

# 交完首付开发商不让用公贷了

公贷门槛高、回款慢,开发商和银行都不待见

选定房子,交了首付也签了合同,却被通知不允许用公积金贷款,只能用商业贷款。19日,省城市民钟先生就遇到了这样的事。他算了算,买这套房,用商贷要比公贷每月多还900元。

记者走访发现,在省城在售的楼盘中,公贷遭歧视的情况并不少见。有的找各种理由不批公贷,有的则通过折扣利诱购房者用商贷。

本报记者 喻雯  
实习生 张子慧



## A 案例 强制用商贷 每月多还900元

“首付也交了,合同也签了,开发商却说无法使用公积金贷款,硬性要求使用商贷。”19日,省城市民钟先生反映了他买房的烦心事。

今年7月,他在济南南部一楼盘看中一套121平米的房子,总房款79万元左右。“我朋友去年12月买了同一栋楼上的房,当时办的是公贷,我就没多想。”钟

先生说,置业顾问当时也没说不能公贷,他就先交了25万首付,并签了商品房买卖合同。就在钟先生忙着准备公贷材料时,置业顾问却告诉他,楼盘无法使用公积金贷款,给出的理由是“房子没有封顶,没到住房公积金管理中心报备”。钟先生对此难以接受。他算了一笔账:现在首套房商贷利率

要在基准利率基础上上浮5%,为6.8775%,公贷的利率为4.5%。他贷款55万,30年还清,商贷比公贷每月要多还900多块钱。

钟先生自己查询得知,他相中的这栋楼是可以公贷的。

19日下午,记者以购房者身份致电该楼盘售楼处,对于公贷一事,置业顾问明确表示无法使用,只能商贷。

▲市民在公积金管理中心办理业务。19日,记者走访发现,不少楼盘或明或暗地歧视公贷。本报记者 喻雯 摄

## B 调查 开发商用折扣 利诱客户选商贷

钟先生的经历是个例吗?19日在省城奥体中心附近的一处改善型楼盘,置业顾问明确表示“无法公贷”,理由是目前项目达不到公贷准入条件。省城西部一处刚需楼盘也称没有封顶无法办理公贷。

奥体中路北段的一处楼盘则称,目前他们的项目盖到三四层,明年可以完成总工程的三分之二。客户可以先交首付,把贷款资料准备齐全,到时候再办理。“但如果在等待期间,公贷政策发生变动,责任要由购房者承担。”

也有一些楼盘虽不对公贷说“不”,却有价格“歧视”。舜华南路的一处楼盘使用商贷可以打九八折,使用公贷则没有优惠。以100平米的房子为例,商贷可以便宜近2万元,相当于每平米优惠200元。

## C 释疑 “封顶才能公贷” 早改了

开发商可以以“项目没有封顶”为由拒绝公积金贷款吗?

济南住房公积金管理中心有关人士说,楼盘能否使用公积金贷款主要看开发商是否申报。一般来说,楼盘只要五证齐

全,多层建筑封顶或高层、小高层建筑实现三分之二以上楼层封顶,开发商再提供出“阶段性担保”,就可以向公积金管理中心提出申请。

对于一些开发商所说的

“封顶才能公贷”,该人士说,济南公贷的条件已经做出调整,此前要求住宅楼全面封顶后方可公贷,现在只要工程主体完成2/3以上,且办理商品房预购抵押手续,就可以办理公贷。

## D 探因 开发商荐商贷 银行会返利

“不排除一些楼盘以‘封顶’为借口阻碍公贷。”省城一位资深地产评论人士分析,目前市场竞争激烈,开发商跑量回笼资金的需求很高,公贷从审批到放款一般得一两个月的时间,很多开发商等不及,就会引导客户选择商贷。

“各大银行与开发商合作,会有相应的返利,这部分利益也不小。”省城一位不愿透露姓名的业内人士说,部分银行也会给公贷制造阻力。

据介绍,开发商开发项目需得到银行的贷款支持,一般来说,

开发商在哪家银行贷款,就会把业主的按揭贷款引导到哪家银行。如果开发商对银行资金比较依赖,自然会想办法“要求”客户办理商贷。“公贷只是银行‘代发’的一项业务,对银行没有多大好处,他们阻碍也是可能的。”该人士说。

## 变相阻碍公贷 购房者可举报

济南住房公积金管理中心有关负责人说,2011年7月1日起,济南市开始施行《济南市住房公积金管理办法》,其中明确规定,房地产开发企业、销售企业应当为申请住房公积金贷款的职工提供便利。房地产开发企业、销售企业阻止或变相阻止住房公积金贷款的,城乡建设行政主管部门应当责令限期改正;拒不改正的,在企业信用档案中予以记载。

如果购房者在买房子时发现这种行为,可拨打81959351电话举报。

此外,该负责人提醒,购房者在买房前可登录济南住房公积金管理中心官方网站,在“公积金可贷楼盘查询”一栏,了解相关楼盘能否公贷。

本报记者 喻雯

## 热点解读



# 团购热销 六个核桃 六六大顺

中秋临近,又到了单位团体为员工团购节日福利的最佳时机。随着人们生活水平的提高,团购福利品的选择也逐渐成为一门“学问”:既要遵循当代人追求健康的生活方式,又要符合特定阶段人们的消费需求。如今在团购市场热销的养元·六个核桃,就因其大品牌、有面子和“六六大顺”的美好寓意,成为不少单位的团购必需品。

## 健康消费理念和理性消费意识共 同推动团购福利升级,用脑常态化成就 养元六个核桃在团购市场的兴起。

当今社会,随着生活和工作压力的日趋增大,几乎每个人每天都要面临新的挑战,都需要付出更多的心力与脑力,在此背景下,人们的健脑补脑意识迅速增强。

核桃又称“益智果”,其丰富的营养价值历来为人们广为推崇。现代科学研究表明,核桃仁中富含的磷脂,在人体内通过转换能起到活跃大脑神经的作用,从而使人体保持充

沛精力和良好记忆力。养元六个核桃以优质核桃为原料,以方便、易吸收为追求,采用养元特有生产工艺,很好的满足了人们的健康消费需求,从而赢得了团购客户的普遍关注。

### 自主核心工艺突破品质屏障,是六个核桃在团购市场热销的重要原因。

众所周知,核桃虽好,但直接食用却会面临“味儿涩、难砸、营养不能全面吸收”的麻烦。成立于1997年的养元公司,作为核桃饮品行业的先行者与领军者,十数年如一日专注核桃饮品技术工艺的研究与创新。2005

年,其自主创立的【5·3·28】核桃饮品生产工艺,不仅有效解决了核桃饮品的“涩腻”口感,而且使丰富的核桃营养更有益人体吸收,从而将人们食用不便的核桃干果,变身成为“好喝、营养、方便”的饮用佳品。六个核桃,也因此成为了团购礼品市场的热销品牌。

### 老少皆宜的产品特性和“六六大顺”的品牌寓意,助力六个核桃在团购市场持续热销。

在省会某大型商超,一位选择了六个核桃作为福利品的张先生说,“往年发福利一

直是米面油三大件儿。员工们总是抱怨没新意,要求福利品升级的呼声也越来越高。不过,自从选择了六个核桃后,这个问题就解决了,大家普遍反映六个核桃安全好喝,又适合全家分享,特别符合他们对节日福利的要求。再者说,“六”代表顺,送六个核桃,就是传递出领导对员工六六大顺的祝福。”

沟通好了团购优惠价格和送货事宜后,张先生仍难掩一脸的兴奋:“团购选六个核桃,领导、员工都满意,可谓是‘一举两得’的智慧之选!”