

细则来了 符合这八条可申请“商转公”

我市推出两项住房公积金惠民政策 多子女家庭购买首套房贷款额度可上浮20%

经青岛市住房公积金管理委员会2022年第四次会议审议,12月1日,我市发布两项惠民新政,分别为《青岛市商业性住房贷款转个人住房公积金贷款管理暂行办法》和《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》。2日,记者从新闻发布会上获悉,首批“商转公”要符合八项申请条件,需要追溯其公积金历史缴存情况,该办法将于12月5日开始实施;《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》12月2日开始实施;在我市缴存住房公积金的多子女家庭购买我市首套自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度满足首付款比例要求的前提下,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。符合条件的市民可到公积金各区(市)营业大厅进行咨询办理。

“商转公”申请细则出炉

我市“商转公”政策坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持职工基本住房需求,政策框架设计的出发点是优先保障在购房时符合住房公积金贷款条件。经调研,因开发商拒贷或变相拒贷而未能使用住房公积金贷款,在2017年以后出现了职工群体承受较高利息负担的情况。也就是说,首批“商转公”政策惠及群体,需要追溯其历史缴存情况,具体来说,申请条件主要有以下八项:

(一)借款申请人应为具有完全民事行为能力的自然人,是原商业贷款的主借款人及所购住房的产权人,在青岛市住房公积金管理中心正常缴存住房公积金;

(二)原商业贷款所购住房须为当前借款申请人家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女)在我市行政区域内唯一自住住房,且为新建商品房,现已办妥不动产权证;

(三)借款申请人申请商转公贷款时点已连续正常足额缴存住房公积金6个月(含)以上;

(四)借款申请人在原商业贷款发放时,已符合当时公积金贷款政策规定的缴存标准;

(五)借款申请人家庭在全国范围内须无公积金贷款记录;

(六)借款申请人原商业贷款为2017年1月1日(含)至2021年12月31日(含)期间发放,且合同约定利率为上浮利率;

(七)借款申请人有稳定的职业和收入,信用良好,有按规定偿还贷款本息的能力,原商业贷款在近12个月(含)按期偿还贷款本息,已达到原商业贷款银行提前结清的最低时限要求;

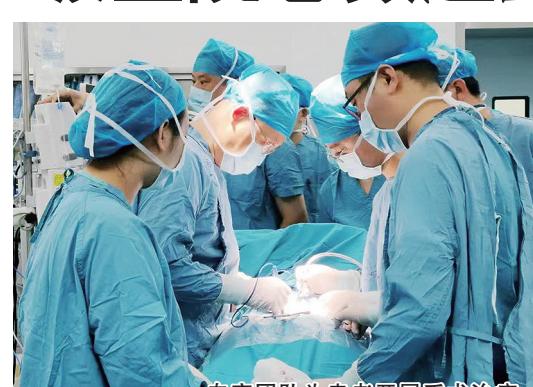
(八)借款申请人及产权共有人同意办理市住房公积金管理中心认可的贷款担保及相关手续。

银行15个工作日内办结手续

根据上级关于住房公积金管理中心应确保抵押物优先受偿权的相关工作要求,并参考国内其他城市

《青岛市优质医疗卫生资源倍增三年行动计划(2022—2024年)》发布

到2024年 全市三级医院总数达到35家以上



临床重点专科、50个县域临床重点专科、特色专科。《行动计划》还提出实施医疗机构扩容行动,全面加强优质资源配置。新建改扩建各级医疗机构49家,包括:推进重点三级医院项目21个,其中市公共卫生临床中心、齐鲁医院(青岛)二期、青大附院国际医疗中心等在建项目16个,市中医院城阳院区、莱西市三

经验,我市“商转公”具体办理流程如下:

(一)职工向原商业贷款银行征求意见。符合条件的职工向原商业贷款银行提出商转公贷款需求,征得原商业贷款银行同意后,由原商业贷款银行出具《银行意见书》。

(二)已取得《银行意见书》的职工向市住房公积金管理中心申请商转公贷款,并提供原商业贷款所购住房不动产权证、个人信用征信报告、个人商业贷款信息查询授权书、本人及配偶的还款能力等必要的借款申请资料。

(三)对经审批后准予贷款的职工,市住房公积金管理中心与其签订抵押借款合同,并办理顺位抵押登记手续。

(四)签署合同及抵押登记办理完毕后,职工需将原商业贷款余额与商转公贷款额度的差额部分,用自有资金预存入原商业贷款银行指定账户,用于结清原商业贷款。

(五)预存资金完备的,由原商业贷款银行通知市住房公积金管理中心,市住房公积金管理中心根据资金计划安排,将商转公贷款发放至原商业贷款银行指定账户,用于结清原商业贷款。

(六)原商业贷款银行收到商转公贷款后,应在15个工作日内办理完毕原商业贷款的全部结清手续及抵押权的撤销手续,并向市住房公积金管理中心出具结清抵押证明。

根据中国人民银行关于住房公积金贷款利率的最新决定,目前首套个人住房公积金贷款利率,5年以下(含5年)为2.6%,5年以上为3.1%。也就是说,符合条件的职工在成功办理“商转公”业务后,可以将原利率高达5.6%—5.8%的商业贷款,转变为利率仅2.6%—3.1%的公积金贷款,实实在在地帮助广大职工家庭减轻了经济负担。

