



安徽省住房公积金8项业务实现“跨省通办”并辐射全国



星报讯(徐洋 记者 唐朝)记者从安徽省住房公积金管理中心了解到,目前,该部门与全国400多家住房公积金管理中心共同建设“跨省通办”服务专区,已上线“购房提取公积金”“出具贷款职工住房公积金缴存证明”等8项“跨省通办”事项,公积金缴存职工“多地跑”“折返跑”等现象即将成为历史。

近年来,我省加快推进“互联网+公积金服务”建设,上线政务服务7×24小时地图、自动记账系统,全面深化全程网办,47项业务可通过线上平台实现“不见面”办理,冲还贷线上申请及离退休、纯公积金贷款提取公积金实现智慧审批,业务办理离柜率接近50%,缴存职工“零跑腿”目标成效显著。

据了解,安徽省住房公积金管理中心设立“跨省通办”线上、线下专窗,实行“专人专线、专单专窗”,专人受理、专线联通,专单告知、专窗办结,多项公积金业务

异地办理实现“零材料、零等候”。1月22日,我省完成第一笔“跨省通办”线下业务办理,为缴存职工出具了异地缴存证明;近1个月,我省办理“跨省通办”业务92笔,有效节省了缴存职工的办事时间和精力。

目前,安徽省住房公积金已开通“购房提取”“离、退休提取”“个人账户信息查询”“单位及个人信息变更”“贷款提前还款”“职工结清证明打印”“职工缴存证明打印”“单位开户”8项业务跨省通办,全国公积金缴存职工可通过省直分中心官网、省政务服务网、皖事通、支付宝、微信公众号等线上平台及线下营业大厅办理。

此外,我省已按住建部要求启用全国公积金统一标识,成功接入住建部公积金微信小程序,积极融入长三角“一网通办”,未来将为缴存职工足不出户办理公积金业务提供更多新渠道、新体验。

补二手房“阴阳合同”漏洞 上海房贷审批执行“三价就低”

在全线提高房贷利率之后,上海地区再次出台了针对信贷端调控的房贷“补丁”。日前,记者从沪上多家中介以及相关银行处确认,上海二手房申请房贷将执行“三价就低”原则,即参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价,选择相对最低的价格来审批贷款额度。相关实际执行标准、细则等还在进一步实践中。

■ 新华

二手房交易存在大量阴阳合同

在实际交易中,这三者的价格各有差异,一般而言,评估价会低于市场价格。合同网签价,是由购房者和卖房者双方商定而成;银行评估价由第三方评估公司评估所交易房产的资产价值;涉税评估价,即由房产交易中心评估的价格,所缴纳的税费都是以交易中心评估价格为标准。

而在此前的二手房实际交易中,还存在大量的阴阳合同。所谓阴阳合同,就是卖家买家签订购房合同时把购房款拆分成“阴阳”两个合同,分为“做高”和“做低”两种,“阳合同”即为了应付网签的虚假价格合同。

“之前合同很多做低的,是为了避税。新政策出来,就是变相不让做低合同了。”某购房者对记者说。记者了解到,此前这样的操作很常见,一般按房产中心评估的价格写合同,其他的钱作为装修补贴,合起来才是实际成交价。

这样的操作也从房产中介得到印证。“就是做低房价,做低的部分以装修补偿费给房东。”有中介人士告诉记者。

做高房价可以帮助购房者申请到更多银行贷款,降低首付压力,而做低房价则可以减税。“比如以前400万元的实际成交价,合同写300万元,另100万元以装修补偿费的现金形式给卖家。对于一些要购买大户型房、税费加起来很高的群体,这样操作很合算。”该中介人士表示,但最近新出了政策,需要三方评估,取最低价,银行就是想多给你贷款也贷不了,必须按最低价。

“三价就低”抑制房价过快上涨

某国有大行工作人员向记者确认了这一原则,目前已开始实施,比起之前的贷款流程更为复杂。“8月6日我们银行便开始按这一原则执行,在贷款流程中,我们需要向交易中心询问价格,一般而言,交易中心反馈的价格总是最低的,所以就按这个价格来帮客户做贷款。”

“其实这次的‘三价合一’,针对的是二手房交易中的一些炒作行为。”在中原地产分析师卢文曦看来,一些炒房客可能会为了获得更高杠杆,通过“阴阳合同”将房价做高,从而获得更多的贷款;一些真正的刚需买家不会有意抬升网签价格,反而会倾向做低房价,否则会缴纳更多的税,增加购房成本。

