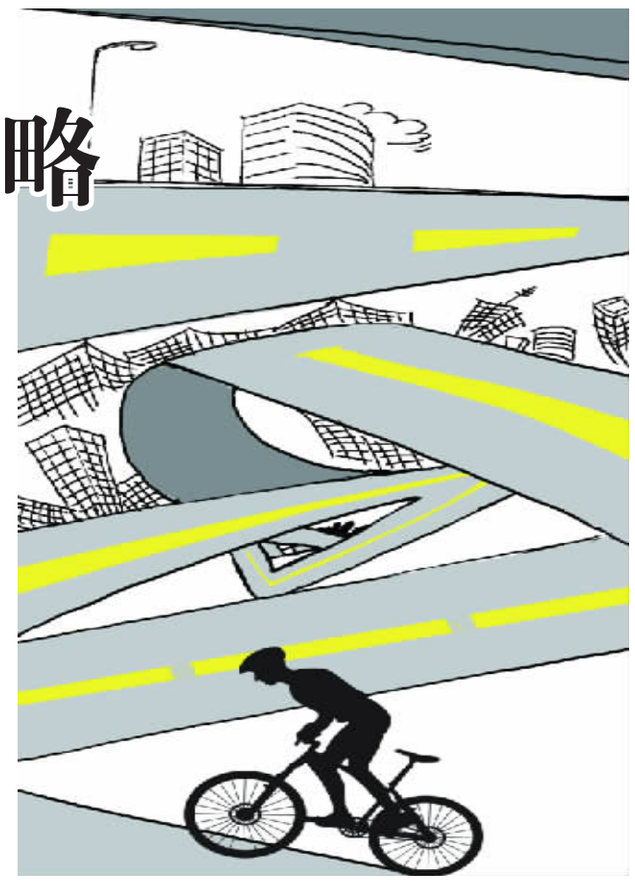
节前想贷款购房的请看过来——

住房公积金贷款全攻略



（本报资料照片）

本报记者 丰舒潍
本报通讯员 郎 昆

元旦、春节临近，又到了房地产销售旺季。住房公积金贷款因其利率和首付低、还款方式灵活、审批放款快捷等优势备受购房者青睐。因此，节前购房，购房者有必要先了解一下住房公积金贷款的细节，掌握一些必要的知识。

☞ 申请住房公积金贷款的基本条件

1.贷款人在本市连续足额缴存住房公积金一年以上。

2.具有依法签订的购房合同或协议，建造、翻建自住住房须有规划、土地等管理部门批准的文件，大修自住住房须有管理职能部门批准的文件。

3.购买普通住房（含二手房）首付款不低于房价的30%。

4.同意按照中心认可的担保方式进行担保。目前我市住房公积金贷款的担保方式有四种，分别是：住房抵押、有价证券、担保公司担保及三人联保。其中该中心最常用也是推荐用的有两种：住房抵押和三人联保。这里需要提醒的是，购买的二手房，顶层不能用来抵押。三人联保中，担保人都需要是正常缴存住房公积金并且收入稳定的职工，一个人最多担保2次。

5.借款人及配偶在中心及银行的征信系统无不良贷款记录。如果借款人及配偶有三次以上没有按时偿还银行贷款或信用卡的记录，审批就要中止，如果贷款人并非恶意，而是由于自己的疏忽大意，那么需向市住房公积金管理中心说明情况并出具银行提供的相关证明。反之，信用不良的贷款人将不能进行住房公积金贷款。

6.《商品房买卖合同》和首付款收据、《征迁安置房协议》以签订日期为准不超过2年，二手房《房屋所有权证》登记日期不超过1年；

7.在购房时，市民一定要选择手续齐全的开发商所开发的楼盘，所谓手续齐全就要看“五证”，即：《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房销（预）售许可证》是否齐全。其中，最重要的是《商品房销（预）售许可证》，正常情况下，《商品房销（预）售许可证》是被要求放置在售楼部的，同时还要咨询相关部门以查验证件的真伪。

