

巧用住房公积金

本报记者 马瑞鹏

作为工资单上的固定项目,大家对住房公积金一定不会陌生,它是在职工缴存的长期住房储金。许多有公积金贷款购房需求的消费者,却不知道如何充分利用好这笔资金,“公积金可以直接提取购房吗?”“公积金可以用来投资吗?”“二手房也可以用公积金吗?”……等等问题依旧不绝于耳。如何善用住房公积金?本报记者采访了临夏州公积金中心相关业务部门就此作指导。

公积金理财面面观

面对政府公积金政策的转变,面对形形色色的“划算”诱惑,广大投资者应充分了解公积金的方方面面,合理使用、合理打算。

妙用公积金冲还贷

公积金冲还贷分两种方式:一次性还款法和逐月还款法。一次性还款法,即买房时用提取的住房公积金一次性归还贷款余额后,借款人按照提取还贷后的剩余贷款本金和剩余还款期限重新计算月还款额,继续按月还款的办法。此种冲贷方式通过减少贷款本金的形式降低还款利息。而逐月还款法是按月从借款人公积金账户中划转用于归还当月贷款本息金额的办法。此种冲贷方式并未冲抵借款本金,所以也无法降低还款期的利息总和,但由于可冲抵每月实际还贷金额,一定程度上减轻了借款者的还款压力,提高了资金的使用率。

实际上,公积金的优势在第二套房贷上体现得更加突出。对于那些已有一些财富积累且希望购置第二套房产的中产家庭而言尤为实惠。由于我州公积金贷款第一、二套房贷首付比例均为20%,但其利率与商业性贷款利率的差距明显,因此用公积金贷款第二套房也就更有优势。

提现公积金实现投资

对于那些月收入较高,自己完全有能力一次性付清购置住房价款的,公积金也并非一无用处。有关政策规定:“买房一次性付款后,半年内可以提取自己的公积金和补充公积金。”在这个普遍偏好流动性的社会,现金为王的真理不仅适用于银行等金融机构,

对个人投资理财同样适用。因此,购房者适时套现公积金,可能会抓住另一个投资时机。

例如,比较公积金利率和具备较好流动性的二级市场记账式国债,针对其目前的看涨行情或相对较高的预期回报率,在注重各类风险防范的前提下,投资者可将公积金投资于这一部分有较强兑现能力的项目。也可用于其它更为激进的投资项目,只是需要谨慎权衡利弊,三思而后行。

提取公积金首付房贷

公积金作为专款专用的政策性资金,还可用于购房首付的形式。据《相关政策或者通知》,通知中提到公积金的缴存人在购买经济适用房、限价房时,可凭《选房确认单》、开发商开具的加盖公章的购买政策性住房证明、单位开具的《住房公积金提取申请书》、住房公积金卡或储蓄账号以及身份证提取公积金作为所购房屋的首付。这对中低收入者来说,可以减轻购房的首付款压力。

此外,公积金还可用于房屋的装修和其他费用,节省借贷成本。鉴于相关政策有“装修、翻建、大修自有住房的,凭相关协议与发票可以提取公积金”的规定,购房者完全可以利用剩余公积金进行住房改造,以便及早改善住房条件。

住房公积金贷款六问六答

一问:申请住房公积金个人购房贷款应符合哪些基本条件?

答:需同时满足以下三个条件:

(1)连续足额缴存6个月及以上且正常缴存的;
(2)征信良好,个人信用征信报告显示近五年内未出现“连三累六”不良记录的;

(3)有长期稳定收入的。

二问:住房公积金贷款套数如何认定?

答:以临夏州不动产管理部门开具的家庭房产查询证明来认定。

三问:购买二手房时如何计算住房公积金贷款可贷额度和应支付的首付款?

答:可贷额度为过户发票所示增值税总额的80%,首付为20%。

四问:如果贷款申请人已使用过两次住房公积金贷款,还能再次使用公积金贷款吗?

答:住房公积金贷款政策规定,不得向使用过两次及以上住房公积金贷款的缴存人家庭发放公积金贷款。

五问:公积金贷款对购买的住房套数有什么要求吗?