刚需多子女家庭提高贷款额度

为深入贯彻《中共中央国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》精神,落实国家卫健委等十七部门《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》的要求,结合我市实际,发布《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》,从两个方面精准实施购房租房倾斜政策:一是提高贷款额度方面,侧重支持刚需,在我市缴存住房公积金的多子女家庭购买我市首套自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度满足首付款比例要求的前提下,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。二是对多子女无房家庭租房提取放开额度上限,在我市缴存住房公积金,无自有住房且租赁住房的多子女家庭,按照实际房租支出提取住房公积金。

据悉,通过实施多子女家庭住房公积金支持政策,有利于释放我市多子女家庭合理的住房消费潜能,切实改善多子女家庭居住条件,推动实现适度生育水平,促进人口与经济社会协调可持续发展。

观海新闻/青岛晚报 记者 于波

■答记者问

问:能否结合新政策,梳理一下我市现行的公积金贷款额度政策的相关情形?

答:从我们的政策角度区分,目前主要包括三类情形:第一类是普通的公积金贷款,对于借款人及配偶双方申贷,且购买家庭首套住房,最高贷款额度为80万元,购买家庭二套住房,最高贷款额度为60万元。对于借款人单方申贷,购买家庭首套住房,最高贷款额度为50万元,购买家庭二套住房,最高贷款额度为36万元。第二类是多子女家庭的住房公积金贷款,是在第一类普通公积金贷款的基础上,对借款申请人的可贷额度进行上浮20%,也就是说,如果多子女家庭的夫妻两个都符合申请公积金贷款的条件,并且购买我市首套自住住房,最高可以贷到96万元。第三类是“商转公”贷款,这个是目前广大市民最为关注的惠民政策。

“商转公”贷款额度不超过原商业贷款剩余本金,且不超过所购房屋当前评估价值的70%。商转公贷款额度以1万元为起点,按5000元的整数倍确定,不高于以下四种计算结果和规定的最低值:(一)借款申请人申请商转公贷款时,按还贷能力计算的贷款额度;(二)借款申请人原商业贷款发放时,按借款申请人及配偶公积金账户正常缴存余额的倍数计算的贷款额度;(三)借款申请人原商业贷款发放时,按规定比例计算的贷款额度;(四)借款申请人原商业贷款发放时,青岛市住房公积金管理委员会确定的最高贷款额度。如果借款申请人及配偶都符合“商转公”的条件,贷款额度可合并计算。

根据今天发布的《青岛市商业性住房贷款转个人住房公积金贷款管理暂行办法》规定,借款申请人原商业贷款需要在2017年1月1日至2021年12月31日期间发放,上述期间内我市住房公积金管理委员会确定的最高贷款额度上限为单方申贷36万元,双方申贷60万元,因此“商转公”贷款的最高额度为:职工单方申贷36万元,双方申贷60万元。

举例说明:如果一对夫妻在2018年购买一套住房,当时夫妻两个人都是符合公积金贷款条件,可以申请到60万元的公积金贷款,但是由于开发商拒绝使用公积金贷款,他们不得不选择了利率较高的纯商业贷款,每个月承受高额的利息负担。假设他们现在的商贷余额还剩70万元,有了“商转公”的政策支持。如果这套房子是家庭首套住房,夫妻二人之前也都没有使用过公积金贷款,公积金正常缴存,个人信用良好,符合我市“商转公”的条件,那么夫妻二人最多可以把剩余的60万元商贷余额,转为公积金贷款,另外还有10万元的差额,需要夫妻自筹资金补齐,用来和60万元的公积金贷款一并提前结清原商贷。目前首套房5年以上公积金贷款利率为3.1%,按60万元贷30年来计算,“商转公”后,这对夫妻每个月还款2562元,比起目前商业银行执行的最低4.1%的利率要每月节省约337元,整个贷款周期下来能帮家庭节省利息支出超过12万元。

级医院等规划项目5个;老城区医院改扩建项目5个;区(市)医疗机构新建改扩建项目23个。新增医疗床位1.2万张,每千常住人口床位数达到7.5张以上。到2024年,全市三级医院总数达到35家以上,实现区(市)全覆盖。

《行动计划》提出实施医疗服务夯基行动,全面缩小城乡服务差距。到2024年,争取每个区(市)建成1家社区医院,95%的基层医疗卫生机构达到国家基本标准。

在实施公共卫生提质行动方面,我市全面织牢应急保障网底。建成启用市公共卫生临床中心、市传染病医院病房楼。加快推进市区两级疾控中心标准化建设。规划建设市疾控中心胶州检验中心(“三室一库一院”:生物安全三级实验室、毒理实验室、病媒生物实验室、菌毒种样本库、青岛市预防医学研究院),提升检测能力。完成红岛方舱医院、“一点两区”医院等8个疫情防控救治能力提升项目建设。加快山东中医药大学青岛中医药科学院、国家海洋中药重点实验室等项目建设。推进区(市)中医医院标准化建设,新增2家三级中医医院。

观海新闻/青岛晚报 记者 于波