

商业贷款转住房公积金贷款管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为拓展焦作市个人住房公积金贷款业务,支持广大职工充分运用住房公积金改善住房条件,减轻职工经济负担,规范商业贷款转住房公积金贷款操作与管理,根据《中华人民共和国合同法》、《住房公积金管理条例》、《贷款通则》、《焦作市住房公积金贷款实施细则》等有关规定,制定本办法。

第二条 商业贷款转住房公积金贷款(以下简称“商转公”):是指已经办理了商业银行住房贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人在还款期间内,由原商业银行住房贷款转换为住房公积金贷款。

第三条 “商转公”由住房公积金管理中心(以下简称“中心”)负责审批。

第四条 “商转公”必须由“中心”认可的担保公司提供阶段性连带担保。

第二章 贷款对象和条件

第五条 凡是正常连续足额缴存住房公积金一年以上,具有完全民

行为能力的在职职工,个人信用良好,有较稳定的工作和收入,已办理了商业银行住房贷款并且能够按时偿还贷款本息的,可以申请办理“商转公”。

第六条 申请“商转公”,借款人必须同时具备下列条件:

- 1.原商业银行住房贷款必须正常还款一年以上,并出具由原贷款银行提供的无逾期还款记录;
- 2.申请办理“商转公”的房产必须已经办理《房屋所有权证》,并且该房产没有其他法律纠纷;
- 3.办理“商转公”须征得原商业贷款银行的同意;
- 4.借款人申请“商转公”时,其婚姻状况已发生变化的,应提供相关证明和合法的房产权属证明。

第七条 申请“商转公”时,应由原借款人、配偶填写《个人住房商业银行贷款转住房公积金贷款申请审批表》,同时提交下列资料:

- 1.借款人夫妻双方身份证、户口簿、结婚证原件及复印件;
- 2.因夫妻离婚等原因申请“商转公”的,须提供离婚证明和人民法院关于夫妻财产分割的判决书或经过公证的财产分割协议,且其中必须对该房屋产权的归属作出明确说明;
- 3.《房屋所有权证》复印件;
- 4.申请“商转公”的,须提供办理原商业银行住房贷款的《商品房买卖合同》、《借款合同》和《借款抵押合同》原件及复印件,以及原贷款银行提供的借款人商业贷款的正常还款记录和贷款余额;
- 5.担保公司出具的阶段性担保承诺书、评估报告。

第八条 “中心”信贷人员收妥上述资料后,应在规定时间内完成对申请资料的调查、核实与分析。同时对“商转公”原因及真实性、借款人的资信状况和还款能力等进行核实和评估。

第三章 贷款额度、期限、利率

第九条 转住房公积金贷款金额不得高于原商业贷款余额(取千以上整数),且最高贷款额度不超过现行贷

款限额,最高贷款比例不得超过该房屋评估价值的70%,上述条件中以金额低的为准。

第十条 “商转公”审批额度与原商业贷款余额差额部分,由转住房公积金贷款借款人用自有资金结清。

第十一条 “商转公”不得超过原商业银行住房贷款的剩余年限及房屋的剩余使用年限,不得长于转住房公积金贷款的借款人距法定退休年龄的剩余年限,同时不超过30年减房龄,列入拆迁范围的住房,不发放住房公积金贷款。

第十二条 “商转公”的贷款利率,按照中国人民银行规定的个人住房公积金贷款利率标准执行。

第四章 贷款发放与管理

第十三条 申请“商转公”的,经“中心”批准及原贷款银行审查同意结清贷款后,由“中心”、贷款银行、担保公司与借款人重新签订借款合同、保证合同、抵押合同。

第十四条 担保公司在借款合

同、保证合同、抵押合同签订后,“中心”转账划款(“中心”将款项打到担保公司账户上,由担保公司与借款人到商业贷款发放行办理结清);担保公司负责办理担保、抵押注销登记和抵押登记手续(原商业贷款抵押注销登记和住房公积金贷款抵押登记),并领取《房屋他项权利证书》交给抵押权人(“中心”)保管。

