

本周导读



全国政策

五部门出台意见 积极研究制定居家养老服务标准



地方政策

山东出台公积金新规 将控制二套房、大户型贷款

津“非住宅物业维修金”交存新规 3月1日起施行

东莞《公租房管理办法》出台：最低租金1元/平米

青岛出台公积金贷款收紧政策 提高贷款准入门槛

出品：CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话：021-60867886

五部门出台意见 积极研究制定居家养老服务标准

记者11日从民政部获悉，民政部、国家标准化管理委员会、商务部、国家质检总局、全国老龄办等五部门日前联合出台指导意见，要求各地进一步加强养老服务标准化建设，积极营造安全、便利、诚信的养老服务消费环境。

这份名为“关于加强养老服务标准化工作的指导意见”提出，各级有关部门要将标准化建设作为创新社会管理、积极应对人口老龄化的重要方面，采取有力措施，加紧制定完善养老服务标准，开展服务质量评估和服务行为监管，健全市场规范，促进养老服务业标准化、规范化发展。

意见设定的总体目标是，到2020年，基本建成涵盖养老服务基础通用标准，机构、居家、社区养老服务标准、管理标准和支撑保障标准，以及老年人产品用品标准，国家、行业、地方和企业标准相衔接，覆盖全面、重点突出、结构合理的养老服务标准体系。

为加快健全养老服务标准体系，意见提出，在养老机构管理服务方面，要加紧制定养老机构设施设备配置规范、养老机构内设医疗机构服务质量控制规范等标准；在社区养老服务方面，加紧制定社区养老服务基本规范、社区老年人日间照料中心服务基本规范等标准；积极研究制定居家养老服务标准。

意见还提出，要尽快启动养老服务机构与组织的等级评定，加强第三方评估，建立养老服务评估专家库，不断提高养老机构规范化建设水平。

山东出台公积金新规 将控制二套房、大户型贷款

春节期间，山东省出台公积金管理新政，将劳务派遣人员纳入住房公积金制度覆盖范围；济南市则公布居民养老金实施意见，具体规定了 12 个档次的补贴标准。

春节期间，山东省出台公积金管理新政，将劳务派遣人员纳入住房公积金制度覆盖范围；济南市则公布居民养老金实施意见，具体规定了 12 个档次的补贴标准。

进城务工人员将研究纳入住房公积金制度覆盖范围。日前，山东省政府办公厅印发《关于进一步加强住房公积金管理工作的意见》，明确劳务派遣人员应纳入住房公积金缴存范围。

同时还规定，公积金贷款适当向低收入缴存职工倾斜，合理控制二套房、大户型等贷款发放，杜绝投机性购房贷款。

农民工可缴公积金

我省提出，到 2015 年，住房公积金缴存基数和比例达到国家规定标准，个人贷款逾期率控制在 1.5% 以下；住房公积金机构设置和人员配备满足业务需要，经办网点实现合理配置，消除县级经办网点空白；各城市开通住房公积金网上业务。

意见进一步明确了公积金缴存范围，国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体(以下统称单位)及其在职职工都应缴存住房公积金。

劳务派遣人员应纳入住房公积金缴存范围。各用人单位可将为职工缴纳住房公积金列入劳动合同条款，及时足额为在职职工缴纳住房公积金。

有关部门要研究将进城务工人员纳入住房公积金制度覆盖范围的办法，在城市中有稳定工作的进城务工人员及其单位可暂按较低的缴存比例，先行建立住房公积金账户。

济南住房公积金管理中心相关负责人表示，济南市部分和劳务派遣公司签订合同的农民工等外来人员，已经缴纳了住房公积金。

规定缴存基数和比例

在公积金的缴存基数和比例上，意见规定，住房公积金月缴存基数不应低于职工工作地上一年度月最低工资标准，不得高于职工工作地所在市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 3 倍。