答:借款申请人所购买的住房须为家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女)首套普通自住住房或第二套改善型普通自住住房。住房公积金贷款政策规定,不得向购买第三套及以上住房的缴存人家庭发放公积金贷款。

六问:在国内其他城市公积金中心缴存住房公积金,在临夏购房并申请住房公积金贷款,需要额外提供什么材料?

答:除一般的贷款资料外,还需要提供缴存城市公积金中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及最少6个月以上的公积金缴存流水或者《住房公积金业务办理个人信息表》。

合理利用住房公积金

【案例】

小王2017年毕业后应聘至某事业单位,月薪5000元,欲购房房价值60万元,首付25万元,余下款项向银行申请贷款35万元,月还款额度约为2200余元。时至今日,小王的住房公积金账户已累计了一笔

不小的数额。

【理财分析】

综观小王的财务状况,月薪虽有5000元,但若每月还款2200元的房贷,有些吃力。但是,值得注意的是,小王每月1440余元的住房公积金,可以合理规划,使这笔专款发挥最大效用。

【理财方案】

按照小王的具体情况,改变35万元的单一银行商业贷款结构,选择适当比例的住房公积金贷款才是合理利用住房公积金的有效方式。

首先,分析小王的个人状况,事业正处于成长上升期,所购房屋的首付款项已达到25万元,今后一定时期内仍需资金结婚、生子等,因此选择公积金贷款与商业银行贷款相加的组合贷款是比较适合其个人理财目标的,这样既发挥了公积金贷款利率低下的优势,也兼顾了商业贷款还款方式较为灵活的特点。

其次,对于组合贷款中的公积金贷款冲抵方式,通常有两种选择方式,其一,一次性冲贷,即每一年度将目前住房公积金账户中的余额一次冲销所余贷款额度。其二,逐月冲贷,即按照月度冲销每月需偿还的贷款额度。最后,在选择住房公积金贷款时,在政策允许的范围,要尽力加大公积金贷款的比例,将公积金贷款利率低于商业性贷款的优点发挥到最大。

同时,在使用公积金及贷款购房时,还要注意以下事项,第一,房屋的首付款项可以是公积金来支付;第二,一次性付款后可以提取公积金,但提取的总额不得超过房产总价;第三,结清公积金贷款后,仍可再次使用。第四,住房公积金贷款除用于购买住房外,还可用于房屋的建造、翻建、大(装)修。



继多个二三线城市推出商品房“以旧换新”后,一线城市开始加入“以旧换新”行列,深圳日前官宣13个“以旧换新”房地产项目名单。

商品房“以旧换新”有哪些模式?如何保障换房者权益?对房地产市场影响几何?记者就此进行了采访。



影响几何? 新华社发 徐骏作

新华社记者 赵瑞希

「以旧换新」对房地产市场影响几何?

一线城市加入商品房“以旧换新”行列

记者从深圳市住房和建设局了解到,深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会日前联合发起商品房住房“以旧换新”的“换新家”活动,并公布了第一批21家中介机构和13个房地产项目名单。

“换新家”活动鼓励房地产开发企业和中介机构与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议,以降低居民换房风险。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”,建议不少于90天。在协议约定的期限内,如果旧房成功售出,开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出,开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款,换房人无需承担任何违约责任。

记者了解到,目前深圳新房订金在几万元到几十万元不等。此外,该活动还倡导房地产开发企业和中介机构为换房人购买新房提供购房价款、佣金等专属优惠方案。对换房成功的居民,中介机构还将在新房交付前提供租房佣金优惠等服务。

参与“换新家”活动的深圳乐有家房产交易有限公司,已于19日联合绿景地产旗下“绿景白石洲璟庭”项目开展“以旧换新”活动试点。“20日、21日周末两天吸引不少客户到场看房,签约参与‘以旧换新’的客户有7批,意向成交7套、金额超亿元,成交转化率相较此前提升了50%。”乐有家营销总裁贺贺说。

绿景集团副总裁胡卫明表示,“以旧换新”活动启动以来,“绿景白石洲璟庭”项目上客量增加了25%左右。

新房订金可退回 减轻居民换房负担

据中指研究院监测,目前全国已有超过30个城市表态支持商品房“以旧换新”,方式主要有三种:一是购房者缴纳订金锁定新房后,中介挂牌出售旧房,在一定期限内卖出则新房合同生效,反之则退还新房订金;二是国企或其他第三方收购旧房,售房款用于在相应项目购买新房,比如郑州市政府指定郑州城市发展集团有限公司作为收购主体,收购二手住房促成“以旧换新”,全年计划完成5000套;三是发放“以旧换新”购房补贴,比如扬州对于“以旧换新”给予新购商品住宅契税补贴(补贴比例不超过1.5%)。