第十五条 借款人办理完“商转公”的全部贷款手续,借款合同生效,承办银行根据《委托扣划协议》,按照借款合同约定按期收回贷款本金及利息。

第十六条 各住房公积金贷款承办银行要严格按照规定的用途,监督“商转公”资金的使用,做好“商转公”委托业务。

第五章 附则

第十七条 本办法由焦作市住房公积金管理中心负责解释。

第十八条 本办法自发布之日起试行。

焦作市住房公积金“冲还贷”暂行规定

为充分发挥住房公积金对职工住房消费的支持作用,切实减轻职工归还住房公积金贷款的压力,增加借款职工个人可支配资金,充分体现住房公积金政策优势,根据我市住房公积金提取、贷款业务发展实际,制定如下暂行规定。

一、“冲还贷”的含义

住房公积金“冲还贷”是指已在本市办理住房公积金贷款,且尚未结清贷款本息的借款人,委托焦作市住房公积金管理中心(以下简称“中心”)采取系统自动扣划方式,将借款人或配偶住房公积金账户中的资金,直接归还其住房公积金贷款本息的行为(以下简称“冲还贷”)。

二、“冲还贷”的种类

- 1.一次性全部冲还贷贷款本息
借款人使用本人和配偶住房公积金账户中的资金,一次性全部冲还贷贷款本息;借款人及配偶住房公积金账户资金无法全部冲还住房公积金贷款本息时,利用其他自有资金及其住房公积金资金一次性结清全部贷款本息。
- 2.逐月冲还贷贷款本息
将每月借款人或配偶住房公积金

- (1)一次性冲还全部贷款本息:冲还金额不超过剩余贷款本息之和;
- (2)逐月冲还贷贷款本息:以借款人或配偶住房公积金账户资金逐月整期扣划。借款人或配偶其中一方住房公积金账户余额满足扣划额度时,系统按照与“中心”签约账户自动扣划。借款人及配偶住房公积金账户资金不累加冲还。
- 3.扣划时间
(1)一次性冲还全部贷款本息:每月5~15日申请办理,当天业务当天结清;
- (2)逐月冲还贷贷款本息:在申请办理“冲还贷”业务后,按照正常还款日进行扣划(遇节假日顺延)。

五、“冲还贷”的办理

符合上述“冲还贷”对象及条件的借款人及配偶可携带身份证、户口簿及婚姻证明材料,向“中心”提出“冲还贷”申请,经“中心”审核同意后,签订《焦作市住房公积金“冲还贷”委托协议》(以下简称“委托协议”),按照规定的扣划时间系统开始扣划。

六、变更与终止

- 1.在委托“冲还贷”执行期间,借款人若变更“冲还贷”业务,必须提前30

天向“中心”提出变更申请,经“中心”审核同意后,填写《焦作市住房公积金“冲还贷”委托协议变更书》,进行“冲还贷”的变更。

- 2.逐月冲还贷贷款本息时,当借款人或配偶住房公积金账户资金不足以冲还当月应还贷贷款本息时,“冲还贷”自动终止。
- 3.“委托协议”至贷款本息全部结清后自行终止。若借款人或配偶出现下列情况之一的,应及时向“中心”办理变更或终止手续。否则,“中心”有权单方面终止“委托协议”,由此产生的一切责任由借款人承担。
(1)住房公积金账户发生销户、封存、冻结等情况;
- (2)借款人连续逾期3期(含3期)或累计逾期6期(含6期)以上。

七、责任和义务

- 1.在“冲还贷”执行期间,借款人应及时了解本人或配偶住房公积金资金情况和银行还款账户资金状况。若借款人或配偶住房公积金账户内的余额不足以偿还贷款本息时,应主动向银行还款账户内存入足够的资金,通过银行继续正常偿还贷款,否则造成逾期、罚息等责任由借款人及配偶全部承担。
- 2.在“冲还贷”执行期间,借款人或配偶发生与“冲还贷”相关信息的变更时,应及时到“中心”办理相应信息的变更手续,若因借款人或配偶未及时变更信息,导致的“冲还贷”扣划等责任,由借款人或配偶全部承担。
- 3.“冲还贷”操作发生差错的,“中心”和借款人及配偶均有义务进行纠错。
- 4.在“委托协议”执行期间,借款人或配偶不能采取“委托协议”约定之外的方式办理住房公积金提取、跨地的转移、销户等住房公积金业务。若借款人确需办理,必须向“中心”提出申请,经“中心”审核同意后,方可办理相应手续。由于不可抗力或非“中心”原因导致无法正常办理上述“冲还贷”业务的,“中心”不承担任何责任。
- 5.“冲还贷”期间,如遇国家法定利率调整或遇国家住房公积金政策发生变化时,“中心”则按新的国家政策规定执行,不再另行通知借款人。