单位和职工缴存比例不得低于各 5%，不得高于各 12%。具体缴存比例由各市住房公积金管理委员会拟订，经本级政府审核后，报经省政府批准。

对违反规定超比例、超基数缴存的，住房公积金管理中心不得办理；违规办理的，责令改正，取消年度住房公积金考核优秀等次资格，并依法追究有关人员责任。

按照济南市去年出台的规定，2013 年度济南职工月公积金最高缴存工资基数为 15580 元，最低缴存工资基数为 1220 元。

按照最高不高于 12%，最低不低于 5%的缴存比例，2013 年度济南职工单位和个人最高月缴存额为 1869.6 元，最低月缴存额为 61 元，这一缴存额到今年 3 月 31 日截止。

而对于单位不为职工少缴或欠缴公积金的，依法进行行政处罚或申请人民法院强制执行。单位被处罚后仍不改正的，按《山东省规范行政处罚裁量权办法》(省政府令第 269 号)有关规定执行。

二套房贷款将受控制

在公积金的支取和使用上，我省也做出了若干新规定。

进一步改进提取工作，职工因购房、退休等提取住房公积金，公积金管理部门要提高审批效率，方便职工办理。缴存职工享受城镇低保、与单位终止劳动关系未再就业、部分或全部丧失劳动能力、缴纳房租或物业费超出职工家庭收入规定比例或遇到其他突发事件造成家庭生活困难，经审查符合条件的，可以提取本人住房公积金。

在市民关心的公积金贷款方面，重点支持职工基本住房消费，适当向低收入缴存职工倾斜，合理控制二套房、大户型等贷款发放，杜绝投机性购房贷款。合理确定住房公积金个人购房贷款额度和期限，优化业务流程，改进担保方式。

按照济南市的规定，二套房首付提高到 60%以上，利率上浮 10%，对大户型公积金贷款目前还没有相应具体规定。

转商贷将来或获贴息

贷款资金需求量大的城市，可实行存贷挂钩，按照国家规定探索住房公积金贷款转银行商业贷款并贴息的办法。省住房城乡建设厅、财政厅和人民银行济南分行要研究探索不同城市间公积金资金调剂使用的办法，提高存量资金使用效率。

意见进一步明确了公积金对公租房建设的力度。规定各市住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，应全部用作公共租赁住房建设补充资金，并可按各县（市、区）公共租赁住房年度保障任务量和住房公积金覆盖面、缴存额度进行合理分配。

津“非住宅物业维修金”交存新规 3 月 1 日起施行

市国土房管局对本市非住宅物业专项维修资金的交存管理工作提出新的管理意见。3 月 1 日起，凡在本市行政区域内，销售给 2 个以上业主的新建非住宅物业项目，应当统一交存共用部位、共用设施设备专项维修资金。但是住宅小区内的非住宅物业或住宅小区外与住宅物业结构相连的非住宅物业专项维修资金的交存，将仍然按照市人民政府有关规定执行。非住宅物业的购房人和开发建设单位应当按照每建筑平方米 100 元的标准分别交存首期专项维修资金。并且双方在商品房买卖合同备案时，应该统一将存的维修资金一次性存入市维修资金专户。

东莞《公租房管理办法》出台：最低租金 1 元/平米

《管理办法》明确东莞公租房单套建筑面积严格控制在 60 平米以下，以 40 平米左右为主。以集体宿舍形式建设的公租房，人均住房建筑面积不得低于 5 平方米。

观点地产网讯：2 月 11 日，《东莞市公租房管理办法》正式发布。按照管理办法，东莞市最便宜的 40 平方米面积的公租房，每月租金为 40 元。

《管理办法》明确，东莞公租房指的是限定建设标准和租金水平，面向符合条件的本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

除拥有东莞本市户籍中等偏下收入家庭和新就业职工可以申请公租房之外，同时满足在东莞工作满 6 年且申请时在东莞同一用人单位工作满 1 年并签订劳动合同；在东莞连续缴纳社保满 6 年；在东莞无自有住房；没有享受过东莞的人才住房优惠政策等四个条件的非莞籍的外来务工人员也可以申请东莞公租房。

