

宁波住房公积金贷款新政权威答疑

5月31日,宁波市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局等六部门联合发布《关于支持刚性和改善型住房需求的通知》。值得一提的是,该新政调整了住房公积金最高贷款额度,很多人的可贷额度较之前多了很多。

昨天,记者带着相对有普遍性的一些问题,请宁波市住房公积金管理中心作了权威答复。

1. 家庭目前只有一套住房,纯商业贷款,以前没贷过公积金,现在“商转公”,是否可以按照新政策的“首套首贷”标准,最高贷到100万元?

答:不一定。

若职工按规定连续缴存住房公积金满2年,首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的,最高贷款额度是100万元/户;

若职工按规定连续缴存住房公积金满6个月,首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的,最高贷款额度为80万元/户。

2. 原来办理的是组合贷,非首套房,原来公积金贷了40万元、尚在还款,现在按新政策最高可以贷到80万元了,这多出来的40万元公积金贷款额度,是否可以把部分商贷转为公积金贷款?

答:不可以。同一套住房,公积金贷款尚未结清,且产权未变更的,不能再次申请住房公积金贷款。

3. 去年买了期房,尚未结顶、还没申请贷款,像这种买房时间在新政之前的情况,能否按照新政办理公积金贷款?

答:可以。符合住房公积金贷款条件的,可以根据现行政策申请住房公积金贷款。

4. 正在审批的或者审批完成没有

放贷的,纯公积金贷款和组合贷款中的公积金贷款部分,是否可以按照新的政策算贷款额度?

答:若已申请的住房公积金贷款尚未放款,借款人可以向贷款承办银行申请贷款撤销,按照现行贷款政策重新申请。

5. 第一次已经贷过公积金了,已结清,房子也卖掉了。现在又买了一套房,名下目前只有新买的这套房,再使用公积金,最高能贷多少?

答:第二次申请住房公积金贷款购买家庭首套住房的,最高贷款额度为80万元/户。

6. 本地户籍,二孩三孩家庭,名下已有市区两套住房,按新政策可以在市四区限购区内新买一套住房,那新买的这套住房,还能不能贷到公积金?能的话,能贷到多少?

答:不能。目前不受理购买第三套及以上住房家庭的个人住房公积金贷款申请。

(注:就市区已有两套住房的二孩三孩家庭新购第三套住房能否办房贷的问题,记者昨天也电话咨询了几家银行,均表示目前政策尚未明确。按照现行房贷政策,这第三套住房需全款付清。)

7. 第一套住房办的是纯商贷,目前还没有结清。现在购买第二套住房,能否办出公积金贷款?最高能贷多少?

答:名下有一套住房尚未结清商业住房贷款,购买第二套自住住房的,首次或第二次申请住房公积金贷款,最高贷款额度为80万元/户;同时首付款比例不低于购房总款的60%,贷款利率按同期首套住房公积金贷款利率的1.1倍执行。

以下,是有关本市住房公积金贷款的通用性政策。

一、目前住房公积金贷款的认房认贷依据有哪些?

答:住房公积金贷款的认房依据:通过借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)住房查询证明、个人信用报告中尚未结清的住房贷款记录,面谈记录等方式确认的家庭成员名下住房套数;认贷依据:个人信用报告中尚未结清的住房贷款记录和住房公积金系统中贷款记录等。

目前公积金贷款针对不同住房的首付比例要求、贷款利率标准,如下表所示:

		首付比例	贷款利率
商品房住房	首套房、第二套改善型住房	30%	基准
	第二套房	60%	基准上浮10%
	第三套及以上或第三次及以上	停贷	/
二手房住房	首套房、第二套改善型住房	40%	基准
	第二套房	60%	基准上浮10%
	第三套及以上或第三次及以上	停贷	/

特别提醒

1. 首次申请公积金贷款或第2次申请公积金贷款,可以贷。但第3次申请公积金贷款,不予受理。

2. 第2次申请公积金贷款,必须已结清第一次公积金贷款。

3. 住房套数或公积金贷款次数,均以申请家庭为单位(包括申请人本人及其配偶,未成年子女)

二、有银行经办说,公积金贷款,只有公务员事业单位公积金可以贷到“法定退休年龄后5年”,央企国企一般企业不行。请问,是这样吗?

答:不是。所有借款人贷款偿还期限都可延至借款人法定退休年龄后5年,但最长贷款期限不超过30年。

三、办理“商转公”需要符合什么条件?答:办理“商转公”,要符合以下3项比较关键的条件——

1. 贷款房屋已办妥商业贷款抵押;

2. 已付资金:首套房或第二套改善型房,不低于40%;第二套房,不低于60%且贷款利率上浮10%;

