

用公积金贷款买房 这些问题你弄清没



市民在公积金管理中心办理业务

东莞时报资料图 记者 陈栋 摄

链接

热点问题解答

今年3月底,东莞公积金中心公布了东莞市住房公积金2016年年度报告。在个人贷款市场上,使用住房公积金贷款的仅占5.68%的比例,可见东莞大部分购房者的贷款方式仍然以使用商业贷款为主。近日,本报记者就市民使用公积金时常见的热点问题采访了东莞市住房公积金管理中心副主任石海娇。

问题1

东莞时报:目前东莞刚需洋房的总价在两百万,而东莞最高的公积金贷款额度是80万元。房价上涨了,那东莞住房公积金的贷款额度是否会上调?

东莞公积金中心:虽然房价上涨了,但是对比东莞周边的广州、深圳、珠海等周边城市,东莞最高贷款额度并不算低,东莞公积金暂时没有上调额度的计划。

贷款额度不够又想使用公积金贷款,建议可以通过住房公积金和商业贷款的组合来解决,这也是大部分城市的做法。

问题2

东莞时报:有读者反映,虽然他们的收入高,但是公司给其缴存住房公积金很低。请问,这是否属于违规,对这种问题如何监督管理?目前东莞住房公积金缴存工作中遇到哪些难题?

东莞公积金中心:上述企业属于违规。根据《住房公积金管理条例》规定“单位逾期不缴或者少缴住房公积金的,由住房公积金管理中心责令限期缴存;逾期仍不缴存的,可以申请人民法院强制执行”;若单位少缴住房公积金,职工可提供有效劳动关系证明、工资收入证明和身份证明等材料到公积金中心反映,情况属实的,我中心将立案处理,按上述规定责令单位改正违法行为、申请人民法院强制执行。

目前我市住房公积金缴存工作中遇到的难题主要有五点:一是外来务工人员多,流动性大;二是信息共享和部门联动机制尚未健全,企业用人情况掌握不到位;三是劳动密集型企面临成本上升压力,单位缴存意愿低且有抵触情绪;四是员工维权意识不足;五是行政执法监督力度较弱。

问题3

东莞时报:一般情况下,申请住房公积金贷款整个流程需要多长时间?购房者在使用住房公积金有哪些常见的误区?

东莞公积金中心:据统计,我市公积金贷款从申请到放款的平均时长为32个自然日。其中公积金贷款又分阶段性担保贷款和非阶段性担保贷款两种类型。目前非阶段性担保的贷款量占公积金贷款总量不到20%。一手楼要合同备案后才可申请,抵押完成后即可放款;二手楼则需过户后方可申请、抵押完成后即可放款,该流程则需要职工到中心办事处窗口自办。

若职工准备购房申请贷款,建议可先到公积金中心网站或微信公众号“办事指南—贷款”一栏对相关政策进行初步了解。一手楼可向楼盘驻点代办律师、二手楼可向与中心合作的担保公司进行初步测算或咨询具体问题。购房者使用公积金购房若遇到问题可向我中心办事处反映或拨打政府热线12345进行投诉。

另外,我中心也正按照国家要求加快建设转移接续平台,今后职工办理转移时将更加方便。

案例

购房者买房想用公积金被拒

公积金贷款利率下调,直接降低购房者的成本,越来越多的客户想采用公积金贷款。

近日,购房者陈先生向本报记者报料,首次置业的他今年3月份在东莞某楼盘看房,原计划是选择用公积金贷款买房,原以为“可以享受公积金低利率”购房,在买房以后却被告知不能使用公积金贷款,“否则只能退房”。

陈先生看中一套位于城区的小户型,总房款约120万元,已付首付40万元。另外,陈先生夫妻两人的公积金账户有7万元,若按照现今的公积金政策,可贷款80万元,刚好够付房子的余款。

不过该楼盘销售人员称,该楼盘不支持公积金贷款。该楼盘销售人员说:“因为开发商急需回笼资金,公积金放款很慢,还不如用商业贷款。”如果使用商业贷款,20年的贷款下来,他要多给银行16.7万左右的贷款利息,心有不甘。记者在调查中发现,确有一些楼盘因为公积金手续麻烦等问题,不提倡购房者采用这种贷款方式。

回应

开通绿色通道的楼盘 公积金贷款更便捷

记者就陈先生的情况咨询了东莞市住房公积金中心。东莞市住房公积金管理中心副主任石海娇表示,开发商拒绝职工使用公积金贷款属于违规行为。遇到这种情况,职工可拨打政府热线12345或及时向公积金中心办事处反馈,公积金中心将会跟进处理。

石海娇表示,购房者可以在东莞公积金中心的官方网站查询到哪些楼盘开通了“绿色通道”,开通了绿色通道的楼盘,办事效率大幅提高。

据悉,贷款绿色通道项目主要针对新房贷款,在两年内有效的,过期后续签便可,无需任何费用。东莞公积金官方网站显示,在有效期(两年)内,东莞现有126个楼盘开通贷款绿色通道,如汇龙湾、碧桂园长安名府、御河湾花园等。具体楼盘榜单,市民可以登录东莞市住房公积金管理中心的网站进行查询。



东莞时报记者 董珊伶

相比商业贷款,公积金贷款买房,利率要省不少。然而,在实际操作层面,有关公积金贷款的这一系列流程,你都弄清楚没。