场采访,多位店主反映,在这之前店铺大门已被小偷撬过多次,其中一家手机店一个月内至少被撬4次,有一次损失3万多元。

记者从店主郑先生调出的店内监控看到,20日凌晨3时许,3名年轻人撬玻璃门把手,拉开门缝后,两人钻入店内,一人在外望风。进入手机店内的两人肆无忌惮地翻柜子、抽屉,发现柜台上的新手机就迅速揣入口袋。两人在店内 搜索 了十多分钟后才离开。

遭殃的不止是郑先生的店铺,当天凌晨,同排、对面的手机店、电器店也被撬开。好在这几家店铺加强了防范,多加了几道地锁,门



共享电单车更像是助力车,让用户在骑行时更省力,最高速度15公里/小时,在充满电的前提下可以骑行20多公里。据该负责人介绍,共享电单车的后台会实时监督车辆电量,发现电量过低时,工作人员会根据定位找到车辆,更换电池,保证在路上运营的车辆电量充足。

短评

继共享单车之后,哈罗共享电单车也出现在瑞安街头。我们为共享电单车出现方便市民而鼓掌叫好的同时,也呼吁大家善待共享电单车。

共享单车进入我市,尚不满一年,但暴露出了很多问题,如未成年人租用存在安全隐患、使用者乱停放、据为己有等。一方面是因为用户素质不高,另一方面也说明共享单车进入市场的准备不足。

与共享单车不同,哈罗共享电单车只能停放在指定地点才能成功还车。这样的设置,虽然在一定程度上可以更加规范车辆停放,但是仍不能完全避免一些曾发生在共享单车上的不文明行为,比如推倒车辆、损坏车身、任意骑车等。

经济社会快速发展,市民的文明素质更需要同步提高。文明用车虽然只是一件小事,却可见文明细节。希望每一位市民都能做到文明用车,用自己的实际行动为至美瑞安增光添彩。(金晓峰)



店内被盗

被撬开后,小偷未能进入店内,未造成大的财产损失。

富民南路上的一家药店,一扇玻璃门的把手被小偷撬掉。据药店员工介绍,店里有5500元现金被盗,药品没有少。这已经是第二次被偷了,上个月小偷也是撬门进来,偷了1000多元现金,门都修了两次了,这次修门就要2000多元。店员说。

缴存时限与倍数确定表	
缴存时限标准	倍数确定
6个月 12个月	4倍
>12个月 24个月	5倍
>24个月 36个月	6倍
>36个月 48个月	7倍
>48个月 60个月	8倍
>60个月 72个月	9倍
>72个月	10倍

遗失

遗失瑞安市教师发展中心的浙江省政府非税收入一般缴款书8份,号码:1500936876-1500936877、1500937072-1500937073、1418394833-1418394836 声明作废。

遗失肖林由瑞安市万松东路延伸工程建设投资有限公司2017年5月22日开票的浙江增值税普通发票,发票号码 Q2378541,发票代码 3300162350,金额 439411元,声明作废。

遗失郑文龙2016年3月7日核准的营业执照,证号 92330381MA2C9GMQ78,声明作废。

遗失张美兰的瑞安市安阳街道望湖家园10幢一单元402室门牌证一份,证号:100008984,声明作废。

遗失陈子雨2014年7月10日核准的营业执照,证号 92330381MA2C0YFP4B,声明作废。

遗失瑞安市燎原金属冶炼厂危险废物经营许可证,证号 浙危废经第83号,声明作废。

遗失林秀微2013年4月2日核准的营业执照,证号 92330381MA2C5MHJ21,声明作废。

遗失瑞安市天顺鞋材加工场2017年1月9日核准的营业执照,证号:92330381MA28763U73,声明作废。

遗失蔡永强2012年3月2日核准的营业执照,证号 330381608051616,声明作废。

遗失瑞安市莱莱饮品店2018年1月29日核准的营业执照,证号:92330381MA29AP2Q7Y,声明作废。

遗失瑞安市塘下多佳宾馆税务登记证书一本,证号 33032519670716091131,声明作废。

遗失黄爱眉由瑞安市时代中梁置业有限公司2015年6月7日开具的悦祥景园(2-2-401)车位款38#收款收据,收据号码:0010737,金额:135000元,声明作废。

遗失张孝春于2017年4月1日在山东省乳山市银滩长城文华苑售楼处购买2#-211室的定金收据(订购单),金额:10000元,声明作废。

遗失瑞安市仙北液化气经营站2012年5月15日核准的营业执照副本一份,证号:330381000122334,声明作废。

遗失王月梅2017年5月19日核准的营业执照,证号:92330381MA295UWH0U,声明作废。

遗失林金奶税务登记证副本一份,证号:33032519790228432431,声明作废。

遗失瑞安市盛佳鞋厂2018年3月20日核准的营业执照,证号 330381645012971,声明作废。

遗失林美花2011年3月11日核准的营业执照正本各一份,证号:92330381MA2BX80L42,声明作废。