



| 楼市聚焦

泉州“商转公”贷款业务上线 你的房贷利息能省多少？



| 资讯

泉州试点 不动产登记“税费同缴”

本报讯 日前,福建省自然资源厅、省财政厅、省税务局、中国人民银行福建省分行联合印发通知,决定在我省不动产登记业务中推行“前端一次收缴、后台自动清分”税费同缴模式,进一步提升不动产登记便民利企服务水平。福州、泉州、龙岩作为试点先行启动,将于今年底前完成。在总结试点经验的基础上,其他地区逐步推进,争取2025年底前实现不动产登记税费同缴全省范围覆盖。

不动产登记“税费同缴”是指在办理不动产登记时,将所需缴纳的交易税款和不动产登记费、工本费等合并成一笔支付业务,申请人线上或线下支付一次,实现“前端一次收缴、后台自动清分”。该模式以多部门业务数据共享为基础,通过将不动产登记系统、非税综合管理系统、人行系统、税务管理系统、银联支付平台等数据对接,实现用“数据跑”代替“群众分窗办”,解决当前申请人分别缴纳税费的问题。群众只需进行一次支付操作,便可缴纳不动产登记涉及的印花税、个人所得税、增值税及不动产登记费,无须分别办理缴费。

据了解,相关部门将制定统一的标准和流程,指导各地完成不动产登记机构系统改造和接口开发,及时接入“税费同缴”系统,实现不动产登记涉及的申报、缴税、缴费信息由系统自动提取、自动汇集、自动清分、及时入库,形成税费从申报、推送、汇集、清分到及时入库的完整链条。

日前,泉州市住房公积金管理委员会决定启动个人商业性购房贷款转住房公积金贷款(简称“商转公”贷款)业务。

据了解,泉州推出的“商转公”贷款业务有两个亮点,即“宽准入”和“零成本”。新政策适用范围不局限在从未使用过住房公积金贷款的家庭,首套或二套家庭均可申请,并且异地缴存职工符合条件也可申请。此外,贷款申请人无须自筹资金结清原商业贷款,而是直接采用二次抵押登记的方式担保,有效消除了申请人需先垫付大量资金全额结清原商贷的筹款压力。

多位购房者表示,“商转公”贷款业务的开通,减轻了还款压力。

记者了解到,“商转公”贷款业务自2024年11月27日起施行,长期有效。

“商转公”贷款业务开通

“商转公”贷款,是指已办理个人商业性购房贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人,在还款期间申请将个人商业性购房贷款余额转成住房公积金贷款的业务。

泉州市住房公积金管理中心表示,这项政策的作用是让符合条件者把商业银行的住房贷款转为住房公积金贷款,从而享受更低的利率,有效减轻还款压力、降低利息成本。

新政策有哪些亮点？

对比其他城市推出的“商转公”贷款业务,泉州此次出台的新政策,都有哪些亮点?

根据新政策,凡是符合泉州市住房公积金贷款政策规定的其他申请条件(含家庭住房套数认定标准)且无未结清住房公积金贷款的职工家庭,都可以申请“商转公”贷款。这意味着新政策适用范围不局限在从未使用过住房公积金贷款的家庭,首套或二套家庭均可申请,并且异地缴存职工符合条件也可申请,受惠

办理“商转公”须满足哪些条件？

根据新政策,办理“商转公”的借款人必须为原商贷的借款人本人或配偶。该住房有其他产权共有人的,产权共有人之间须为配偶、父母或子女关系,产权共有人须年满十八周岁。

申请“商转公”贷款除应符合泉州市住房公积金贷款相关规定外,还需满足原商业性个人住房贷款银行同

随着房地产市场的变化,泉州“商转公”的呼声渐涨。今年9月,该中心曾回应社会关切,表示从近几年房地产市场发展和公积金贷款业务发展情况分析看,泉州市公积金个贷率呈逐步下降趋势,“商转公”贷款条件日趋成熟,公积金管理中心在研究开展此项业务。

据了解,“商转公”并非新模式,此前许多城市均有施行。据研究机构统计,今年以来,福建厦门、山东青岛、湖北武汉等超30个城市陆续执行、优化“商转公”,一、二、三、四线城市皆有覆盖。

