

公积金异地互贷:广东8市早已实施

为进一步推动公积金个人住房贷款业务的发展,支持缴存职工异地购房需求,住建部近日下发《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》(以下简称《通知》),明确了公积金异地互贷的职责分工和操作流程,要求各地公积金管理部门抓紧出台异地贷款细则,并表示住建部将建设全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统。

广州市住房公积金管理中心9月22日接受记者采访时表示,尚未收到相关文件,需在收到正式文件后再研究决定如何执行。

而据记者了解,早在2009年5月,广州、佛山、珠海、惠州、江门、中山、东莞、肇庆8个城市的住房公积金管理中心共同签订了协议,实现了珠三角8城市住房公积金的互贷。

现状——

广东:8市省内已可互贷

记者了解到,此《通知》是去年住建部、财政部、人民银行联合下发的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》中,关于推进异地缴存互认和互贷要求的细化。《通知》指出,缴存城市公积金中心负责审核职工缴存和已贷款情况,向贷款城市公积金中心出具书面证明,并配合贷款城市公积金中心核实相关信息。贷款城市公积金中心及受委托银行负责异地贷款的业务咨询、受理、审核、发放、回收、变更及贷后管理工作,并承担贷款风险。

记者从广州市住房公积金管理中心了解到,省内已在今年7月推出广州与清远的公积金互贷业务。根据协定,在广州和清远缴存公积金的职工,如有在对方城市购房的需求,在符合条件的情况下,可

按当地标准申请公积金贷款。比如广州缴存职工在清远购房,可按当地公积金贷款标准,夫妻双方最高可贷50万元。

此外,早在2009年5月,广州、佛山、珠海、惠州、江门、中山、东莞、肇庆8个城市的住房公积金管理中心共同签订了《广东省珠江三角洲城市住房公积金贷款合作协议》,实现了珠三角8城市住房公积金的互贷,即广州人在佛山买房,也可向佛山当地申请公积金贷款等。2013年5月这一协议到期,虽然没有续约,但据悉各地在额度充足的情况下仍能实现互贷。

对于扩展到全国范围内的互贷,公积金中心相关负责人表示,将在收到由省住建厅转来的正式文件后,再进行研究并制订相应方案。

全国:4城市可跨省互贷

今年2月,武汉、长沙、南昌、合肥四省会城市市长共同签署了《合肥纲要》。《纲要》约定,四市实施住房公积金异地互认和转移接续;职工在就业地缴存公积金,在户籍地购买自住住房的,可向户籍地公积金中心申请公积金个人住房贷款。此外,湖南、

湖北、甘肃、山东也均表示将在省内推行异地互贷。

一线城市中,北京住房公积金网9月15日发布《关于向外省市住房公积金管理中心出具住房公积金缴存证明的通知》,明确公积金异地贷款开具住房公积金缴存证明的流程。

问题

互贷操作有两大障碍

记者注意到,对于异地互贷,三部委去年的文件中曾指出,职工可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明,向户籍所在地住房公积金管理中心申请公积金贷款,对“哪两个城市可互贷”有限定。但这样的限定未出现在此次《通知》中。如果是广泛实施,则可能意味着,在广州缴存公积金,有机会到国内任何其它城市申请公积金贷款,这对有此需求的购房者来说,无疑是个利好。

但行内人士认为,政策是好的,但现实中实操性可能会遇到问题,推广难度较大。

广州大源按揭负责人郑大源接受记者采访时表示,目前各地公积金管理中心各自为政,都有自己的一套系统,要把这么多的系统短时间内打通实现全部联网,难度可想而知,“即便能实现联网,仅缴存地和贷款地公积金中心的信息核实往来的工作量就非

常巨大,理论上全国600多个城市,就意味着一天可能会有1200多个邮件往来,只是处理这些信息任务就会很繁重。”此外,像广州这种公积金使用率偏高的城市,是否有足够的资金去实现和全国多个城市的互贷还存在疑问。

中国社会科学院经济研究所研究员汪利娜也表示,在操作层面,利用住房公积金跨省贷款面临的障碍有两个:一是各地是否愿意放钱的问题;另一个是资质审查的问题。

而在不少业内人士看来,住建部在《通知》中称,将负责“建设全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统”。由此,推动全国性异地互贷更深层次的原因和目的应在于,以此为切入口,逐步加强各地公积金系统之间的联系,为以后建立全国一体化的公积金系统打下基础。