《管理办法》明确东莞公租房单套建筑面积严格控制在 60 平米以下，以 40 平米左右为主。以集体宿舍形式建设的公租房，人均住房建筑面积不得低于 5 平方米。

公租房租金标准由东莞市物价局会同市住建局、市财政局按照规则制定，并向社会公布，基本上可分为四档。最便宜的第一档公租房是符合廉租住房条件的东莞低收入住房困难家庭：租金按廉租住房租金标准收取，约 1 元/平方米。一套 40 平方米的公租房只需 40 元/月的租金。

《管理办法》将于 2014 年 4 月 1 日起试行，有效期至 2019 年 3 月 31 日。

青岛出台公积金贷款收紧政策 提高贷款准入门槛

申贷资格的缴存标准	
调整前	调整后
借款人建立住房公积金账户 6 个月，且在申贷的近 6 个月内，连续正常缴存 3 个月，累计缴存 6 个月	借款人建立住房公积金账户满 12 个月（即满 365 天），申贷时账户是正常缴存状态，且在申请贷款的近 12 个月内，连续正常缴存住房公积金 12 个月。

公积金贷款最高限额标准	
调整前	调整后
无论是单个借款人还是借款人及配偶，符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 60 万元、购买再交易住房（二手房）贷款最高额度为 35 万元。	对借款人及配偶均符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 60 万元、购买再交易住房（二手房）贷款最高额度为 35 万元；借款人仅本人符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 36 万元、购买再交易住房（二手房）贷款最高额度为 21 万元。

申贷资格的缴存标准	
调整前	调整后
借款人建立住房公积金账户 6 个月，且在申贷的近 6 个月内，连续正常缴存 3 个月，累计缴存 6 个月	借款人建立住房公积金账户满 12 个月（即满 365 天），申贷时账户是正常缴存状态，且在申请贷款的近 12 个月内，连续正常缴存住房公积金 12 个月。

公积金贷款最高限额标准	
调整前	调整后
无论是单个借款人还是借款人及配偶，符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 60 万元、购买再交易住房（二手房）贷款最高额度为 35 万元。	对借款人及配偶均符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 60 万元、购买再交易住房（二手房）贷款最高额度为 35 万元；借款人仅本人符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 36 万元、购买再交易住房（二手房）贷款最高额度为 21 万元。

青岛出台公积金新政细则

随着我市公积金资金运行压力不断加大，公积金贷款政策将逐步收紧。昨日记者从市住房公积金管理中心获悉，自今年 3 月 10 日起，建立住房公积金账户满 12 个月且在申请贷款的近 12 个月内连续正常缴存住房公积金 12 个月才具备贷款资格，而此前标准为 6 个月。此外 60 万元的最高贷款额只有借款人及配偶均符合申贷缴存条件才有可能享受到，仅本人符合申贷的，购买新房贷款额最高为 36 万元。此外在提取公积金方面也有一定修改。

市住房公积金管理中心相关负责人介绍，2013 年以来，由于受“国五条”和职工住房刚性需求增长双重因素的影响，全国多数城市楼市成交量大幅攀升，带动了住房公积金贷款业务放量增长。2013 年我市住房公积金管理中心共向 29586 户职工家庭发放公积金贷款 100.59 亿元，年发放额首次突破 100 亿元大关，发放笔数、发放金额分别是 2012 年的 1.38 倍和 1.71 倍，创我市历史新高。

受其影响，我市住房公积金资金运行压力不断加大，现阶段市住房公积金管理中心已采取资金按计划调配、贷款发放轮候等措施。为保证住房公积金业务持续健康发展，市住房公积金管理中心在充分调研其他城市经验做法，以及通过多形式、多渠道征求缴存职工意见和建议的基础上，结合我市住房公积金资金使用现状和业务实际，进行了本次贷款政策调整。

【新政 1】申贷资格的缴存标准调整：借款申请人建立住房公积金账户满 12 个月(即满 365 天)，申贷时账户是正常缴存状态，且在申请贷款的近 12 个月内，连续正常缴存住房公积金 12 个月。