☞ 住房公积金贷款的政策优势

低利率是公积金贷款最大优势。公积金贷款低利率的优势在今年7月7日年内的第三次加息后更加明显。目前，五年期以上公积金贷款的年利率是4.9%，商业银行贷款的年利率为7.05%，二者相差2.15个百分点。而在实际贷款中，绝大多数商业银行执行的贷款利率则是在基础利率的基础上再上调20%~30%，二者利率差超过近4个百分点。以贷款金额27万元、贷款年限20年为例，按照等额本息还款方式计算，商业银行贷款月还款额为2336.29元，20年利息总计290709.6元；而住房公积金贷款每月还款额为1767元，20年利息总计154080元。这样算下来，住房公积金贷款比商业银行贷款每月少还569.29元，利息总计相差136629.6元。

多项贷款政策优惠更符合中低收入职工家庭。90平方米以下首套房首付比例降低。自今年8月2日起，市民购买90平方米（含以下）的首套自住住房，利用住房公积金贷款首付比例最低由原来的30%调整为20%。大大减轻了中低收入家庭的首付压力。

原商业银行住房贷款可转为公积金贷款。一些以前没有条件办理住房公积金贷款，只好办理商业贷款的职工，在政策调整后，可按照相关规定，将原商业银行住房贷款转为公积金贷款，同样可以享受到减少贷款利息的政策优惠，减轻职工贷款负担。

公积金可直接归还住房公积金贷款本息。办理住房公积金贷款的借款人，根据公积金账户中余额情况，可将本人和配偶住房公积金账户中的资金，一次性全部冲还贷款本息，也可将每月借款人或配偶住房公积金账户中的资金直接冲还其当月应还款本息。

审批放款方便、快捷、人性化。业内人士指出，2011年以来商业贷款放贷额度一直吃紧，各家银行客户排队等候放款的情况比比皆是，而我市住房公积金管理中心通过降低使用门槛、优化审批流程、压缩办结时间，激活了住房公积金的使用率，大大提高了审批放贷的效率，如果购房职工手续齐全，12个工作日即可办完住房公积金贷款的全套手续。

☞ 住房公积金贷款流程

购房者使用公积金贷款需要经过以下流程：首先是个人申请。贷款人申请住房公积金贷款需到中心提出书面申请，填写住房公积金贷款申请表并如实提供下列资料：《商品房买卖合同》原件；不低于30%的首付款收据原件及复印件；申请人及配偶有效身份证原件及复印件；申请人及配偶户口本原件及复印件（集体户口如无法提供原件，需持单位盖章的复印件）；婚姻状况证明材料原件（结婚证、离婚证或离婚判决书、未再婚证明、户口所在地民政局出具的未婚证明等）；《个人住房公积金贷款申请审批表》1份；《个人信用授权查询书》，夫妻双方各1份；《个人薪资证明》，夫妻双方各1份，配偶无收入不提供。

同时，采取期房抵押的还需提供《楼宇按揭贷款申请书》1份；采取现房抵押的还需提供房产证复印件1份；采取三人联保的还需提供《焦作市个人住房公积金贷款保证人单位证明》1份并加盖单位公章或主管公积金业务部门章，保证人重复担保的，还需填写《保证人单位承诺书》1份并加盖单位公章和法人签字；采取担保公司担保的还需提供担保公司出具的担保函。

个人递交贷款申请后，由中心业务大厅、县市区管理部受理并初审，后经中心信贷科审查、复审（审核需6个工作日内办结，需现场勘查的9个工作日内办结），由主管主任批复后签订借款合同（2个工作日内办结），然后借款人到房管局办理房产抵押登记，并将抵押证明材料移交中心信贷科；该中心收到抵押证明材料后，向委托银行出具放款通知书（3个工作日内放款）。完成贷款手续后，市住房公积金中心按照借款合同约定划扣借款人还款金额。