人群更宽。

另外一个亮点是“零成本”。新政策明确,“商转公”贷款申请人无须自筹资金结清原商业贷款,而是直接采用二次抵押登记的方式担保;在借款人未结清原商贷,第一顺位抵押权人不变的情况下,公积金中心、受托银行重新受理审批,在借款人签订借款合同和办妥第二顺位抵押登记后发放“商转公”贷款,用于提前结清原商贷。最后由原商业贷款银行于5个工作日内办妥原第一顺位抵押注销登记手续。

“这种模式有效消除了申请人需先垫付大量资金全额结清原商贷的筹款压力。”地产业内人士表示。

意借款人提前结清贷款,原商业性个人住房贷款还款一年(含)以上,且无逾期贷款余额的条件。

原商业住房贷款所购房已取得《不动产权证》,权属明晰,且仅存在商业性个人住房贷款设定的抵押权,无其他抵押、查封、被征迁或列入征迁项目、设定居住权等权利限制情形,并能办理第二顺位抵押登记手续。

此外,由个人商业性购房贷款转为公积金组合贷款的,应同时符合现行住房公积金贷款和个人住房商业性贷款相关政策。

利率分别为2.775%和3.325%。

“我是首套,还有100万元的商贷没还完,办理‘商转公’后,将省下了近4万元的利息。”购房者蔡先生算了一笔账,他采用的是等额本息的还贷方式,还款期限25年,商业贷款以LPR5年期以上贷款利率3.1%计算,每月需还款4794元,按照公积金贷款的方式,每月需还款4664元,二者相差130元。按25年计,两种贷款方式利息总额相差3.9万元。

业内人士表示,泉州开通“商转公”贷款业务,有助于减轻购房者经济负担,同时提高公积金贷款的可获得性和便利性,鼓励更多购买力进入市场,促进房地产市场健康发展。

延伸阅读 | “商转公”热点问题解答来了

问题一:“商转公”贷款的额度是多少?

答:“商转公”贷款金额不超过贷款受理时泉州执行的住房公积金贷款最高额度,且不超过原商业贷款余额。

注意:为避免因“商转公”贷款办理期间发生1次原商贷正常还款,导致“商转公”贷款金额大于原商贷余额出现“倒挂”情况,计算可贷额度时应预先扣除《结清贷款承诺书》中的“下一期应还款本金”,以防“商转公”贷款资金溢出。例:11月5日受理商转公贷款,原商贷余额为60.2万元,“商转公”贷款于11月25日发放,金额为60万元。但原商贷还款日为每月20日,其间发生过一次正常还款,偿还贷款本金(不含利息)3000元,贷款余额减少为59.9万元,导致“商转公”贷款资金结清原商贷后多出1000元。为避免这种情况,该笔“商转公”贷款审批金额应为60.2-0.3=59.9万元。

问题二:“商转公”贷款的期限?

答:申请公积金贷款年限不超过原商业性住房贷款的剩余年限,且不超过公积金个人住房贷款政策规定的最高年限。

问题三:“商转公”(组合)可贷额度低于原商业贷款余额的,差额部分怎么办?

答:借款申请人申请“商转公”贷款,若商转公(组合)可贷额度低于原商业贷款余额的,“商转公”贷款发放前,借款申请人须提前偿还原商业贷款余额超出公积金转贷金额的差额部分并提供还款凭证。

例:经测算,商转公(组合)可贷额度为120万元(双职工公积金贷款额度100万元+20万元商业性组合贷款),原商业贷款余额为150万元,两者的差额30万元须在“商转公”放款前结清。

问题四:借款人申请“商转公”贷款时,公积金缴存有何要求?

答:按泉州市现行住房公积金贷款政策规定,借款人申办“商转公”贷款时,在泉州市或异地连续按时足额缴存住房公积金满6个月的,申请账户为正常状态,且无未结清住房公积金贷款的在职工工(不含灵活就业人员)。

问题五:办理“商转公”贷款需要提供哪些材料?

答:除普通公积金贷款所需常规材料之外,另提供以下材料:(1)原商贷所购住房不动产权证书;(2)原商贷银行出具同意提前结清的《结清贷款承诺书》;(3)原商贷的借款合同、抵押合同。

问题六:办理“商转公”贷款的担保方式?