八、附则

- 1.本规定由焦作市住房公积金管理中心负责解释。
- 2.本规定自发文之日起执行。

官方微博:weibo.com/jzrb 服务热线:13939166999 统筹:杨丽娜 编辑:刘会琴 校对:刘勇 组版:牛成文

“俺想早点住进新社区”——来自孟州市河阳办事处长店村中心社区的声音

就被抢购一空,有的因家庭成员多,甚至还买了两套、三套。

长店村位于孟州市北部,距市区2公里,共有21个村民小组、880户居民、3253口人、2500亩耕地,其中村落占地面积1050亩。由于工业起步早,该村经济发展迅速,拥有焦作康华药业、怡园冷食、金固食品、东易管业、永达包装等50余家企业,农民专业合作社2家,从事蔬菜种植、专业养殖、汽车运输等专业户80余户。经济上的富足,奠定了该村建设新型农村社区的基础。

“刚开始时,确实有不少人提

出过质疑,这不能怪群众,是我们工作没有做到位。”长店村的董朝君委员说,“为了取得更多人的理解和支持,我们深入细致地到每户村民家里,举例子、摆事实、讲道理,并通过召开班子会、代表会和群众大会,整合思想认识,让大家达成建设新型农村社区的共识。”

慢慢地,越来越多的村民思想开了窍,从阻拦到拥护、从对抗到支持,开始关心这件关乎村里所有人利益的大好事。

建设新社区绝不是简单的一句话,它需要大量的资金支持,仅一期工程就要3000多万元。这么

多钱从哪里来?该村采取融资的方式,既有群众的自愿集资,也有村内企业做后盾。

“中心社区整体规划占地460亩,可容纳3050户、10675人居住。整个社区分三期工程,用3到5年的时间完成建设工程任务。其中,一期工程11栋楼,配备电梯、双水双气和地下深井热水取暖,一期工程完成后可入住298户、1200余人。”售楼部的工作人员说,“现在,每天都有不少群众聚集到售楼部看房和咨询。”

长店村六组的张克福是该村的老电工,也是这次首批购房户之一。他目前的最大心愿就是盼望房子早一天建成,好拿到钥匙搬进新家。“建设新型社区是一件大好事,既节约土地,又住得舒服,还便宜实惠,何乐而不为呢?”张克福说,“俺想通了,一下子买了两套房,一套148平方米,一套119平方米。”

据了解,目前长店村的中心社区一期工程正在紧张有序施工,11栋楼的房屋建设已三层封顶,预计10月底可建成交工,今年年底前可交付使用。一期工程的顺利推进,为该村下一步村民搬迁、旧村复垦及建设用地奠定了坚实基础。



今年年初以来,湿县国土资源局启动了为农业生产保驾护航的“竖井工程”,投入财政资金9942万元,到今年年底前为该县53个村新打机井640眼。工程全部竣工后,53个村43000亩耕地的灌溉问题将得到彻底解决。图为钻井队员在湿县北冷乡北张村凿打深水井。

本报记者 杨帆 摄

沁阳王曲乡:“庄稼医院”方便庄稼人

本报讯 这几天,玉米正处于灌浆期,是生长的关键时期。沁阳市王曲乡前赵村村民樊国营忙得不亦乐乎,在自家开办的“庄稼医院”既“坐堂”又“巡诊”,还要给庄稼“开方子售药”。

像樊国营这样的“庄稼医生”在王曲乡还有39人,并开办“庄稼医院”30所,有效地解决了该村科技棚架问题,促进了种植业结构调整和高效农业的开发。

王曲乡是一个农业大乡,共有5万余亩耕地,科技棚架问题一直是制约当地农业发展的主要因素。针对这个问题,该乡积极鼓励种田能手、科技示范户开办“庄稼医院”,而且这些人都是喜欢钻研农业科技知识、具备技术职称的“老医师”。他们一方面联系上级农业主管部门,根据上级提供的病虫测报信息,有针对性地指导农民对症下药;另一方面,农民可直接带着