之前住房公积金贷款的申贷缴存标准是“申请人建立住房公积金账户 6 个月，且在申贷的近 6 个月内，连续正常缴存 3 个月，累计缴存 6 个月”，该申贷缴存标准是 2008 年为应对金融危机、鼓励居民购买住房出台的临时性措施，规定相对宽松。目前外部环境和房地产市场形势已发生了很大变化，应当根据形势变化进行调整。同时，《山东省个人住房公积金贷款管理暂行办法》也明确规定，借款人需及时足额缴存住房公积金 12 个月以上方可申请住房公积金贷款。

【新政 2】贷款额度计算调整：将贷款额度计算公式中的还贷能力系数由 40%调整为 30%，同时增加个贷余额倍数法和单方、双方正常缴存职工家庭申贷额度限制，并按“就低”原则确定贷款额度。

贷款额度增加个贷余额倍数法，按照借款申请人及配偶申贷时公积金账户正常缴存余额的 15 倍计算，同时对账户余额设置 5000 元的起点数，账户余额低于 5000 元的，按 5000 元计算；对经济适用住房贷款的，按借款申请人及配偶申贷时公积金账户正常缴存余额的 20 倍计算，同时对账户余额设置 1 万元的起点数，账户余额低于 1 万元的，按 1 万元计算。

细化公积金贷款最高限额标准，对借款人及配偶均符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高额度为 60 万元、购买再交易住房(二手房)贷款最高额度为 35 万元；借款人仅本人符合申贷缴存条件的，购买新建住房贷款最高为 36 万元、购买再交易住房(二手房)贷款最高为 21 万元。

市住房公积金管理中心相关负责人表示，在贷款额度计算方面，一直以来我市的政策是，在不高于全市最高贷款额度和规定的首付款比例的计算要求下，按借款申请人的还贷能力(借款人及配偶在贷款期间根据计算缴存住房公积金的工资总收入的 40%)计算可贷额度，这种计算方式无论职工住房公积金账户有多少余额即使余额是零，也有可能申请贷到最高额度即 60 万元的贷款，不符合住房公积金制度权利义务匹配的原则。同时，之前 40%的还贷能力系数只考虑了职工贷款本金的偿还，未考虑贷款偿还资金中的利息部分，因此也需根据资金形势和业务实际进行调整。

另外，此次政策调整，在保留以还贷能力确定贷款额度的基础上，将申请人贷款额度与其公积金账户存储余额挂钩，按申请人账户余额的 15 倍，其中经济适用住房按 20 倍计算贷款额度，多存多贷，体现权利义务对等和对购买经济适用住房申请人的政策优惠，且根据购房类型的不同，分别设置了 5000 元和 1 万元的账户余额起点数，对账户余额低于起点数的，按起点数计算，也切实保障了中低收入群体住房公积金贷款的需求。

最后，为使低利率住房公积金贷款能惠及更多缴存职工家庭，更好体现公积金制度的互助性原则，在充分借鉴其他城市经验做法的基础上，根据目前住房公积金资金情况，按借款申请人单方、借款申请人及配偶双方正常缴存住房公积金两种情形，对其住房公积金贷款最高额度分别做出了限定。

【注意事项】

已受理登记的仍执行原政策

市住房公积金管理中心相关负责人表示，本次贷款政策的调整，不影响市住房公积金管理中心柜面已受理登记的公积金贷款，新政实施前已受理登记的借款职工，仍执行原政策。

市住房公积金管理中心将根据资金归集使用情况，对个人住房公积金贷款政策进行动态调整，报市住房公积金管理委员会批准后实施。

另外，自今年2月10日起，住房公积金贷款新政额度测算器将上线运行，借款申请人可登录青岛市住房公积金管理中心网站(www.qdgjj.com)主页“便民工具”栏，通过测算器进行公积金贷款额度测算。

