

# 省直住房公积金新政出台 不分个人或夫妻 一户可贷60万

随着郑州市直住房公积金新政5月1日即将实施,河南省直住房公积金前日也出台了新政。与市直公积金贷款新政相比,符合省直中心贷款条件的,借款人本人或夫妻双方在省直缴存公积金的,贷款最高额度以家庭为单位统一调整为60万元。另外,通知表示,考虑到省直职工实际贷款需求,继续办理“商转公”业务,郑州市新政叫停“商转公”业务。新政也从5月1日起执行。郑州晚报记者 胡申兵

## 不论个人还是夫妻双方 一户最高贷款60万

根据河南省省直机关住房资金管理中心发布的通知,符合贷款条件的,不区分个人或者夫妻双方,一律以家庭为单位,贷款最高限额统一调整为60万元。4月16日,郑州住房公积金管理中心发布的新政称,在郑州市区内办理公积金贷款,夫妻双方均符合贷款条件的,贷款最高额度调整为60万元;仅申请人本人符合贷款条件的,贷款最高额度调整为40万元。

## 省直新政对购买二手房使用公积金贷款弹性更大

与郑州市公积金新政相比,省直新政对房源类型进行了新房和二手房的区分。

省直新政规定,职工购买新房的,首套房贷款首付比例不低于房价的20%;已拥有一套住房,再次使用公积金贷款购买第二套住房的,贷款首付比例不低于房价的30%。

如果购买的是二手住房,是首次买房的,二手房房屋建成时间没有超过10年的,贷款首付比例不低于成交价20%、同时不得低于评估价的30%;房屋建成时间超过10年的,贷款首付比例不低于成交价30%、同时不得低于评估价的40%。

如果购买的第二套房是二手住

房,房屋建成时间没有超过10年的,贷款首付比例不低于成交价的30%、同时不得超过评估价的40%;房屋建成时间超过10年的,贷款首付比例不低于成交价的40%、同时也不得低于评估价的50%。

郑州市对购买二手住房使用公积金贷款只规定了一项,不论买的是不是首套房,只要是使用公积金贷款购买二手住房的,首付比例均不低于房产总价的40%。

与郑州市规定相同,省直新政也规定,不向购买第三套及以上住房、已两次使用公积金贷款或上笔公积金贷款未结清的家庭发放公积金贷款。

## 二手住房使用公积金贷款期限更严格

对于二手住房贷款的期限问题,省直和市直公积金新政都规定,借款人购买建成时间未超过20年的二手住房,贷款期限最长不超过20年;借款人购买建成时间超过20年的二手住房,贷款期限最长不超过15年。

不过,省直公积金新政另外规定,

借款人购买存量商品房贷款期限与房屋建成时间之和最长不超过40年。

举例来说,如果购买的二手住房建成时间是26年,按照郑州市住房公积金新政,贷款期限最长可以达到15年;而按照省直新政的要求,贷款期限最长只能达到14年。

## 释疑

### 夫妻双方一个市直一个省直怎么申请公积金贷款

郑州市直及河南省直公积金新政从5月1日起均开始实施,贷款条件略有区别。

昨日,有市民向郑州晚报咨询称,如果夫妻双方一个是在郑州市住房公积金管理中心缴的公积金,一个是在省直中心缴的公积金,公积金贷款怎么申请呢?

对此,郑州市住房公积金管理中心相关负责人表示,对于这种情况,郑州市也视为夫妻双方均在郑州市缴了公积金,但需要省直一方的缴纳证明。另外,目前全省正在酝酿省内异地使用公积金贷款的政策,届时比方说在洛阳缴纳有公积金的,在郑州市直买房也可以使用公积金贷款。

公积金新政

# 宜居山环水绕 首选绿色中牟

## 中牟县住房保障和房地产管理局工作纪实



社区风光

日前记者从全市2015年度住房保障和房产管理工作会议上了解到,2014年,中牟县有27个房地产开发项目进行了预销售,市场投放面积达到了165.61万平方米。商品房累计销售面积105.96万平方米,其中住宅102.67万平方米,非住宅3.29万平方米;销售金额58.7亿元,其中住宅56.78亿元,非住宅1.95亿元。二手房交易面积19.12万平方米,交易金额5.82亿元;房地产抵押建筑面积309.02万平方米,抵押贷款金额85.67亿元;房屋租赁登记备案面积2569.79万平方米。有24个房地产开发项目预收款得到了有效监管,涉及楼房138栋。商品房预售款监管金额共计45.4亿元。近年来,随着郑汴融城的步伐加快和中牟新型城镇化的稳步推进,中牟县房地产市场持续健康快速发展。自2012年至今,入驻中牟的房地产企业从80家增加到了107家,其中不乏浙江绿城、上海绿地等全国知名企业。据有关部门对全省各县(市)房地产业统计,中牟房地产市场各项指标均位于全省前列。

