

# 商贷置换公积金需还款一年以上

## 要求达到贷款银行规定的最低还款时间

**楼市帮办**

本期主持:张双  
电话:15265385688  
互动QQ:2435161632

如果你在购房的过程当中,遇到什么问题,可随时电话本报楼市热线,本报将第一时间特邀各方专家,为您解决与“房子”有关的所有烦恼。



**市民咨询:**  
“我通过商业贷款购买了一套住宅,还贷期间咨询到可以用住房公积金置换商业住房贷款,请问需要满足哪些条件?需要办理哪些手续?我买的是二手房,用抵押的方式办理的贷款。”

**相关部门答复:**  
住房公积金贷款置换,是指符合住房公积金贷款条件但已办理了个人住房商业贷款的借款人,在正常还款期间申请将商业性住房贷款置换为个人住房公积金贷款的行为(以下称“公积金贷款置换”)。

公积金贷款置换的借款人和原商业贷款的借款人必须是同一人。公积金贷款置换业务只能在同一家银行申请办理。公积金贷款置换业务办理过程中发生的相关费用由借款人承担。为防范贷款风险,公积金贷款置换业务中凡涉及房屋评估的,由公积金管理中心指定的房产评估公司办理。

公积金贷款置换对象应符合《泰安市个人住房公积金贷款

管理办法》及有关贷款文件的规定,还需满足以下条件:

1、公积金贷款置换业务必须在原个人住房商业贷款银行(以下简称贷款银行)办理公积金贷款置换手续。

2、申请人的个人住房商业贷款已正常还款一年以上,且已达到贷款银行规定的最低还款时间,没有累计逾期6期以上或最高逾期3期以上的不良还款记录。

公积金贷款置换额度应符合《泰安市个人住房公积金贷款管理办法》及有关文件的规定外,还应符合以下条件:

1、公积金贷款置换的额度不得超过原个人住房商业贷款余额的差额部分,由借款人用自有资金公积金贷款置换的期限执行《泰安市个人住房公积金贷款管理办法》及有关文件的规定。公积金贷款置换的利率,按照中国人民银行规定的个人住房公积金贷款利率执行。

该市民的二手房置换的担保方式,目前有两种:一是选择房产抵押方式做贷款担保;二是选自然人担保方式做贷款担保。

选第一种方式时贷款发放前借款人必须将原商贷结清并将贷款所购房产的抵押解除,经公积金中心认可的评估机构评估后重新将房产抵押给公积金贷款银行,之后公积金贷款资金会发放到借款人个人银行账户中,但如果借款人商贷未结清前贷款置换资金发放到其个人账户中便违背了同一套住房公积金贷款与商业贷款合计额度不能超过总房款的额度比例(首套70%,二套50%)的政策规定。

选第二种方式(按自然人保证规定执行)时借款人申请贷款时须提供商贷银行的过渡账户,公积金贷款置换资金划入原商业贷款银行指定的过渡账户内,公积金贷款置换额度与原商业贷款余额的差额部分,借款人用自有资金清偿。

(本文来自泰安市住房公积金管理中心网站)

## 谁停车姿势太帅 绿地公馆发礼品

本报泰安2月12日讯 “由于停车姿势太帅,请于2月14日当天持告知单,到绿地公馆售楼部领取元宵礼包一份。”最近,泰城不少车辆被贴上了一张“停车太帅告知单”,粉红色的告知单竟是为派发礼物,贴在车玻璃上让人叫绝。

该告知单制作得惟妙惟肖,尺寸比一般罚单略大,车辆型号、停车时间、地点、车型等栏目一应俱全,不过提示缴费栏被设计为“请于2月14日当天持告知单,可到绿地公馆售楼部领取元宵礼包一份”,而广告的具体内容则排在“罚单”最末尾处。11日,记者咨询了绿地公馆售楼处工作人员了解到,这是该楼盘从一线城市学来的一种较为新颖的宣传活动,与传统的派发广告不同,这种宣传方式更具针对性,精准的投放和不错的反馈,可以让楼盘推广更加高效化。



工作人员介绍:“派发广告单页是房地产项目的一个重要宣传方式,通常派发目标

有沿街门头房、各居民小区和主干道十字路口。春节前,泰城不少主干道的十字路口都

有派发小广告的人员,有人总结为“红灯广告”,我们调查过,他们派发的广告种类很多,有房地产项目的,也有理财、贷款、洗浴、汽车改装和餐饮的,很多司机对此反感拒收。而发放到居民小区的公告大多数都浪费掉了,所以我们借鉴了一些大城市的做法,通过这种方式派送礼品,很多收到告知单的市民都很喜欢。”