市场人士普遍认为,商品房“以旧换新”,可以减轻居民换房负担,对于改善性住房消费需求释放有积极作用。

“以旧换新”,卖得掉就换房,卖不掉订金也能拿回来,省心很多。”在深圳参与“以旧换新”活动的购房者陈先生告诉记者,其现有住房楼龄已超20年,想通过换房改善生活品质。旧房能卖700多万元,新房价格大约1100万元,价差在可承受的范围内。之前因为担心不知何时能卖掉旧房拿到房款,一旦卖不掉,下手新房将损失数十万元订金,所以一直不敢出手。

深圳市房地产中介协会会长张媛说,开展商品房“以旧换新”活动,打通了卖房买房全流程,有利于解决连环单带来的违约和纠纷风险,有助于减少购房者“未卖不敢买”的换房顾虑,从而加快商品住房流通,提升商品住房置换交易便利度,缩短换房周期。

“旧房能不能卖出去”是关键

“以旧换新”既关联着刚需的买家,也关联着改善置换的卖家。关键在于,旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为,“以旧换新”是更好满足居民刚性和改善性住房需求的创新性政策工具。

中指研究院认为,整体来看,尽管不少区域提出了“以旧换新”的政策导向,但仍处于政策探索阶段,效果还需进一步观察。当前换房者面临二手房市场调整压力,不少城市的二手房挂牌量处于高位,换房者若想快速售出二手房,需要在价格方面做出一一定让步。此外,居民就业、收入预期还需进一步改善才能有效释放购买力。

严跃进认为,地方政府指定国资收购二手房,需要研究不同类型二手房收购后的再利用模式,否则可能会对地方财政带来考验。

与此同时,新房能不能满足“住得好”的改善性需求也是“以旧换新”的一个重要条件。李宇嘉认为,开发商要为改善性需求打造能满足其住房消费升级的产品,不能仅仅把“换新”作为去尾货的机会。新房各方面的品质要与购房者目标相契合才能实现“以旧换新”的目的。

(新华社深圳4月27日电)

打响临夏世界地质公园文化旅游名片

(接1版)四是擦亮用好三张世界级文化旅游名片,宣传放大临夏世界地质公园、炳灵寺世界文化遗产、联合国教科文组织人类非物质文化遗产花儿三张世界级文化旅游名片的“磁吸”效应;

五是通过打造美食夜市、美食村镇、美食体验中心等,提升旅游餐饮服务能力,让“河州味道·临夏美食”成为吸引游客的金字招牌;

六是通过引进国内品牌连锁酒店、现有酒店提质升级、新建高标准酒店、鼓励发展民宿、建设野奢营地、房车营地等,构建旅游住宿产品体系,改善住宿条件,让游客“住得下、住得好、住得舒心”;

七是加大旅游交通管理,引导涉游客运企业开通旅游直通车,构建快速进漫游交通体系,让游客方便出行、安全出行;

八是开发旅游商品、文创产品,打造河州游礼品牌,鼓励企业设立旅游商品销售门店等,大力发展购物旅游,让游客玩得开心;

九是通过培育文旅新业态,开发冬季文旅产品,打造演艺、夜旅游产品,拓展丰富旅游娱乐业态;

十是通过建设“西北洱海·避暑胜地”——刘家峡国家级旅游度假区、“美景天成·花儿王国”——松鸣岩省级旅游度假区、“地质奇观·十万佛国”——炳灵寺世界文化遗产旅游区、“化石秘境·亲子首选”——和政古生物化石文化旅游区、“旧城老巷·都市迷宫”——八坊十三巷文化街区、“脱贫印记·幸福家园”——布楞沟景区六大景区,打造临夏旅游核心产品;

十一是通过完善旅游服务设施、更新区域标识牌、推介景区智慧管理等,持续加强景区景点基础设施建设;