分析

异地联动或有助住房成交

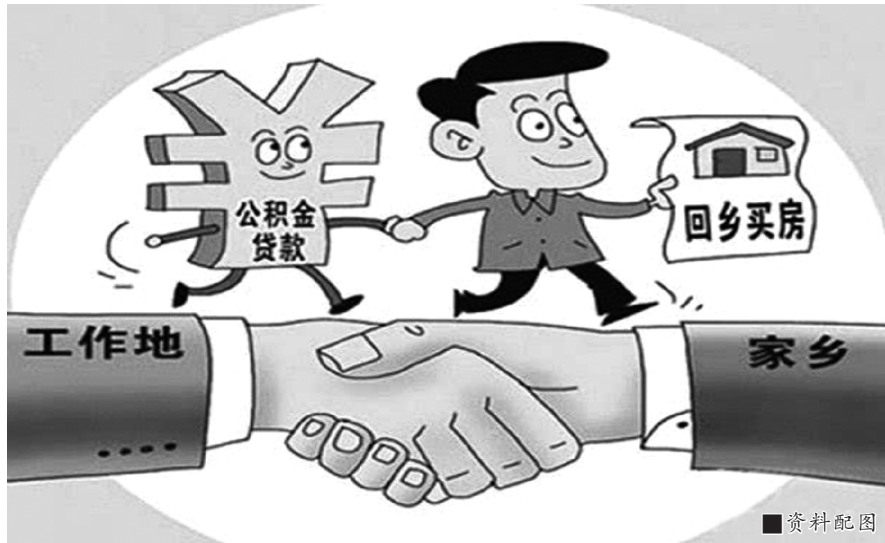
公积金异地无法贷款的问题,一直困扰着一些工作调动的缴存人。例如原先在A市工作,缴存了不少公积金,调动到B市后,如想在B市买房,则无法使用A市的公积金贷款。这样一来,公积金的资金就容易沉淀,白白闲置非常可惜。

去年10月,住建部等三部委发布公积金新政

时,首次提到要求推进公积金异地贷款,但公积金异地贷款涉及不同城市的地方利益,没有操作细则很难推进。近日,住建部的通知给出了细则。

业内人士分析,加强异地公积金联动则有助推动有些较弱地区住房成交。

(刘薇)



资料配图

小贴士

广清互贷如何操作?

一、贷款对象
(同时符合4种条件):

- 1.在广州连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上;
- 2.清远市户籍或实际派驻清远市工作;
- 3.在清远市购买自住住房;
- 4.在清远市没有住房。

二、住房公积金贷款额度

1.按照住房公积金账户余额计算的最高可贷额度
计算公式为:账户余额×8+月缴存额×到退休年龄月数。

2.按照贷款最高限额计算的可贷额度

- (1)一人申请住房公积金贷款的,最高贷款额为40万元。
- (2)夫妻双方购买同一住房申请住房公积金贷款的,最高贷款额为50万元。(参照清远市住房公积金中心当期最高贷款额度标准)

3.按照贷款比例计算的可贷额度

- (1)对申请个人住房公积金贷款购买首套普通自住住房的缴存职工家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同),最低首付比例为20%,贷款利率为个人住房公积金贷款基准利率;
- (2)对拥有一套住房但无贷款记录或者拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,申请个人住房公积金贷款购买普通自住住房,最低首付比例为30%,贷款利率为个人住房公积金贷款基准利率的1.1倍;
- (3)对拥有一套住房但未结清相应购房贷款的家庭,申请个人住房公积金贷款购买普通自住住房,贷款最低首付比例为40%,贷款利率为个人住房公积金贷款基准利率的1.1倍;
- (4)暂停发放缴存职工家庭购买第三套及以上的住房公积金贷款。

三、贷款年限

- 1.一手楼贷款期限不得超过30年。二手楼贷款期限不得超过20年,贷款期限与楼龄之和不得超过40年。
- 2.借款人年龄与贷款期限之和不超过退休年龄后5年。退休年龄一般按照男性60岁,女性55岁计算。
- 3.夫妻购买同一住房申请住房公积金贷款的,以贷款期限最长的计算。

四、贷款流程

职工向承办银行提出申请→银行初审→广州公积金铁路分中心审批→签署借款合同办理抵押权预告登记或转移登记、抵押登记手续→银行规模初审→广州公积金中心规模审批→发放贷款。

五、申请公积金贷款资料

- 1.身份证明文件(包括借款人及配偶):①身份证;②户口簿(集体户口的,户口本首页加盖公章);③婚姻状况证明(离婚的需提供离婚析产证明资料)。
- 2.合法有效的购房合同,二手楼提供房屋产权证;
- 3.首期付款的收据或发票,首期款转账或凭证;
- 4.供楼活期银行账号和收款银行账号;
- 5.承诺书;
- 6.广州市、清远市房管局出具的家庭房屋套数证明;
- 7.缴存单位出具的常驻在清远工作的证明以及清远市当地工作单位出具的证明,居住证明(夫妻共同贷款,只需其中一方有清远户籍或工作证明);
- 8.一手楼提供房屋预售证,二手楼提供房屋评估报告;
- 9.购房人及家庭成员个人信用报告;
- 10.广州市住房公积金个人住房抵押贷款申请表;
- 11.承办银行要求的其它证件、资料。

制表:王斌