

■ 楼市调控进行时·解读



4月20日,济南市房产交易大厅排起了长队。本报记者 唐园园 摄

济南公积金贷款细则出台

4月20日之后网签的按新政策执行

本报济南4月20日讯(记者 喻雯 魏新丽) 济南公积金贷款出细则了。本地人公贷买首套房,首付比例为30%,外地人公贷买首套房,首付比例为60%。

20日,济南住房公积金管理中心发布《济南市人民政府

办公厅关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)。《通知》指出,本市户籍缴存职工、无住房且无住房贷款(含公积金贷款、商业贷款)记录,申请公积金贷款的视为首套房贷款。首套房公积金贷款

政策不变,也就是说首套房公贷,首付比例为30%。

本市户籍缴存职工家庭已拥有一套住房或虽无住房但有住房贷款(含公积金贷款、商业贷款)记录的,申请住房贷款均视为第二套住房贷款,最低首付比例提高至60%,公积金贷

款利率执行基准利率的1.1倍。暂停向使用过2次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。对于外地购房者,公积金贷款最低首付比例提高至60%。

济南住房公积金管理中心有关人士说,公积金贷款相

关政策以商品住宅网签时间为准,2017年4月20日零时前签订的按原政策执行,2017年4月20日零时后签订的按本细则执行。此外,自2017年4月20日开始取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。

19日,济南升级版限购政策发布后,引发广泛关注。房产证满2年才能出售,以哪个时间点为准?限购升级前买房,外地人交了首付但是没有网签,首付比例还要提高吗?贷款买了2套房,房子都卖掉了,还能贷款买房吗……针对不少市民集中关心的问题,济南市有关部门人士做了详细解读。

外地贷款买过房 济南买房算二套

本报记者 喻雯 魏新丽

20日之前买的房子 不执行2年限售政策

此次新政,限售是首次提出。政策指出,限购区域内自本通知施行之日起购买的住房,须取得不动产权证书满2年后方可上市交易。不少市民问,如果是4月20日之前买的房子,也要不动产证过2年才能卖吗?

对此,济南市有关部门人士说,该政策针对的是4月20日以及20日以后买房的人群,此前买房的人不受政策影响。举个例子,小明今年1月买的房子,即便房产证不满2年也可以出售,仍按照过去的政策,缴纳增值税。小白是4月20日买的房子,那就要等到房产证办

下来的2年后才能卖。小白的房产证如果是2019年办下,那就要等到2021年才能卖。

外地人交首付没网签 还得补交三成首付款

“我今年3月底就买了房子,并且交了首付款,但是没有网签,要执行新的贷款政策吗?”市民王园说,他老家是菏泽的,来济南工作3年了,户口一直没有落下,今年3月底在东边买了套房子,房子总价120万元,当时交了36万元首付,但是没有网签,现在限购升级了,是不是还要补交36万元首付?

对此,济南有关部门人士说,是否执行新政以房子的网签时间为准。像这种交了首付但是没有网签的情况,还要补交首付款。

有过两次公贷记录 将不能再公贷

政策指出,本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的,申请住房贷款均视为第二套住房贷款,这就是“认房又认贷”。

市民孙女士说,她此前贷款买过2套房子,现在2套房子都卖了,还能贷款买房吗?济南市有关部门人士说,可以买房。如果是公积金贷款的话,已经停止公贷,如果是商业贷款还要具体看银行的贷款政策。

市民崔先生说,他2012年在烟台贷款买了一套房,今年想在济南也买套房。该人士说,崔先生有过一次贷款记录了,虽然在济南买的是首套房,但是贷款的话也要按照二套房政策来执行。



20日的济南房管大厅。本报记者 唐园园 摄

限购后 房产大厅一天发了4天的号

本报济南4月20日讯(记者 唐园园 刘帅 实习生 董泽) 20日,济南房产交易大厅爆满。限购前已经通过资格审核、贷款审批的大量市民一股脑挤到交易大厅进行网签,想要赶在银行出细则之前,赶上低首付的最后一班车。

上午十点半,已经等待近4个小时的市民费先生成功办理了网签业务。“我早上六点多就开始排了,这才拿到七十三号,不然上午根本办不了。”

下午五点,现场的一位房产中介称,今天总共发了800多个号码,是平常的四倍左右。部分市民已经席地而坐,做好了“夜战”的准备;还有一部分拥在窗口前,等待叫号。

筑家地产的魏经理作为房地产大厦的“常客”介绍,其实这段时间业务大厅一直就很热闹,但今天人格外多。今天来办理业务的很大一部分是政策出台后的“夹缝者”。

房管局工作人员介绍,只要20日之前通过购房资格审核的,当天就可以网签。据了解,审核通过后,买卖双方应

自审核通过之日起10个工作日内申请办理存量房网签业务。所以,20日当天过来办理网签业务的都是之前通过购房资格审核的市民。

“新政才出台,房管局还没接到具体通知,人们都怕细则出台之后被限住。估计有这个担忧的市民都赶在这两天抓紧来办了。”魏经理说。

据了解,二手房买卖之前一般是先通过了贷款审批,再去网签。五点半左右,排在591号的链家网房产中介蔡女士完成了网签。“我的客户当时和银行面签的时候是百分之三十(首付贷款),今天网签还能按百分之三十来。”

“早弄完早利索。要是20日晚上出细则,那就晚了。”蔡女士称,如果20日不网签,之后能不能享受百分之三十的首付政策就不一定了。

但蔡女士也说,网签完成后也不是“高枕无忧”。“房产网签这边是过了,但是现在还要看银行给不给批。”而济南一家银行工作人员表示,究竟能不能批复还要看具体细则出台。