

公积金再出新政 降低“商转公”门槛

目前有两家银行在全市范围试运行“商转组合”贷款业务

进入2023年以来,青岛市不断调整公积金政策,进一步释放政策红利。从公积金首付比例下调,再到公积金可办理带押过户。就在本周,青岛市住房公积金管理中心再次优化“商转公”业务模式,11月6日推出“商转组合”贷款业务,为更多商贷职工减轻还贷负担。

“商转组合”贷业务已上线

2022年底,青岛市住房公积金管理中心关于印发《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》的通知,正式启动住房贷款“商转公”业务。而在最早的商转公业务中,商转公贷款只能申请转为纯公积金贷款,组合贷款中的原商业贷款不能申请办理商转公贷款。而且借款申请人需同意并配合原商业贷款银行将住房公积金贷款资金与自有资金一并提前结清原商业贷款余额。这就需要职工自筹资金偿还商贷余额与公积金贷款额度的差额部分,从而导致部分职工因商贷余额高、筹措资金难等情况,未能及时享受低息贷款优惠。为充分发挥住房公积金民生保障作用,持续扩大“商转公”政策的覆盖群体,市住房公积金管理中心决定开展“商转组合”贷款业务,让政策红利惠及更多职工,进一步减轻还贷负担。

根据青岛市住房公积金管理中心发布的关于开展“商转组合”贷款业务的通知,申请办理“商转公”业务的职工家庭,可选择将原商业贷款的一部分转为公积金贷款,形成“商转组合”贷款,无需自筹资金偿还原商业贷款余额与公积金贷款额度的差额部分。职工的原商业贷款剩余本金应不



“商转组合”贷款业务为购房者减轻还贷负担。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

超过所购房屋当前评估价值的70%。

商转组合贷这样来操作

如何将商业贷款转为“商转组合”贷款? 青岛市住房公积金管理中心工作人员告诉记者,商转公贷款的借款申请人首先应符合《青岛市个人住房公积金贷款管理办法》《青岛市住房公积金管理中心关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》等政策规定的贷款条件。其中规定的“商转公”申请条件包括: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)在青岛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;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;借款申请人申请商转公贷款时已连续正常足额缴存住房公积金6个月(含)以上;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;借款申请人家庭在全国范围内须无公积金贷款记录等。

职工申请“商转组合”贷款时,需符合“商转公”申请条件,且原商业贷款的剩余本金不超过所购房屋当前评估价值的70%。目前,青岛首批支持办理“商转组合”贷款的银行为交通银行、工商银行。下一步,青岛市住房公积金管理中心将积极对接商贷银行,加快推进业务合作与程序研发,按照“成熟一家、上线一家”的方式,不断拓展开展“商转组合”贷款的银行范围,力争让低息红利惠及更多缴存职工。

新政持续加码 减轻购房压力

布《关于优化租赁住房提取住房公积金有关事项的通知》,其中一方面提高租房提取额度,无房职工租住商品住房的,零材料每人每月提取金额上限由700元提高至1400元;额外提供租赁备案凭证及发票的,夫妻双方每月提取金额上限由2500元提高至3000元。另一方面,强化“租购衔接”政策,职工购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款的,申贷时点一年内的租赁提取金额均可纳入贷款额度计算。

公积金首付比例下调

8月28日市住房公积金管理中心发布通知,为更好满足居民刚性和改善性住房需求,推动住房公积金贷款与商业贷款政策更加协调匹配,经市住房公积金管理中心研究决定,降低我市非限购区域住房公积金贷款首付比例。自

2023年8月28日起,家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女)购买我市非限购区域的首套和第二套自住住房,公积金贷款首付比例由30%和40%,分别调整为20%和30%。

灵活就业人员可缴纳公积金

10月12日,市住房公积金管理中心发布《青岛市灵活就业人员参加住房公积金制度试点实施细则》的通知。将以非全日制、个体经营、新业态等方式就业的灵活就业人员全部纳入保障范畴,支持自愿缴存公积金,并且在机制设计上更加灵活。针对灵活就业人员取消了缴存基数、缴存比例等概念,灵活就业人员只需在我市公布的上下限范围内确定自己的月缴存额即可,并且随时可以调整。缴存方式可结合收入情况选择按月或按季缴存。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

/ Q&A /

商转组合贷怎么办

Q1: 二手房贷款能申请“商转组合”吗?

二手房不能办理“商转组合”。根据政策要求,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。

Q2: 申请“商转组合”对征信有哪些要求?

申请“商转组合”时,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,且原商业贷款为2017年1月1日(含)至2021年12月31日(含)期间发放,合同约定利率为上浮利率。原商业贷款为固定利率的,可先向银行申请“固定转浮动”,再申请“商转组合”。

Q3: 哪些银行能办理“商转组合”?

交通银行、工商银行定于11月6日在全市范围试运行“商转组合”贷款业务。

Q4: 灵活就业人员可以申请“商转组合”吗?

青岛已开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作,灵活就业人员是所购住房的产权人,且建立住房公积金账户满半年(即满183天),申贷时账户状态正常且在近6个月(含)连续正常足额缴存,即满足公积金贷款申请条件。此外,公积金缴存职工申请“商转组合”时,也需连续正常足额缴存住房公积金6个月(含)以上。

Q5: 已结清公积金贷款,可以申请“商转组合”吗?

不能。根据政策要求,申请“商转组合”时,申请人家庭在全国范围内须无公积金贷款记录。

Q6: “商转组合”公积金贷款最高额度是多少?

借款申请人及配偶均符合申请公积金贷款缴存条件的,贷款最高额度为60万元。借款申请人仅本人符合申请公积金贷款缴存条件的,贷款最高额度为36万元。

公积金可带押过户

4月12日,市住房公积金管理中心发布《关于开展存量住房公积金贷款“带押过户”业务的通知》,决定推行存量房住房公积金贷款“带押过户”业务。在存量房交易前,卖方无须先行还贷,在不解除房屋抵押状态、交易各方均同意的前提下,完成存量房过户、再抵押,最后清偿原贷款解除初始抵押,该模式打破原有“卖方还清贷款一解除抵押一办理交易过户一买方重新设立抵押”的存量房交易模式,支持一押房屋带押申请住房公积金贷款,有效提高存量房交易效率、降低交易成本。

公积金提取上限提高

8月14日市住房公积金管理中心发

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费

力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可,同时也能更好地督促

早报验房团为新家“保驾护航”

地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

2023年仅剩两月,年底“交房季”也正式来临。为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在

正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