答:借款人申请“商转公”贷款的,采用二次抵押登记的方式担保,即已办理商贷的借款人向公积金中心申请“商转公”贷款,在不结清原商业贷款的前提下,经审查批准,签订借款合同,并办理二次抵押贷款手续后,公积金中心发放“商转公”贷款至原商贷银行指定还款专户(非借款人个人存款账户),用以提前结清原商业贷款余额,原商业贷款还清后,受托银行5个工作日内办妥原抵押注销登记手续。

问题七:已办理过一次公积金贷款,第二次购房办了商业贷款,可以申请“商转公”吗?

答:如果首次办理的公积金贷款已结清,再次购房办理了商业贷款,申请“商转公”贷款时,家庭名下仅有这两次贷款所购住房,由于“商转公”贷款不涉及新购房,其抵押的住房与原商贷所购房产为同一套,计算时应予以除重,按公积金贷款“认房+认公积金贷款”的套数认定标准,该家庭属于第二套的,可以申请“商转公”,执行公积金第二套贷款相应的首付、利率政策。

若除申请“商转公”贷款所购住房外,即使首次公积金贷款所购住房已出售,但职工家庭名下还有另外一套住房,按公积金贷款“认房+认公积金贷款”的套数认定标准,该家庭属于“2+1”第三套,则不能申请“商转公”业务。

问题八:已办理过两次公积金贷款,还可以申请“商转公”吗?

答:不可以,按照国家相关政策规定,停止发放第三次公积金贷款。

问题九:职工在泉州办理了住房商业贷款,在外地缴存公积金,可以办理“商转公”吗?

答:可以,具体参照泉州市异地公积金贷款政策执行。

问题十:“商转公”执行的利率是多少?

答:公积金贷款利率按照国家公布的同期利率执行,目前首套个人住房公积金贷款5年以下(含5年)和5年以上利率分别为2.35%和2.85%,第二套个人住房公积金贷款5年以下(含5年)和5年以上利率分别为2.775%和3.325%。

央行： 三季度末房地产开发贷款余额 同比增长2.7%

本报讯 日前,央行发布《2024年三季度金融机构贷款投向统计报告》显示,2024年三季度末,人民币房地产贷款余额52.9万亿元,同比下降1%。其中,人民币房地产开发贷款余额13.79万亿元,同比增长2.7%,增速比上年末高1.2个百分点,前三季度增加6385亿元。个人住房贷款余额37.56万亿元,同比下降2.3%。

住房城乡建设部： 保交房已交付285万套

本报讯 日前,住房城乡建设部发布消息显示,全国保交房工作推进有力,截至11月13日,全国已交付285万套。

据介绍,经过各地各部门的持续推进,297个地级及以上城市均已建立房地产融资协调机制。在协调机制推动下,银行不断优化房地产开发贷款管理流程,创新信贷融资方式,助力更多房地产项目解决融资难题。截至10月31日,“白名单”项目贷款审批通过金额超3万亿元。

住房城乡建设部提供的数据显示,截至11月13日,全国保交房已交付285万套,对市场预期带来明显改变。其中,福建、甘肃、黑龙江、河北承德、江苏徐州等74个省市保交房交付率已超八成。

龙湖公益基金会 助力故宫文创融合馆正式开馆

本报讯 12月1日,故宫文创融合馆正式开馆。故宫文创融合馆由故宫博物院与中国残疾人联合会共同筹办,作为故宫博物院开展的一项重要公益项目,由龙湖公益基金会资助建设完成。

全新的展馆位于故宫博物院内交泰殿东侧,馆内融入了多种创新互动形式展现,通过听觉、触觉、视觉、嗅觉等多感官体验及科学设计,可以让残障人士在故宫博物院内无障碍地欣赏文物,让更多残障人士能够深入感受中华优秀传统文化的独特魅力。

自龙湖公益基金会成立以来,关注残疾人生活,鼓舞残疾人勇敢迎接生活挑战、实现人生梦想,亦是基金会传递公益力量的重要方向。

截至2024年6月,龙湖公益基金会旗下溪流计划通过“创业基地帮扶+产业人才培养+助农平台”的产业帮扶模式,精准帮扶改善乡村经济困难家庭的生活质量和精神状态,帮助残疾人农户切实增收,累计惠及4100余户农村残疾人家庭,有10000余人从中受益。