3. 申请贷款时商业贷款尚未结清。另外,办理“商转公”须提供契税完税凭证、不动产权证,故没交付的期房,不能办“商转公”。

在本市行政区域内已办理的商业性个人住房按揭贷款,可以向房屋所在地公积金中心受委托银行申请办理“商转公”。

“商转公”分为两种方式:一是先结清、后发放贷款;二是贷款直接归还借款人原商业贷款个贷余额。

先结清、后发放贷款的,对原商业个贷承办银行不作要求。后一种方式,则必须是原商业个贷承办银行与住房公积金贷款承办银行,是同一家住房公积金贷款业务的受委托银行。(注:目前在市本级,能办理公积金贷款业务的银行共10家,分别是工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、宁波银行、鄞州银行、邮储银行、中信银行、浦发银行。)

另,借款人申请住房公积金贷款时,可以在等额本息和等额本金还款方式中任选一种。

记者 周科娜 通讯员 林丹姝 徐敏

术后腰腿痛毛病又犯了 这支骨科团队巧解难题 为患者解除顽疾

上了年纪,不少人都会遇到腰腿痛的毛病,导致行动不便,活动能力受限。近日,浙江大学明州医院脊柱外科接连收治了两位这样的老年患者。没想到的是,两人都是曾在其他医院进行手术治疗后疾病再次复发。但幸运的是,由该院骨科专家徐荣明主任操刀,两位老人的病痛都得到了缓解,行动自如。



反复手术留下重重瘢痕的 腰椎还有救吗?

说起赵奶奶的病,全家人都直摇头。75岁的赵奶奶因为腰腿痛的问题,9年来一直在不断就医。

起初,赵奶奶不明原因地开始出现腰痛、腿痛,在当地医院检查后确诊为腰椎间盘突出,突出节段主要为腰3/4椎间盘突出。由于疼痛难忍,医生为其实施手术,术后症状缓解。

随着岁数的增长,2019年赵奶奶再次出现腰腿痛的情况。一查,还是老毛病。不过,这次发病的部位有所不同,是腰4/5椎间盘突出。于是,她再次进行了手术治疗。

就在两个月前,赵奶奶因为同样的问题左下肢疼痛难忍,不能走路,再次入院。这次是腰5/骶1椎间隙的椎间盘突出。考虑到赵奶奶以前多次进行过手术,并且是高龄老人,当地医院的医生采

用椎间孔镜微创手术解决了这一问题。可让赵奶奶没想到的是,这次微创手术后疼痛缓解的时间仅为2天,严重的腰腿酸胀疼痛不适感再次袭来。

“这次一定要解决老妈的问题!”赵奶奶的儿子四处打听求医问药,最终走进了浙江大学明州医院骨科专家徐荣明主任的诊室。

从医几十年来,徐荣明主任一直潜心研究脊柱问题的诊疗技术,他苦心钻研的徒手置钉技术更是在2018年获得了“国家科学技术进步奖二等奖”。

“如果是以往的治疗方式,患者这么大年纪,再加上曾经多次手术我也会顾虑重重,但现在运用新的手术技术,我就很有信心。”徐荣明主任告诉赵奶奶和家属。

检查发现,赵奶奶的病痛是由于腰椎变形导致的椎间孔狭窄,导致神经根被卡,才出现了腰腿痛的症状。

于是,徐荣明主任带领赵昌明副主任医师一起利用“G-臂”精准定位,结合

导航为老人实施微创手术。术中,仅在患者腰背部开了5厘米的切口,通过减压的方式为神经根释放空间。

不过,由于两个月前手术造成的白色瘢痕和神经根几乎一模一样,术中需要非常仔细才能辨认。好在一切顺利,术后赵奶奶的下肢疼痛不适症状立即消失,且手术采用美容针缝合的技术,切口瘢痕不明显,也免去了老人术后往返医院拆线的烦恼。

不走“寻常路”,治疗手术后 内固定松动导致的神经压迫

巧的是,赵奶奶隔壁病床70岁的金爷爷,也有着类似的经历。

去年10月,金爷爷曾在当地医院做过腰椎手术。当时,医生为他从胸椎到腰椎打了足足16枚螺钉,伤口有20多厘米长。术后金爷爷一度出现谵妄状态,行为不受控制,影响了术后康复。没过多久,老人的腰腿痛再次发作,他拄着拐

杖走进了徐荣明主任的诊室。

金爷爷的检查结果让徐荣明主任十分揪心,患者腰椎的部分螺钉和融合器已松动移位,导致神经根受压并且引起左下肢放射性疼痛。眼下,最直接的手术方式就是把松动的螺钉及融合器全部取出并重新固定。这意味着金爷爷还要动一次大手术,对他术后恢复更加不利。

经过科室内充分讨论,徐荣明主任带领脊柱外科许宇达副主任医师另辟蹊径,在其左侧髂腰部开了6厘米的切口,接下来就是手术中难度最大的步骤——取出原来的融合器,并更换更加适合的融合器及微型钉板侧方固定,使固定融合系统更加稳固。

“这样一来,可以不通过神经管道就解决神经压迫问题,避免了神经损伤。而且,不像常规后方手术入路那样破坏肌肉韧带和骨性结构,手术出血少、创伤小,加速了患者的康复。”该院脊柱外科陈磊主治医师告诉记者。

记者 陆麒麟 通讯员 单王程