十二是通过深入挖掘大禹文化、彩陶文化等八大文化资源,加强文化传承利用,加大全州文物遗址保护、勘探、发掘、研究力度,做好文物的保护利用工作;提升国有文艺院团创演水平、创编文艺精品等,繁荣文艺事业;

十三是通过争取谋划优质项目、加大招商引资力度、培育壮大文旅企业等,进一步加大项目争取和招商引资力度。

通过以上工作措施,我们将聚焦要素打造亮点,文旅融合提质增效,进一步打响叫亮“花儿临夏·在河之州”文旅品牌形象,推动全州文旅产业高质量发展。

记者:下一步,州文旅局将如何利用好世界地质公园这块金字招牌,让更多人了解临夏世界地质公园、走进临夏世界地质公园?

马建霖:我们将以全域旅游为统领,在宣传推介、文创研发、线路优化、研学旅游等方面重点发力,集中宣传临夏世界地质公园的地质遗迹、人文景观、民俗风情,进一步提升“花儿临夏·在河之州”文旅品牌形象。

一是提升临夏世界地质公园宣传推介水平。我们将依托刘家峡恐龙国家地质公园、和政古生物化石国家地质公园、炳灵丹霞国家地质公园、八坊十三巷、齐家文化、黄河三峡等宝贵的地质资源和人文景观,重点实施“六个一”宣传推介活动(即开展一次省内外媒体集中宣传活动,开展一次世界地球日及亚太地质公园周活动,开展一次抖音短视频、征文、绘画等征集活动,开展一次“周末带你逛地质公园”地质公园科普研学课程及线路推广活动,组织一场“最美地球印记”地质公园摄影比赛,组织一场地质公园推介会),扩大临夏世界地质公园影响力;

二是加大临夏世界地质公园文创产品研发力度。充分挖掘地质公园丰富独特的资源,创新设计研发实用性强、有创新、有特色、便携的优质文创产品,彰显临夏世界地质公园的地域文化特色,增强临夏世界地质公园形象辨识度;

三是优化临夏世界地质公园旅游线路。整合地质公园优势资源,推出更多优质旅游线路,瞄准主要客源地,持续优化一日游、二日游、短途旅游、中途旅游、长途旅游、自驾游、研学游等旅游线路。近期,我们为迎接“五一”,端午小长假、旺季游客旅游需求,推出“地质奇观·化石秘境”——临夏世界地质公园研学之旅、“天成美景·生态长廊”——太子山旅游风情线自驾之旅、“西北洱海·多彩炳灵”——世界文化遗产穿越之旅3条精品线路,面向游客提供更多旅游产品,提升品质服务,增强临夏世界地质公园内在吸引力;

四是打造临夏世界地质公园研学旅行目的地。利用临夏世界地质公园得天独厚的地质资源,制定优质研学旅行线路,开发针对性研学旅行课程,打造地质研学旅游目的地;充分利用古动物化石资源,建成集生态观光、化石展示、文化体验为一体的世界级考古科普研学旅游示范基地,将地质、文化、民俗等元素融为一体,多维度、多方面展示临夏世界地质公园的资源禀赋,提升美誉度。

通过广泛宣传,促使社会各界充分认识了解临夏世界地质公园,使临夏世界地质公园的名片不断出新上新,让“花儿临夏·在河之州”文旅品牌更加出彩出众,把临夏打造成“西北重要的旅游目的地、兰州的后花园”。

“五一”假期要来了 这份旅游指南请查收

新华社记者 郝亚琳 徐壮 赵文君 张博群 王春燕 段菁菁

五一假期即将来临,很多人选择外出旅游放松身心,但是假期出游难免带来交通出行人山人海,热门景点一票难求等问题,影响旅行体验。记者采访了多地文旅部门、行业机构和多位旅行达人,为你奉上这份假期出游指南。

——出行难? 做好规划很重要

今年的“五一”假期旅游市场依然火热。飞猪发布的数据显示,今年“五一”假期国内游多项数据持续热度继续大幅超越2019年同期,人均预订量和人均预订金额双双提升。携程发布的《2024“五一”旅游趋势洞察报告》也显示,从当前预订情况看,今年“五一”旅游热度在去年高位基础上稳中有增。