采用这种创意宣传手段,更能抓住市民眼球,阅读率也高,同时节约印刷成本,将省下的费用用来购置礼物免费赠送给市民,更能被大众所接受。这些“罚单”是公司的商业策划,主要是为了让市民加深一点印象。

就目前的房地产市场来说,传统的粗放型营销已经不能够打动客户,开发商只有不断探索新颖的营销模式,才能做出更有效的宣传。同时,也反映出目前的市场竞争异常激烈。(张双)

## 红星美凯龙入驻新华城国际广场

泰安新华地产开发有限公司与中国家居行业第一品牌红星美凯龙将在泰安市新华城国际广场举行隆重的签约入驻发布会。

红星·美凯龙作为中国家居行业第一品牌,已经连续5年跻身中国民营企业500强前50位,开办了130多家家居MALL和城市综合体,2012年销售额已经突破500亿大关!此次强强联合,新华城国际广场将携手红星美凯龙共创泰安乃至鲁中地区家居建材商贸新格局,为泰安现有家居建材行业提供坚实广阔的发展平台,为未来泰安商贸经济的提升起到强有力地拉动作用。

寻古巷子打造泰安的精品艺术馆,寻古巷子集合了古玩字画、现代艺术品、红木家具馆等具有文化氛围的商业店面,文化展览馆,历史名人馆等文化设施,北与与泰安泰山所特有的旅游文化氛围相结合,南与大汶口文化遗址所具有的文化内涵有机的结合,将进一步提升泰城的文化品牌展示水平。

此外,新华城新推住宅新华城南郡。新华城国际广场高档住宅区新华城南郡,总建筑面积约为58万㎡,通过大空间尺度的景观,实惠的使用空间,来营造舒适、悠闲、品质的高端国际化社区。通过对历史文化的把握,将泰安悠久的历史文化与项目规划建设相融合,通过对居住品质理念的植入,将南方景观与北方气候的有机巧妙结合,在节能环保上创新,努力将项目打造成泰城宜居、生态、闲适的居住高地。(张双)



## 浪漫情人节 情定中南城 中南·世纪锦城,为爱筑家

每一段浪漫的爱情故事,都会有一个童话般的开始,也会有一个温馨的结局。

2013年11月,中南集团举办了一次中南行活动。相关城市的部分媒体记者应邀参与活动全程,并予以实时报道。泰安的媒体摄影记者佟小姐便是其中的一员。整个活动历时三天,共有近百余客户完成全程参观,从南通,到南京,再到泰安,中南的项目受到了参观者的一致好评和极大肯定。但收获最多的非赵先生莫属。因为在这次活动中,他收获了自己等待已久的爱情。

春节刚过,中南·世纪锦城售楼处便迎来了一对甜蜜

的情侣。工作人员一眼就认出,男主角是先后多次来看房的赵先生,而他旁边的女主角却是谁也没有想到的佟小姐。短短三个月的时间,赵先生和佟小姐已经在为新房打算。办完所有购房手续后,赵先生和佟小姐与工作人员聊天,他们的这段姻缘还是从中南行开始的。在11月的中南行活动中,赵先生与佟小姐同乘一辆车,作为摄影爱好者,赵先生对当时的摄影记者佟小姐满怀羡慕之情。他羡慕她能以摄影为职业,能用手中的相机记录下生动的瞬间。而且,以此为话题,两个人在不知不觉中攀谈了起来。三天的旅程,让

两个人有了更深的了解,并在行程结束后,互留了电话和QQ,保持联系。佟小姐说,赵先生用偷拍来的照片做成了一支短片感动了自己。赵先生笑着说,其实自己在偷拍的时候,佟小姐都知道。两个人的爱情始于中南行,源自摄影,自然也要归于中南。所以,赵先生和佟小姐买下了中南·世纪锦城的房子,希望安家在此,以纪念这段浪漫的爱情。临行前,赵先生和佟小姐还为中南的客户送上了情人节的祝福:愿天下有情人终成眷属!

为达成赵先生与佟小姐的心愿,在情人节到来之际,

中南·世纪锦城除了送上美好的祝福,还精心准备了情人节特别活动,送上“爱的惊喜”:

爱之第一喜:来就送情人节电影票

即日起至2月16日,莅临中南·世纪锦城售楼处即可获赠电影票2张。

爱之第二喜:参与活动中大奖

2月14日-16日,参与售楼处现场举办的活动,即有机会抽取元宵节大礼包。

爱之第三喜:购房获赠婚纱摄影套餐

即日起至2月16日,购买中南·世纪锦城任一房源,即可凭结婚证获赠婚纱摄影套餐。