☞ 公积金贷款额度及年限界定

最高贷款比例。夫妻双方都缴存住房公积金的，住房公积金贷款额度最高不超过房款总额的70%；单方参加住房公积金的不超过房款的60%。

最高可贷额度。共同借款人月均工资之和×12×还款能力系数×贷款年限，其中还款能力系数为0.5。单笔最高贷款金额一般不超过40万。

申请公积金贷款还应满足月还款/家庭月收入不大于50%。

巾帼文明岗 处处有亮点

市住房公积金管理中心妇女工作受到肯定

本报讯（记者**丰舒潍** 通讯员**郎昆**）近日，市妇联主席廉常萍带领相关科室人员到市住房公积金管理中心就妇女工作开展情况进行专题调研。

廉常萍对中心妇女工作给予了充分肯定和高度评价。她说，作为对外服务的窗口，市住房公积金管理中心开展巾帼文明岗创建活动很有优势，从业务科室到服务窗口，个个都是榜样，处处都是亮点，充满着生机、希望、向上的氛围，尤其是在技能竞赛、红歌比赛、演讲比赛、岗位标兵评选中，涌现出许多女性先进典型，是责任感高、目标定位高、队伍素质高、创新程度高的“四高”单位。因此，她希望该中心作为全市的妇女工作试点，在下一步的工作中，进一步强化为民意识，提高服务质量，提升服务水平，不断创造试点经验，为全市妇女工作开展起到示范带动作用。

孟州管理部 住房公积金累计归集额突破亿元

本报讯（记者**丰舒潍** 通讯员**郎昆**）近日，随着孟州市财政供给人员当月应缴公积金的到账，市住房公积金管理中心孟州管理部累计归集额突破亿元，成为继沁阳之后第二个突破亿元大关的县市区管理部。

孟州管理部自2005年成立以来，在各级领导部门和社会各界的大力支持下，各项管理工作都取得了长足进步。为做好孟州市住房公积金的归集工作，孟州管理部从零起步、突出重点、明确任务，主动深入各企业单位宣传，送政策上门，开展积极的思想动员，对符合建制条件的单位，及时建立住房公积金制度；对具备提高缴存基数和缴存比例条件的单位，积极督促其提高比例和调整基数；对不按时缴存及拖欠的单位，实行跟踪上门服务；对应建未建、应缴未缴的单位，在通过催办督办仍然无效的情况下，启动执法程序，通过强有力的执法行动，促其依法建制缴交，较好地维护了应缴职工的合法权益。

住房公积金
咨询电话：3388333
3388344
投诉电话：3388309
焦作日报社 联办
焦作市住房公积金管理中心

近日，市住房公积金管理中心首届职工运动会举行。本届运动会以“文明、友谊、拼搏、向上”为宗旨，共有3个支部代表队、71名员工报名参加了拔河、趣味接力、传球接力等团体项目以及跳绳、呼啦圈、羽毛球、乒乓球、象棋等个人项目的角逐。

朱明峰 摄

温县：发展惠农大林业 打造生态宜居城

本报讯 连日来，在温县黄河滩区，虽然气温骤降，却无法阻挡黄庄镇村民郑爱敏发展林下经济林的热情，平整林地，封沟剪枝，郑爱敏忙得不亦乐乎。她计划在原有1000多亩林下中药材基地的基础上，再发展1000多亩经济林，除了种植薄荷、金银花之外，再推广枸杞树套种西瓜等立体种植模式。

“发展惠农大林业，打造生态宜居城。”温县林业局局长程华说。目前，该局已经呈报了集纳全县13条水系绿化美化的平原水系绿化项目，通过争取资金、加大投入，使水岸绿化率达到100%，为打造生态宜居城奠定了基础。

近年来，温县树立“抓绿化就是抓发展”的“大林业”意识，将构建人与自然和谐家园提升到县域经济发展的战略层面来考量。通过高标准规划，大力度投入，全方位覆盖，3年来，温县累计完成造林5.6万亩，实现了城乡绿化的大拓展、绿化质量的大跨越和林木管养水平的大提高。

温县确立了森林进城、园林下乡、道路林荫化、农田林网化的发展目标，将黄河滩区、平原粮食高产区、城市城镇绿化美化和生态廊道网络建设通盘纳入全县林业发展总体布局，使绿化工作和全县经济发展相协调、三大效益相统一。同时，县财政对林业投入资金逐年增加，2010年投入林业生态建设资金已超过1000万元。该县还坚持“大工程、大项目、高起点、超常规”的理念，先后组织实施国家退耕还林、日元贷款、林业生态县等重大项目9个，争取项目资金4600余万元，助推了林业大发展。