郑州晚报记者 张朝晖  
通讯员 郭倩楠 贾金木 胡楠 文/图

### 中牟县房地产业的发展优势

一是区位优势。郑州新区总规划的77%处于中牟境内,“一肩挑两城”、中原经济区、郑州都市区、郑州新区的“三区”叠加效应促使中牟房地产业前景广阔。二是交通优势。连霍高速、郑开大道、物流大道、G220线、陇西铁路、航海东路、郑民高速、郑汴城际铁路等横贯东西;S223线、万三公路、中刁公路、G107线等纵贯南北。北倚连霍高速,南望郑州国际机场,西南京珠高速、郑州绕城高速、郑民高速交会。三是土地优势。省委、省政府批准了中牟81平方公里的建设用地指标。四是规划优势。中牟县与郑州市、郑汴产业带在规划上全面对接,在所有产业园区(集聚区)及中牟、白沙、绿博、郑州国际物流园等4个组团和城市规划区都规划布局了高品质的居住生活区。五是生态优势。中牟县北有黄河湿地自然保护区,南有生态农业示范区,中有10余万亩的森林公园、雁鸣湖生态风景区、绿博园、郑汴中央公园、东湖度假村、四牟园、南水北调中线干渠防护林,各类花园绿地星罗棋布,构建出独特的田园风光与现代气息相结合的城乡宜居环境。六是产业优势。近年来,进驻中牟的大型项目有:富士康郑州生产基地、郑州华强文化科技生产基地、野生动物园项目、宇通客车生产基地、比克新能源汽车生产基地。万邦物流园、郑州汽车工业园区等众多高品质项目的开工建设和投入运营。七是基础设施优势。中牟县城西将进一步西延,拉大城市框架,并规划新建七纵四横的城市道路。中牟县城区道路正在进行拓宽改造,硬化、美化、亮化背街小巷、打通断头路。

### 中牟房地产市场持续向好

2015年,中牟县房地产业活力四射。独特的区位、交通、土地、规划等优势的有力支撑,不断完善的基础设施和日趋优美的人居环境,必将促进中牟房地产业的快速发展;中牟的房价与郑州市区相比,有很大的上升空间;中牟县经济社会的发展,城镇化建设的持续深入推进,给房地产市场带来巨大的刚性需求,也为房地产业发展 and 人居条件改善带来了机遇。

### 落实宏观调控 稳定地产市场

2014年,在符合上级信贷政策要求的前提下,中牟县住房保障和房地产管理局落实差别化的信贷及利率等调控政策,鼓励金融机构对有效益、有市场、有信用的优质房地产开发企业提供信贷支持;同时积极会同规划、国土等部门,科学确定房地产开发土地供应规模,优先保证普通商品住房和保障性住房的土地供应,严格限制低密度、大套型住房土地供应。

### 加强市场监管 维护群众权益

2014年,该局对全县房地产开发企业、房地产中介服务机构的权证、广告等情况进行逐一排查,严厉打击违规经营行为;会同相关部门,对全县所有房地产开发项目用地、规划、建设、销售等环节进行跟踪监管,切实维护购房者的合法权益;针对房地产市场的有关问题,加强市场动态分析,并加强对房屋租赁管理资源的合理配置,形成“以证管人、以房管人、以业管人”的工作模式,推动房屋租赁的有效管理。

### 加强物业管理 梳理市场秩序

该局充分发挥物业管理主管部门职能,严格落实物业管理招标投标制度,实现新建住宅小区物业管理全覆盖,创造良好人居环境;在培育壮大物业服务企业队伍的同时,及时清理行业信誉差、业主不满意、社会影响坏的企业,净化物业服务市场环境,优化城市社区管理,服务房地产市场发展。

### 加强队伍建设 提供优质服务

2014年,该局以党的群众路线教育实践活动为切入点,全面提高房管队伍的整体素质和服务意识;以评优评差促进工作质量提升;以规范业务流程提高房屋产权登记质量;以完善服务制度增加便民服务;开辟绿色通道为老年人、残疾人提供特事特办;设立首席服务官,为企业排忧解难,推动项目进展。

### 规范执法理念 提高执法水平

自去年开始,该局建立了行政执法检查制度,每月组织一次行政执法工作检查,对案件从立案到结案各环节是否符合法定程序,处理是否得当、准确,有无人情案、关系案等都做认真的复查,对检查情况进行通报,及时纠正不当执法行为,促进房地产执法公平、公正。

### 强化信息公开 推行阳光作业

去年,中牟县住房保障和房地产管理局在充分利用政务公开栏等传统形式将局务政务公开的基础上,又采取社会公示、网上公开等形式,进一步公开局务政务,切实保障群众的知情权、参与权、表达权和监督权,真正做到阳光透明。