患有“疑难杂症”的病菌到“庄稼医院”就诊,当场“开方配药”。同时,乡、村两级“庄稼医院”的“医生”还经常到田间地头巡回诊治,看病能手、科技示范户开办“庄稼医院”,而且这些人都是喜欢钻研农业科技知识、具备技术职称的“老医师”。他们一方面联系上级农业主管部门,根据上级提供的病虫测报信息,有针对性地指导农民对症下药;另一方面,农民可直接带着

(陈蕾 赵会议)

村支书“打赌”

近日,笔者来到温县赵堡镇南保丰村,只见村里村外一排排小树迎风招展,整齐排列,成为一道亮丽的风景线。说起这树,村民们调侃说:“别看树小,可是俺村党支部书记眼里的宝贝疙瘩,为了这树,俺还和他打过赌呢!”

原来,由于管护不当等原因,南保丰村以往年年栽树不见树。今年春季,当听说村里准备投资1万多元,进行村内村外统一绿化时,村民们纷纷调侃:这树种上也怕难长久。南保丰村党支部书记郑金柱

记造册,分包到户到人。麦收、秋收时节是树苗破损严重的时期。今年麦收时,村两委成员、小组长跟着机械车进地,对机械手进行温馨提示,确保了树苗完好无损。更让村民们惊喜的是,真是应验了村党支部书记的话,在镇领导和村两委会的宣传推介下,村里的120亩废弃砖窑厂变成了工业园,先后有4个招商引资项目入驻。“绿色银行”还引来了“聚宝盆”,大伙儿对护绿的村党支部更信服了。

王娟 任淑娟



8月4日,湿县番田镇南镇村果农白利在收获鲜桃。白利的3亩桃园今年喜获丰收,预计收入将达到1.2万元。

王红亮 范静利 摄

焦作市2010年度住房公积金财务报告

为了接受社会监督,增加我市住房公积金管理工作的透明度,根据《住房公积金管理条例》和《住房公积金财务管理办法》的规定,现将德广会计事务所审计后的2010年度住房公积金财务报告提交管委会审议,并将对社会公布。

一、住房公积金的归集、结息及提取情况

焦作市2010年归集住房公积金65799万元,较上年同期增长18.5%,完成年归集计划的113.45%,给职工个人住房公积金账户结息2521万元。提取住房公积金15055万元,较上年同期增长26.08%,截至2010年底我市住房公积金余额222782万元,归集覆盖率达到64.9%。

2010年职工提取住房公积金15055万元,主要包括:

- 1.购建房提取7083万元;
 - 2.离退休提取3784万元;
 - 3.偿还购房贷款本息提取3026万元;
 - 4.其他提取1162万元。
- 二、住房公积金贷款发放情况**
- 2010年共向2745户职工家庭发放住房公积金贷款42748万元,比上年同期增长20.39%。完成年贷款计划的112.5%。全年回收住房公积金贷款21632万元。截至2010年底我市住房公积金贷款余额116341万元,住房公积金个贷率为52.22%,住房公积金资金使用率为62.13%。
- 三、购买国债情况**
- 2010年兑付到期国债490万元,年末余额为3000万元。
- 四、住房公积金增值收益情况**
- (一)2010年实际完成业务收入6593万元,其中:
- 1.住房公积金利息收入1672万元;
 - 2.增值收益存款利息收入67万元;
 - 3.委托贷款利息收入4584万元;
 - 4.国债利息收入155万元;
 - 5.其他收入115万元。
- (二)2010年实际支出4201万元,其中:
- 1.住房公积金利息支出3644万元;
 - 2.住房公积金归集手续费支出329万元;
 - 3.委托贷款手续费支出213万元;
 - 4.其他支出15万元。
- (三)待分配增值收益为188万元。
- (四)2010年住房公积金完成增值收益为2580万元。
- 1.提取住房公积金贷款风险准备金465万元;
 - 2.提取住房公积金管理费用1965万元;
 - 3.提取廉租住房保障补充资金150万元。
- 审计结果表明,焦作市住房公积金管理中心认真贯彻落实了财政部《住房公积金管理条例》、《住房公积金财务管理办法》和《住房公积金会计核算办法》等相关规定。

2011年8月2日