为了使林业真正惠农利农，该县丰富生态产品，积极引导发展特色产业。该县沿黄林业产业带以滩区5号路为链接，发展宽窄模式行造林4万余亩，林农、林药、林菜间作及林下饲养总面积达到2.5万亩，年均增收2000万元以上，涌现出一大批林下中药材种植基地。该县林木综合加工企业达到90家，年消化原木1.5万立方米、枝材1.1万吨，年实现产值9000万元。同时，全县建成8000亩森林公园1处、风景区6个、生态园11个，有力地带动餐饮、娱乐等第三产业迅速兴起。

为了使林业助力生态宜居城建设，该县通过“拆、建、绿、亮、美”等措施，积极开展“清洁家园，美化乡村”行动，全县共投入资金800万元，建设生态游园、绿化景观200余处，建绿化带2.6万平方米，栽植各类绿化树木60余万株，全县13条水系也相继进行绿化、美化。同时，在城区绿化建设中，该县拆墙造绿、拆房植绿、见缝插绿、主体建绿，形成了以道路绿化为骨架，公园、游园、广场均匀分布，布局合理，生态健全，功能完善，景观优美，具有地域文化特色的城市绿地系统。目前，温县城区内已建成大型公园2个、大型绿化广场1个、生态游园13个，公共绿地面积660.9亩；城区绿化道路18条，道路绿地面积2018.53亩，已形成点成景、线成荫、片成林的林荫路绿化系统。（王娟 李拥军）

博爱县涉农工业领跑农村经济

本报讯 近年来，博爱县在发展农村经济中，依托丰富的农产品资源，围绕农产品加工做文章，大力发展涉农工业，通过招商引资加大项目建设力度，催生了燕京（月山）啤酒等一批知名品牌，形成了蔬菜加工、水果保鲜、肉牛加工、奶制品生产等七大产业化链条。目前，全县已培育出涉农工业企业200余家，全县三分之一以上的农产品得到了就地转化，全县80%的农户和70%的耕地纳入了产业化经营。

发展与农业相配套的农产品加工业，提高农产品商品率，是该县提高农业经济效益的有效途径。该县通过项目建设、招商引资以及出台一系列优惠政策，引导投资向农产品加工业分流，大力扶持农产品加工企业的发展。目前，该县已建成与之相配套的无公害蔬菜基地、鲜桃基地、葡萄基地、食用菌基地和102个养牛场或养牛小区。同时，该县按照“公司+农户”、“公司+基地+农户”、“公司+中介组织+农户”、“专业市场+农户”等不同类型的产业化组织模式发展“订单农业”，充分发挥龙头企业对基地规模扩大的拉动作用。该县姜业公司、绿叶食品公司等10多家企业与康师傅、白象等知名企业签订了长年销售合同，参与土地流转的公司全部实现了以销定产。（博报）

沁阳：“5+1”模式助力大学生村干部创业

本报讯 “创业不易，可我是幸运的，在创办东渠村澡堂和十八里井管厂期间，市里和乡里的创业指导员不仅帮我协调了场地和技术，还指导我申请了大学生村干部创业资金，如今井管厂年收入十几万元。”11月24日，沁阳市王曲乡东渠村村长助理李国强说。

李国强的创业成功在沁阳市并不是个案，该市实施的“5+1”创业模式，让120余名大学生村干部创业成功。

“5+1”创业模式，即确定一名组织部领导班子成员，对大学生村干部进行政策引导，协调落实土地、资金、技术等创业环境问题；选派一名党员后备干部到村指导，带领大学生村干部一起创业；选派一名乡镇班子成员联系一名大学生村干部，及时帮助解决需要地方政府支持的问题；选派一名创业有成的党员能人帮带一名大学生村干部，主要在创业示范、发展项目等方面提供服务；协调一名相关专家与大学生村干部结成师生对子，进行全程技术指导服务。（陈蕾 丁艳君）

11月25日，大型机械在孟州市孙村水库进行施工。经水利部和省水利厅批准，今年孟州市岭区的顺涧水库、小柴河等8座水库进行除险加固，总投资6725万元，目前工程进展顺利，已完成土方开挖56.86万立方米、土方回填4.25万立方米、砌石方2.94万立方米、钢筋混凝土2.17万立方米。

