

首付降了,公贷还是凑不齐房款

公贷最高额度50万,不少市民还要申请商业组合贷

市民:光降首付比例不够,最好再提高公贷额度

根据即将实行的公贷新政,首套房首付款都调整为两成,而且没有了面积超过90平米的要求。对于二套房而言,首付款也由此前的六成降至三成。门槛的降低,减轻了不少刚需及改善需求购房者的购房压力,使不少二套房购房者的需求能真正实现。

“二套房首付款直接降了一半,我给孩子买学区房的压力减轻不少。”省城市民崔女士的孩子今年两岁多,目前所住的并非热点学区房,买房时由于公积金账户余额不多,首套房就商贷了50万买的。按照以往的政策,她的商贷没还清,再用公积金买二套房,首付款要

交60%,贷款利率也要上浮1.1倍。“我想给孩子在燕山或甸柳买套小的学区房,现在均价差不多在15000元,以80平米为例,总房款也要120万。”按照此前的政策,算下来,她的首付款至少要交72万,这对他们家来说压力太大了,很难凑齐。

新政实行后,崔女士再买二套房,即便商贷没还清,首付款也只要三成,算下来减少了36万的压力。

首付款凑上后,崔女士又得为还贷算账。首付交36万,贷款要84万。“我跟老公目前公积金账户余额有6万多,按照目前政策最高贷款额度是50万,这就是说我们还有34万的缺口,这些就

得商贷。”崔女士说,现在公积金贷款3.75%的利率创下了历史新低,如果能全部公贷每月还款的利息要比商贷低不少。

除了二套购房者,省城不少买首套房的刚需也有同样的期待。省城白领蒋先生最近一直在看房,他算过一笔账,目前济南商品房均价在8500元每平方米左右,一套90平米的房子,总房款在765000元。新政实行后,首付交15.3万元,但是要贷款61.2万元。“我现在还没有结婚,个人来买的话,最高贷款额度是25万,也就是说36.2万元需要商贷。”蒋先生说,他盼着上调贷款额度,减轻每月的还款压力。

回应:公积金使用率偏高,上调可能性不大

对于市民提高最高贷款额度的期待,济南住房公积金管理中心有关负责人说,公积金贷款门槛的设置,最重要的是使一些真正有买房需求的市民可以先交上首付,从而真正获得买房资格。“像二套房首付比例降低至30%,这就是真金白银的实惠。”

我省一长期研究公积金政策的业内人士认为,一个城市公积金贷款最高额度设定一般考虑三个因素:当地的房价水平、城镇职工的收入水平、公积金的使用率。目前一

个家庭公积金贷款的最高额度为50万元,按照相应规定住房公积金贷款额度最高不超过房款总额的70%,根据去年济南房产均价,50万元的最高贷款额正在这个范围内。

济南住房公积金2014年度报告显示,截至2014年底,公积金中心本部资金运用率83.4%。2013年9月、10月,济南住房公积金调整了支取政策,调整后,当时资金使用率高达98%。

“济南公积金的使用率是偏高的。”该人士分析,同类城

市的一般使用率也仅在80%左右,而银监会对商业银行的存贷比要求为不得超过75%。存贷比指标反映了银行存款运用于贷款的比重及贷款能力的大小。超过这一比率,表明贷款规模过大,风险也过大。

此外,“公积金贷款要有普惠性,覆盖面要大,让更多符合条件的职工能贷相对多的款,而不是把贷款过于集中在部分人身上。”该人士说,考虑到这个因素,受缴存额和使用情况的限制,公积金贷款的最高额度上调可能性不大。

相关链接

公贷额度上限 青岛高于济南

青岛

首次公积金贷款首付比例不低于30%,二次公积金贷款仍为不低于60%。借款人及配偶均符合申贷缴存条件的,购买新建住房贷款最高额度为60万元;购买再交易住房贷款最高额度为35万元;借款人仅本人符合申贷缴存条件的,购买新建住房贷款额度最高为36万元、购买再交易住房贷款额度最高为21万元。

烟台

购买首套住房且套型建筑面积在144平方米(含144平方米)以下的家庭,贷款首付比例不低于20%;对购买144平方米以上的家庭,贷款首付比例不低于30%。个人住房公积金贷款额度45万元。

威海

缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付比例为20%,最高贷款额度50万元。二手房最高贷款额度为30万元。



《一带一路·黄金大典》首发选定我省

大事件:“一带一路”重大规划发布,覆盖全球64%人口!
大机遇:“一带一路”将带动我国经济,我省再获腾飞机遇!
大红利:《黄金大典》首发再定山东,我省独享第一波财富!

山东人独享第一批兑换特权

■ 权威机构监制

■ 造币大师童友明大师督造

■ 通体999黄金层材质

■ 枚枚具备法定面值

■ 印钞造币标准锻造



一回全球瞩目的伟大腾飞,一场耀眼夺目的黄金盛宴,一轮中华复兴的藏富机会!

“一带一路”山东抓机遇,全省等额换“黄金”

为配合“一带一路”规划实施,首次将战略藏品“搬上”999黄金,特别铸造出品《一带一路·黄金大典》。全套29枚,包含一枚主题金钞、5枚路线图、5枚政策图、18个省市。寓意中华民族的伟大复兴,堪称一部“黄金上的丝绸之路”!

丝绸之路源于中国兴于中国,历史悠久源远流长。如今,新丝绸之路崛起,山东将迎来新的历史机遇!2015年5月,又传来好消息!《一带一路·黄金大典》首发定在了山东!这是相关部门第一次将“战略藏品”的首发仪式选在山东!幸运的我省市民获得全国第一轮的兑换资格!

100换100!纸钞换成“黄金钱”!

100换100,等于不多花一分钱!

《一带一路·黄金大典》100换100,面值等额换,换成黄金钱。枚枚具备法定面值,金额“100元”即代表100元面值,100元就可以换回家,相当于没多用一分钱!

100换100,纸钞换成黄金钱!

“黄金大典”第一次将“一带一路”题材全套集齐,本身就是法定藏品,每一个都是999黄金金层,仅材质本身就远远超过发行价,纸钞换黄金钱,价格不贵,价值翻倍。

100换100,普通钞换成“纪念钱”!

别人抢不到的名额,山东人优先珍藏!100换100,等面值兑换!换得巨大增值空间!收藏“原始股”,越藏越值钱!

第一次将“一带一路”“搬上”999黄金,重磅问世!

一部由权威部门打造的“新丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”《一带一路·黄金大典》重磅问世,这是新中国成立以来,第一次将重大战略注入999黄金,堪称一部“黄金上的丝绸之路”。

第一次由权威机构监制,国造大典,权威保障!

由于关乎国计民生,《一带一路·黄金大典》发行受到高度重视,发行、监制均由权威机构担纲。这种资质,具备不可撼动的公信力和升值保障!

第一次由造币大师童友明督造,价值坚挺!

《黄金大典》由造币大师童友明督造。有资

深人士直言,童大师造的熊猫金币一拍几千万;81鸡年金币,一枚211万!大师造的《黄金大典》已经没有值不值钱的问题了,有的是多大升值空间的问题!

第一次在币面注入权威的法定面值,畅通全国!

法定面值代表“国家信用”,人民币上要是没有面值,它就不能当钱花;邮票上要是没有面值,它就不能邮寄东西!《一带一路·黄金大典》是继人民币和邮票之后又一法定面值藏品,也是全球第一套“一带一路”主题的贵金属法定藏品。

法定面值:100元
等额兑换价:100元