专家认为,结合上海此前的二手房价核验制度,将对二手房市场产生较大影响,可有助于抑制二手房价格过快上涨,防止资金违规流向房地产,并提高税赋公平性。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受采访时表示,实际上“三价合一”或“三价就低”的政策,更多是从管控信贷额度和信贷秩序的角度出发。过去,银行贷款方面出现了提高评估价变相多发贷款的问题,从这个角度看,贷款方面也出现了各类乱象。所以,按照最低的价格来审批贷款,其实也是为了防范贷款无序的现象。就影响看,当前上海二手住宅套均价大概为350万元,信贷管控后,可贷的资金会减少。比如,过去可以贷款120万元的,现在可能只能贷90万元。因此,对一些违规的操作影响是比较大的。

《合肥市个人缴存住房公积金管理办法(修订版)》12月起施行 自由职业者今后也可缴纳住房公积金

星报讯(记者 唐朝)记者从合肥市住房公积金管理中心获悉,近日,《合肥市个人缴存住房公积金管理办法(修订版)》(下称《办法》)经审议通过,将从2021年12月1日起执行。《办法》施行后,将扩大住房公积金制度受益面,加大对个体工商户、自由职业者及其他灵活就业人员自住和改善性住房需求的支持力度。

根据《办法》,合肥市住房公积金参缴人员为,年满18周岁未达法定退休年龄,具备完全民事行为能力,具有合肥市户籍(含四县一市)且以个人名义在合肥市正常连续缴纳城镇基本养老保险满一年及以上的各类人员(包含个体工商户及其聘用人员、自由职业者、灵活就业人员等)。

有雇员的个体工商户且统一参加社保,可以单位形式统一办理住房公积金登记开户;符合《住房公积金管理条例》规定范围内的单位在职职工,仍按现行政策,由所在单位统一缴存住房公积金。

住房公积金月缴存基数参照社会保险缴存基数,由个人申报,按规定每年可调整一次;缴存比例为5%至12%。月缴存额的计算公式为:(缴存基数×缴

存比例)(四舍五入进元)×2。

在住房公积金提取、贷款等方面,《办法》明确,个人自愿缴存者办理公积金提取、贷款等相关业务参照合肥市住房公积金提取和贷款政策规定执行。获得住房公积金贷款的,应正常依法履行缴存义务,公积金贷款本息偿还完毕之前违规停止缴存,不再继续履行缴存义务的,中心有权提前解除借款合同,收回剩余的全部公积金贷款本息。

据介绍,《办法》将于今年12月1日正式实施。个人缴存业务可通过工行合肥城建支行柜面或微信小程序线上办理。目前业务系统正在开发中,具体业务操作指南待正式实施时同步发布。

此外,住房公积金缴存人需根据合同约定,可通过受托银行已办理授权支付签约的I类借记卡,选择银行代扣方式逐月缴存,缴存人银行账户应在每月15日前保留足额资金,确保完成扣款并汇缴当月公积金。不可补缴开设账户以前月份的住房公积金。缴存人连续欠缴3个月,自动停缴,系统将自动将其个人缴存账户封存,停缴后再缴的,应向中心重新申请办理缴存手续且不可补缴欠缴月份。

合肥40家住房租赁企业被曝光

近日,合肥市住房保障和房产管理局发布第二批重点关注住房租赁企业名单。合肥幸福联盟物业服务公司、合肥市新华物业管理有限公司、合肥雅居房地产有限公司等40家住房租赁企业上榜。

据悉,在年度检查中发现,部分住房租赁企业未向行业主管部门推送开业报告、未落实网签备案制度、不配合行业主管部门的行业管理和集中检查,现将40家企业列入重点关注住房租赁企业名单,提醒社会公众谨慎选择。

■ 综合

再迎土拍 合肥9宗地块将出让

据合肥土地市场网信息显示,8月27日合肥计划出让9宗地块,包括5宗居住用地和4宗商业、加油加气站以及社会福利用地,其中宅地均为县市用地,总面积为425.21亩。

从地块位置来看,肥西两宗住宅用地,靠近经开区明珠广场,周边配套成熟。另外,随着调控政策进一步严格以及市区供地逐渐减少,县区房地产市场越来越受关注。此前,在合肥七月土拍中,长丰一居住地块就触发了摇号。

■ 综合