本报记者 杨帆 摄

会昌街道：新任村官“充电”忙

本报讯（记者**原文钊** 通讯员**耿全昌**）近日，孟州市会昌街道组织新当选的20名农村财务干部，认真学习了有关三资代理、一事一议等法规知识和管理方法。

在顺利完成第七届村级组织换届选举工作之后，会昌街道迅速制订了新任干部培训方案，组建了包括农村财务人员、组织委员、宣传委员、妇联主任、团干部、民调主任、监委会干部、村民小组长等在内的28个培训小组，开展了为期10天的培训工作。

该街道党工委召开了20个村的两委会成员、监委会主任培训大会，拉开了“充电工程”的序幕。11月5日至8日，由分管副职牵头，各业务部门组织，按照岗位分工不同，进行专业培训；11月9日至11日，由机关部门牵头，包村干部到场，村两委会组织，对全村党员、村民小组长、群众代表以及各群团组织成员进行培训和再培训；11月12日至13日，利用双休日，街道组织涉及会昌南路建设、南环路拓宽、黄河西路改造和城中村改造工作的有关村两委会干部、村民小组长、群众代表及拆迁群众，分两批四路前往新乡、巩义、济源等地参观学习。

倾力支持龙头企业快速发展

——农发行修武县支行『两轮驱动』求双赢纪略

本报通讯员 陈金城 刘岩海 王春来

12月2日，刚刚收到6000万元贷款，解决了流资紧张问题的焦作大用实业有限公司总经理薄兴派感慨地说：“感谢农发行送来的‘及时雨’。截至10月底，我们公司已实现销售收入92804万元、利润2581万元。焦作大用公司之所以能够一步步做大做强，与农发行修武县支行几年来的大力扶持密不可分。”

随着粮棉市场化改革和金融改革的深入，农发行的职能也进行了转换，贷款投向由过去单一的粮食等农产品收购逐步延伸到粮食加工等领域，从政策性封闭管理逐步走向市场商业化管理。近年来，该支行坚持“两轮驱动”的业务发展战略，在支持新农村建设和粮棉油全产业链发展上取得了良好业绩。该支行充分发挥支持新农村建设的骨干作用，始终把夏粮收购资金供应工作作为重中之重来抓，积极落实贷款资金，今年共投放夏粮收购贷款5600万元，收购小麦2863万公斤，确保了农民及时拿到售粮款，实现了农民、企业、政府、农发行“四满意”。

该支行始终把有效发展放在工作的首位，把支持农业产业化龙头企业做大做强作为实现有效发展的重要途径，尤其是加大了对农业产业化龙头企业——焦作大用实业有限公司的贷款支持力度，实现了银企双赢。焦作大用实业有限公司是修武县政府招商引资的重点项目之一，其“公司+基地+农户”的生产模式符合国家支持三农的发展方向。该支行便将其定为重点扶持的农业产业化龙头企业，从该公司入驻修武就开始介入，于2006年4月向该公司首次发放贷款7000万元，积极扶持该公司“公司+基地+农户”的生产模式。随着大用公司的不断发展，该支行的贷款支持也逐年增加，今年向该公司公开授信1.6亿元，保证其生产资金所需。有了贷款的强力支持，大用公司规模和产能逐年增长，效益也逐年提高。截至目前，该公司已安排农村富余劳动力1600余人，发展肉鸡合同放养户3000多户，使当地农民每年增加收入4000多万元。

在支持龙头企业发展的同时，该支行不断扩大业务领域，新业务贷款规模得到合理扩展。该支行对河南大通化工股份有限公司贷款5000万元，帮助其完成淡季储备化肥5万吨；支持修武旅游业第二次创业，向云台山旅游发展有限公司发放农村基础设施建设中长期项目贷款5000万元，支持方西路改造工程；将贷款触角伸向农资流通领域——河南中农农资储备物流有限公司，向该公司发放固定资产项目贷款3000万元，积极拓展农村流通体系建设项目，支持该企业经营农资储备、物流、批发、零售等。

该支行在支持农业产业化龙头企业发展的同时，自身经济效益也显著提升，由一个亏损小行发展成为年实现利润数百万元的赢利银行，贷款余额由建行初期的11488万元发展到目前的32217万元，增长了2.8倍；截至10月底，已实现利润676万元，人均39.8万元，成为颇具实力的支持新农村建设的骨干行。