楼市聚焦

泉州住房公积金新政出台

取消贷款时间间隔 推行“带押过户”

业界：更好满足刚性、改善性购房需求

泉州再出楼市新政！从6月1日起，缴存职工结清首次住房公积金贷款后，次月即可再次申请住房公积金贷款；推行“带押过户”模式办理个人再交易住房公积金贷款。

为了更好地满足广大职工刚性、改善性购房需求和无房职工的租房需求，促进泉州房地产市场平稳健康发展，日前，泉州市住房公积金管理委员会再次出台住房公积金使用政策调整通知文件。此次政策调整自2023年6月1日起施行。

业界人士表示，此次住房公积金新政的出台，将更好地满足广大职工刚性、改善性购房需求和无房职工的租房需求，助力“租购并举制度”的建立，有利于促进泉州房地产市场平稳健康发展。

新政 ► 取消贷款时间间隔 结清次月即可再申请

据了解，通知包括五个方面的内容——

取消贷款时间间隔。缴存职工结清首次住房公积金贷款后，次月即可再次申请住房公积金贷款。借款人的父母和子女参与委托逐月提取还贷业务的，在解除委托逐月提取还贷手续后，次月即可申请办理住房公积金贷款。

优化租房提取条件。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存地无自有住房的，可申请提取住房公积金用于租房。租房职工可不受距上次提取间隔满12个月限制，灵活安排提取时间，具体提取额度根据距上次租房提取月数计算，保障职工的租房提取需求。

提高租房提取额度。职工家庭在住房公积金缴存地无自有住房且租赁商品住房的，职工每人租房提取额度由每月800元提高至1000元。

加大多孩家庭租房支持力度。生育、抚养两个及以上子女的职工家庭在住房公积金缴存地无自有住房且租赁商品住房的，职工每人租房提取额度提高至每月1200元。

推行“带押过户”模式办理个人再交易住房公积金贷款。积极推行个人再交易住房“带押过户”服务模式，降低制度性交易成本，激活二手房市场，助力经济社会发展。

解读 ► 更好满足刚性、改善性购房需求

此次政策出台的背景是为助力“租购并举制度”的建立，促进泉州市房地产市场平稳健康发展。

在贷款时间间隔方面，此前，泉州职工家庭需结清首次住房公积金贷款满12个月后，方可第二次申请公积金贷款。政策调整后，缴存职工结清首次住房公积金贷款后，符合其他贷款准入条件的，次月即可再次申请公积金贷款。

“这次调整，取消了12个月，也就是一年的间隔，显著缩短了两次住房公积金贷款的间隔时间，有利于进一步激活市场活力。”业界人士表示。

值得关注的是，此次新政取消冲还贷参与人贷款时间间隔。原政策规定：借款人的父母和子女参与委托逐月提取还贷业务，无未结清住房公积金贷款的，需在解除委托逐月提取还贷手续6个月后购买住房的，才可申请办理住房公积金个人贷款。政策调整后，从解除委托逐月提取还贷手续后次月起，借款人的父母和子女即可更灵活地根据其自身情况确定申请办理住房公积金贷款的时间，更快更有效地解决其住房问题。

在优化租房提取条件方面，根据新政，租房职工可不受距上次提取间隔满12个月限制，既可按月提取，也可灵活安排提取时间，具体提取额度根据距上次租房提取月数计算。租房提取频次的优化，有利于缴存职工根据家庭资金及租房实际情况灵活安排提取时间，更好保障职工的租房提取需求。

不过，需要注意的是，按照新政，如职工在本次政策发布前未办理过租房提取业务的，则首次提取金额最多不超过12月提取额度之和。

在提高租房提取额度方面，租房提取额度的提高可以更好地满足无房职工支付房租的需求，缓解日常支出压力。

在加大多孩家庭租房支持力度方面，租房提取额度提高至每月1200元，政策调整首次为多孩家庭提高了租房提取额度，可以进一步满足多孩家庭支付房租的需求，减轻多孩家庭相对较高的房租负担。

