

住房公积金组合贷款相关实施细则即将颁布实施

# 组合贷暂不能购买二手房 商业贷暂不能转为组合贷

□记者 连漪 通讯员 卢彦飞

日前,市住房公积金管理委员会正式审议通过《洛阳市住房公积金组合贷款实施细则》(以下简称《细则》)。连日来,不少市民致电本报就有关实施细则进行咨询。结合读者关心的焦点问题,《洛阳晚报》记者请市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)相关负责人进行了解答。

《细则》曾公开征求市民意见。(详见本报3月30日A05版相关报道)《细则》所称住房

公积金组合贷款(简称组合贷),是指连续按月足额缴存住房公积金的职工在购买自住住房时,公积金中心和承办的商业银行同时为其发放住房公积金个人住房贷款(简称公积金贷)和商业银行个人住房贷款(简称商业贷)而形成的特定贷款组合。

此前,按照相关规定,我市购房贷款只能选择公积金贷、商业贷其中一种,而公积金贷额度最高为40万元,在该政策执行后,贷款额度有望大大提高。

## 购房想申请组合贷 先来瞅瞅这些焦点问题

### 问题一 现在是否可以申请组合贷了?

实施细则目前已通过审议,待正式行文印发后即可开始执行,目前工作的各个环节已进入调试阶段,预计本月内即可开始受理申请。

### 问题二 公积金贷和商业贷年限是否一致?

《细则》规定,组合贷的最长年限为30年,分别按各自政策规定的利率计收利息,但需要统一贷款年限。

也就是说,假设你需要贷款50万元,公积金贷可以支持40万元偿还周期为30年,商业贷只需要贷10万元,但依然需要将还款周期设定为30年。这是因为在房

管部门办理住房抵押时,对同一套住房,商业贷和公积金贷只能有一个抵押年限,所以在办理组合贷业务时,商业贷和公积金贷年限需要保持一致。

公积金中心相关负责人解释,如果商业贷额度很低,可以选择提前还款以降低利息支付额度。

### 问题三 哪些银行支持组合贷?

目前,已通过审核支持组合贷的银行只有中国银行,还有两家银行正在例行审核,以后支持组合贷的银行将越来越多。

### 问题四 办理组合贷是否需要抵押物?

办理组合贷时,借款人必须将所购自住住房作为贷款抵押物,并且须依法办理抵押登记手续;抵押住房的现值,由担保公司和受托银行按照购买该住房的总价款或者双方共同认可的评估机构确认的住房评估价值。

在公积金中心和受托银行双方审批同意后,借款人与

担保公司签订组合贷款委托担保及反担保抵押合同。抵押合同自合同成立之日起生效,至全部贷款结清后终止。在抵押合同终止后,按合同约定解除抵押权。

需要提醒的是,公积金贷抵押费已经取消,但组合贷中的商业贷部分仍需要收取一定的抵押费。



### 问题五 商业贷能否转为组合贷?

目前,我市尚未开展商业贷转公积金贷的业务,主要原因依然是近几年来,我市住房公积金资金使用率、个贷率长期处于高位运行状态,资金流动性不足的

问题较为突出。因此,只能待资金流动性不足的问题得到有效缓解后,再研究是否开展商业贷转公积金贷的业务,所以目前商业贷也暂不能转为组合贷。

### 问题六 买二手房、异地购房能使用组合贷吗?

因为二手房资金监管账户和组合贷银行不属同一银行的问题,目前我市暂不开展二手房组合贷业务,待相关条件成熟后有望适时推出。

我市已出台《洛阳市住房公积金异地贷款管理办法(试行)》,其中明确规定:现户籍在洛阳市行政区域内,在省

内其他城市就业并正常缴存住房公积金,且购买洛阳市行政区域内普通自住住房的职工,可到公积金中心及其分支机构申请公积金贷。也就是说,可以实现省内异地购房使用公积金,能否在省外使用需要询问其他省市的公积金贷政策。

### 问题七 中途断供会有什么影响?

借款人应当按照借款合同约定的还款方式偿还贷款本息。

借款人自贷款发放之日起进入还款期,具体还款日期以公积金中心和受托银行规定为准。若提前还款,应按公积金中心和受托银行相关规定办理。

借款人未按贷款合同规定偿还贷款本息的,逾期部分按合

同有关规定计收罚息。借款人在借款合同终止前死亡、被宣告失踪或移居国外等原因不能按时偿还贷款本息的,且其合法继承或受赠人拒不承担偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的,担保公司和受托银行有权会同有关部门处理抵押物,收回贷款本息。

### 问题八 为何不直接提高公积金贷额度?

不少市民表示,为何不直接提高公积金贷额度,更简单、直接减轻市民压力呢?

公积金中心相关负责人表示,当前我市住房公积金资金使用率和个贷率长期处于高位运行状态。2015年全市实际发放个人贷款38.11亿元,个贷率91.86%、资金使用率96.13%;2016年全市实际发放个人贷款41.82亿元,个贷率96.8%、资金使用率98.48%,是住房城乡建设部等三部门提出的“住房公积金个人住房贷款发放率在85%以上的城市”。

“公积金属于普惠型民生政策,为了让更多公积金缴存职工受益,我市推出了省内异地贷款业务、租房支取业务,及物业费、装修等提取业务。”该负责人表示,这些惠民政策进一步增加了

资金使用压力,但由于目前我市房价总体呈上涨趋势,公积金最高40万元的贷款额度确实已无法完全满足职工改善居住条件的需求,且部分刚参加工作的职工受缴存年限影响,公积金可贷额度可能更低。

此次推行的组合贷,就是为了解决现阶段想使用公积金贷购房但由于房价高、公积金可贷额度不足职工的需要,也就是说公积金贷不足部分可用商业贷来凑。



扫码,查看组合贷中商业贷担保费执行标准