【新闻延伸】

失业两年可提取住房公积金

除了公积金贷款政策进行修改外，我市还对公积金提取政策也进行了调整。据悉，自3月10日起我市将实施新的《青岛市住房公积金提取管理办法》，对提取条件、提取人范围、提取额度和监督管理等提取业务进行了全面规范。市住房公积金管理中心相关负责人指出，一方面对低收入职工适当放宽提取条件，新增了户籍迁出本市或户籍不在本市，与本市单位终止劳动关系并离开本市的提取情形，将失业3年方可提取改为失业2年即可提取住房公积金，另一方面按国家相关规定，取消职工购买、建造、翻建、大修具有产权的自住住房后，其父母及子女可以提取住房公积金的情形（不含具有产权的父母及子女）等。

另外随着住房公积金受到越来越多的关注，部分不法投机分子搭车套提、骗提公积金现象日益突出，对住房公积金制度的公平性造成重大冲击，针对上述情况，新修订的《青岛市住房公积金提取管理办法》新增了相关监督条款。

【温馨服务】

为方便市民及时了解新的《青岛市住房公积金提取管理办法》、《青岛市个人住房公积金贷款管理办法》、《青岛市住房公积金提取管理办法实施细则》和《青岛市租赁住房提取住房公积金管理规定》，市住房公积金管理中心提供网站查询和电话咨询两种方式供市民使用。新办法在市住房公积金管理中心网站(www.qdgjj.com)予以公开，市民可以登录市住房公积金管理中心网站查询了解。为方便电话咨询，解决公积金客户服务热线12329咨询量大、线路忙的问题，市民除可以拨打12329客服电话咨询外，还可以拨打各公积金服务大厅临时增设的咨询电话，电话号码如下：

市南管理处: 83096771、83096772 李沧管理处: 68698369 崂山管理处: 88896821(贷款)

88893091(提取) 城阳管理处: 87757653 黄岛管理处: 86894168 即墨管理处: 88587631、18300216276

胶州管理处: 82232921(贷款)

82232926(提取)

平度管理处: 88338377(贷款)

88338379(提取) 胶南管理处: 85173285 莱西管理处: 81876620 本版撰稿(除署名外) 记者 孙静芳

相关新闻

银行房贷八五绝迹九折难觅

早报讯 紧绷—微松绑—又紧绷, 元旦后岛城房贷利率市场也走出“V”字型。记者昨调查发现, 各银行在房贷利率市场上的竞争不像往年“明争暗斗”, 比的是谁家利率更低, 如今各家主要比的是利率持平, 用银行人士的话说: “房贷利率能说得过去就行”, 目前岛城银行房贷利率也正呈现“八五绝迹九折难觅”的状况, 而个别银行早已在基准利率基础上再上浮 10%。

今年元旦过后的第二天, 记者曾调查岛城多家银行了解到, 受制于存货比的考核及贷款结构的调整, 当时银行贷款额度整体仍趋紧, 多数银行新申请房贷业务仍未开闸, 仅个别银行为抢客户提前松动。据了解, 此前房贷利率 8.5 折优惠几乎成“传说”, 目前基准利率为各银行房贷主流。而到当月中旬, 银行房贷利率出现“微松绑”, 有国有银行房贷优惠重新低至八六折, 而当时房贷放款不像去年年底那么紧张, 不少银行正向去年年底申请的客户集中放款, 而银行放款正趋于正常状态, 但未完全开闸。

而事情仅过去半个月, 房贷利率市场却风云突变。“1 月份的确有最低九折以下的优惠, 但目前银行又调整房贷政策, 多数审批的房贷利率为九折以上, 基准为主了。”青岛一家国有银行个贷相关负责人向记者透露, 如今岛城国有银行之间也相互比较, 各家在房贷市场方面更多的要求是“别掉队”, 已不再把房贷竞争作为“重中之重”。

相比国有银行, 中小银行及城商行在房贷业务上也已显现“去意”, 这与它们在存款利率“一浮到顶”形成鲜明对比。业内人士预测, 今年多数银行或会继续挤压房贷占比, 今年贷款买房可能不会太容易。