引人关注的是，新政明确了将推行“带押过户”模式办理个人再交易住房公积金贷款。据了解，“带押过户”是指依据民法典规定，在申请办理已抵押不动产转移登记时，无须提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接的业务。新政推行个人再交易住房“带押过户”服务模式，涵盖了原住房公积金贷款职工作为卖方申请“带押”出售房产及缴存职工作为买方购买“带押”住房申请新住房公积金贷款两种应用场景，可进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，激活二手房市场，支持刚性及改善性购房需求，助力经济社会发展。

“此次新政的出台，将更好地满足广大职工刚性、改善性购房需求和无房职工的租房需求。”业界人士表示。

延伸阅读

泉州住房公积金：去年发放个人住房贷款61.56亿元

日前，泉州市住房公积金管理中心发布了2022年年度报告。数据显示，2022年，泉州市住房公积金管理中心共发放个人住房贷款1.24万笔，61.56亿元，同比分别增长20.39%、35.56%。

数据显示，2022年末，该中心累计发放个人住房贷款17.16万笔，591.59亿元，贷款余额281.82亿元，分别比上年末增加7.79%、11.61%、9.53%个人住房贷款余额占缴存余额的91.26%，比上年末减少1.73个百分点。受委托办理住房公积金个人住房贷款业务的银行7家。

在异地贷款方面，2022年，该中心共发放异地贷款845笔，44570.9万元。

在公转商贴息贷款方面，2022年，该中心共发放公转商贴息贷款1笔，40万元。当年贴息额5284.91万元。

报告还显示，2022年，支持职工购建房144.95万平方米(含公转商贴息贷款)，年末个人住房贷款市场占有率(含公转商贴息贷款)为11.95%，比上年末增加0.05个百分点。通过申请住房公积金个人住房贷款，可节约职工购房利息支出104789.44万元。职工贷款笔数中，购房建筑面积90(含)平方米以下占13.61%，90~144(含)平方米占81.63%，144平方米以上占4.76%。购买新房占86.87%，购买二手房占13.13%。

此外，去年，该中心先后出台了提高住房公积金最高贷款额度及提高二孩或三孩最高贷款额度新政，截至去年12月底，两项新政共惠及贷款职工3546人，金额49342.3万元。

资讯

前四月 晋江房地产开发投资同比增长32.9%

本报讯 日前，记者从晋江市人民政府官网获悉，今年1~4月，晋江房地产开发完成投资49.30亿元，同比增长32.9%。

数据显示，1~4月，晋江固定资产投资(不含农户)完成143.61亿元，同比增长16.0%，总量居泉州市首位。产业转型升级加快。先进制造业完成投资24.23亿元，增长124.7%，对全市固定资产投资贡献率达68.1%；高技术产业完成投资17.54亿元，增长182.7%，对全市固定资产投资贡献率达57.4%。服务业投资持续回升。第三产业完成投资75.17亿元，增长17.2%，增幅比去年同期提升38.4个百分点。

晋江房协助力高考 中介门店化身休息站

本报讯 昨天，一年一度的全国高考拉开帷幕。为了解除考生和家长的后顾之忧，晋江市房地产服务行业协会发起了“门店助力高考”公益活动，包括晋江桥南、中心市区和安海等多家品牌中介门店，积极助力此次高考公益活动。

6月7日~9日高考期间，考点附近参与公益活动的中介门店“化身”高考休息站，为考生、家长免费提供乘凉休憩、免费纸笔借用、免费电话、免费充电、免费饮水、免费打印复印、免费问路指引等贴心服务，以实际行动关怀高考家庭。