我国“免签朋友圈”的扩大也带动了入境游热度上升。携程数据显示,“五一”假期入境游预订订单同比增长130%。境外游客喜欢去的国内目的地也正好是北京、上海、广州、成都、杭州、青岛、西安这样的热门旅游城市。

面对假期出游高峰,如何让旅行更顺畅舒心?资深旅游博主认为做好规划很重要,确定目的地后尽早订票,这样既可能抢到“早鸟价”,也为后续行程变化留出更改时间。

目前,铁路车票的预售期已调整为15天,开车前8天及以上退票免费。航空公司业内人士告诉记者,多家航空公司都采取了“阶梯费率”的退改签规则,不同舱位机票有不同的退改签要求和费用,如果是通过第三方旅行平台预订的机票,平台对于退改签也可能有自己的附加条件,在购票前都一定要了解清楚。

业内人士建议,可以充分利用一些地图App自带的功能,提前把当天要去的地方在地图上标注出来规划路线,避开交通限行区域。利用一些景区的实时监测功能,错开人流高峰。

——人太多? 小众旅游值得一试

27岁的王守宁是个旅行达人,尤为擅长发现一些小众景点,在社交平台上已有十几万粉丝。在他看来,相对小众的景点既能避开人流高峰还能感受到城市别样的美。

小众旅游景点,个性化的旅行方式正成为假期出游新宠。多地文旅部门也着力打造特色景点和活动,吸引游客关注。

内蒙古自治区呼和浩特市开通了一条限时赏花免费公交专线“开往春天的巴士”,线路途经多个文旅地标,游客们乘坐着精心装扮的公交车,不仅能欣赏满城怒放的榆叶梅,还能在任意站点上下车去景点参观。

浙江省衢州市常山县路里坑村借着县域旅游热的东风,将一些集体废弃资源“变废为宝”——猪圈和羊棚改造的艺术馆、羊

棚改建的咖啡馆、石灰窑改造的营地,备受年轻游客喜爱。

“四五月正是胡柚花开的季节。我们抓住‘五一’客流高峰,策划了露营风筝生活节,让游客可以闻着花香快乐追风。”常山县辉埠镇路里坑营地负责人余家富说。

一些热门景区也着力开发新区域、新模式分散客流,改善游览体验。

长白山景区在天池、瀑布、温泉等必游景点之外,开拓了周边魔界风景区、老岭原始森林、仙人桥等新景点。甘肃武威市四家博物馆已开启“夜游模式”,每周四个时段延长开放时间,还设计了一系列与夜游相关的活动和主题活动。

业内专家建议,在寻找小众旅游目的地时,要提高安全意识,一定要选择安全可靠、服务有保障的景区景点,不能为了追求新奇贸然前往未经开发的“野景点”,将自己置于危险境地。

——不安全? 这些风险要注意

文化和旅游部26日发布消息,提醒游客增强汛期防范意识,密切关注目的地及沿途天气情况,在山区、河谷等区域游览时要警惕山体滑坡、落石、泥石流、山洪暴发等自然灾害带来的安全风险;不要乘坐未配备必要救生设备的观光游船,谨慎参与高风险旅游项目;警惕火灾风险。

对于出境游的旅客,中国驻泰国、斯里兰卡、荷兰等多国大使馆也发布提醒。

中国驻泰国大使馆建议游客提前购买境外旅游意外保险,参加水上项目务必严格按照指引提前穿戴好救生衣,熟悉相关设备使用方法、应急措施,警惕“低价游”,远离“黄赌毒”。

中国驻荷兰大使馆提醒游客妥善保管个人证件和财物。在机场、火车站、列车上和热门景区特别注意防盗防抢。

对于住宿、餐饮、购物中可能遇到的问题和纠纷,多位旅行达人建议,在网络平台预订旅游产品后可通过电话及时与商家确认,以防出现商家查询不到网络订单、商家与网络平台推诿扯皮等情况。购物时货比三家,留存好发票等消费凭证。

记者从市场监管总局了解到,各地市场监管部门已加强监测预警,密切关注旅游市场价格变动趋势,对旅游从业者开展提醒告诫。各级市场监管部门将畅通12315投诉举报平台,做好值班值守,加强与相关部门的协调配合,打通信息渠道,形成共建、共治、共享的旅游市场监管态势。

(新华社北京4月27日电)