晋江市房地产服务行业协会负责人表示，衷心祝福高考考生都能考出好成绩。希望通过此次公益活动能给家长的等待增加一份舒心，为同学们的高考添上一份顺心。

龙湖公益基金会报告发布 累计帮扶超164万人

本报讯 日前，龙湖公益基金会发布2022年度报告，这是龙湖公益基金会发布的第二份善待“成绩单”。报告展示了基金会去年全年项目进展、公益成果及组织发展进程，以实际行动诠释龙湖“善待你一生”的使命，充分展现了企业基金会的责任与担当。

报告显示，龙湖公益基金会在“一老一小”、乡村振兴、助学兴教等领域陆续开展了欣芽计划、湖光计划、展翅计划、溪流计划、万年青计划等公益项目，累计帮扶超164万人。截至2022年，龙湖集团及其创始人、龙湖公益基金会累计捐款超18亿元。

因在公益维度的优秀表现，龙湖公益基金会于去年获得中基透明指数FTI满分好评，并荣获“光彩之星”年度集体、“中国慈善榜”年度榜样基金会、《中国慈善家》年度榜样机构、2022年度慈善典范机构等多项荣誉。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

房产继承知多少？

近年来，晋江房产价值不断上升，在居民财产中的占比也越来越大。因为房产价值高，由此涉及的房产继承问题也格外受到关注。

据了解，2021年1月1日，民法典正式实施。其中，有关房产继承的法律发生了新的变化。对于这些调整，你了解多少？

变化一：新增两种立遗嘱方式

民法典新的继承规定，增加了两种合法有效的立遗嘱方式：录像遗嘱和打印遗嘱。这就减轻了老人们很多麻烦事儿，例如很多老人不识字、年老了认识不清，可以选择录像遗嘱。

在以往，立遗嘱的常见方式，也是最有效的方式就是去公证处进行公证，但想要立遗嘱的人一般都是年迈的老人，行动自然迟缓和不便，公证处动辄几十公里路程，老人们经不起这样折腾。

变化二：新增“见证人”规定

为了争父母的房产，有些子女会出怪招，例如事先跟父母讲一些事情，要求父母必须按照自己的意愿立遗嘱，不然就有严重后果。

所以，为了防止这种事情发生，民法典新增规定，必须有2名见证人在场才行，确保遗嘱出自老人内心的想法。

变化三：新增“宽恕制度”

当继承人做错事后又悔改了，得到了被继承人的谅解和宽恕，正常的家庭关系得到修复，法律就会恢复其继承权，这就是继承“宽恕制度”。

“宽恕制度”在此前的司法解释中已得到认可，在司法实践中效果也很好，这一制度实际上是给了继承人改过自新的机会，同时也体现了尊重被继承人意愿的原则设计。

变化四：新设“遗嘱最新第一”原则

只要是合法有效的遗嘱，哪个遗嘱的时间距离现在最近、最新，那么这个遗嘱将作为最有效的遗嘱执行。

这在以往可是不行的，根据以往的规定，在各类遗嘱中，只有“公证遗嘱”才具有最大的法律效益，不管子女们持有任何形式的遗嘱，只要有公证遗嘱的存在，最终都会以公证遗嘱为准。

新规定按照时间排序，哪个遗嘱最新就按照哪个遗嘱执行。

变化五：新增有效继承人范围

为了追求更高的生活质量，越来越多年轻人不愿意生育。随着家庭缩小化越来越明显，可能很多家庭没有第一、第二合法有效继承人，那么这些人奋斗一辈子的财产和房产最终将给谁？

新规定增加继承人范围，外甥、外甥女、侄儿、侄女都位列其中，都可以依法继承房产。

万科5月 合同销售金额329.4亿元 同比增长7.09%

本报讯 日前，万科发布公告，5月份，该公司实现合同销售面积213.1万平方米，合同销售金额人民币329.4亿元，同比增长7.09%。

至此，今年1月至 5月份，该公司累计实现合同销售面积1045.1万平方米，合同销售金额人民币1677.9亿元，同比减少0.19%。

此外，公告还显示，4月份销售简报披露以来，该公司新增加开发项目5个，无新增物流地产项目。

本版由本报记者陈青松采写