

贷款算仔细 选好方案更省钱

专刊记者 冉全金

对于首次购房的人群,贷款总是一个让人纠结的问题。该如何办理贷款?公积金贷款和商业贷款的区别在哪里?哪家银行能给我最优惠的利率?什么样的还款方式适合我?哪种方式最节省费用?这些问题是困扰很多准备买房的人。

方案一:个人公积金贷款

对于资金不充裕的首次置业人群,最好采用公积金贷款。公积金的利率比较稳定,5年以上4.5%,不受利率上浮下浮的限制。并且还可以实行公积金组合贷。公积金贷款的条件比较明确。

在烟台申请公积金贷款,首先要有烟台常住户口,或者有效身份证明。然后,要已经缴纳一年或以上的公积金。公积金贷款的首付金额不能低于所购住房价值的30%。

方案二:银行商业贷款

如果目前没有缴纳公积金,或者缴纳不足1年,购房者可以采取银行商业贷款的方式。目前,商业贷款执行基准利率,5年以上的利率为6.55%。个人住房商业性贷款是银行用其信贷资金所发放的自营性贷款。商业贷款的

限制性条件比较少,但依然需要有购房者的收入证明及其他相关证件。商业贷款根据贷款期限不同,首付的比例也不尽相同。不同银行的政策也会有所差异。购房者在选择商业贷款的时候,一定要详细了解清楚。

方案三:组合贷款

当住房公积金贷款额度不足以支付购房款时,借款人在申请住房公积金贷款同时又向银行申请商业性个人住房贷款,两部分贷款一起构成组合贷款。组合贷款中住房公积金贷款由管理中心审批,商业性贷款

由受托银行审批。通过商业贷款进行组合贷款补充,能让这类人群很好缓解首付压力。而且,商业贷款的购房者在满足公积金贷款条件后,可以转换成公积金贷款。这对于刚参加工作又急于购房的人,是个很好的选择。



购房者咨询贷款事宜。

还款方式:等额本息和等额本金

还款方式现在很多,但主要分为二类。等额本息,即在贷款周期中,如果利率不发生变化,则每月还款的金额都是相同的,比较容易计算和存款,但贷款的利息总额略高;等额本金,即先

期还款金额高于后期还款金额,利息总额较低,但前期还款金额略高且不容易计算,很可能因为少存了几块钱而被银行的个人信用系统计入逾期并承担逾期的违约金或罚息。

购房贴士

为什么开发商不愿意公积金贷款?

据了解,烟台很多楼盘都不倾向于购房者使用公积金贷款。公积金放款时间较长,且条件复杂,开发商回款较慢,是主要原因。“其实只要能商贷的房子就能公积金贷款。”某银行工作人员告诉记者。

值得注意的是,很多银行

的大政策基本一样,小的细节可能不太一样,比如有的银行进行商业贷款的时候需要收取担保费用,而有的银行商业贷款时不需要缴纳担保费用。这方面的信息在贷款前一定要打听清楚了。另外需要注意的是,个人住房贷款可以提前还款和中途改变还款年限的。



北京: 市场热度不减 或再现高潮

2013年还剩不到两个月,北京土地市场的热度不减,住宅用地交易量显著增加。据北京市土地储备整理中心公开资料显示,11月1日至13日,共成交经营性用地14宗,其中住宅用地11宗。其中,11月11日,顺义区两块土地在北京市国土局以底价3.94亿元低调成交,开拍前仅收到一份报价单。买家为顺义区属国有企业北京市天竺房地产开发公司。据链家地产统计,截至11月4日,北京已出让土地172宗,成交总价为1327亿元。其中住宅类土地成交58宗,建筑面积为992万平方米,约为2012年同期2.15倍。

机构分析人士张旭认为,2013年住宅类土地供应量明显的增长。进入四季度以来,在前期推地规模较大的基础上,持续加大住宅类土地的供应规模,从供应的顶端开始满足购房者需求,稳定购房者预期。政府从供应总量和供应结构两个方面入手,以期缓解供需矛盾,稳定房价走势。

上海: “沪七条”颁布一周: 对非沪籍影响仍最大

11月8日,上海推出楼市“沪七条”。其中,二套房首付比提高至七成和非沪籍家庭购房条件收紧,成为最大关注点。调查显示,经过一周执行,逾五成(52.24%)人属于首次置业,刚需仍是主力。这意味着,二套房贷收紧影响有限。同时,逾四成(44.78%)受访者认为非沪籍家庭购房条件收紧影响最大。

最新调查显示:受访者中,逾五成(52.24%)人属于首次置业。此外,改善需求占三成多,其中,首次改善者占11.94%,非首次改善需求占19.4%。还有16.42%的受访者属于投资需求。与11月8日“沪七条”出台当天的调查相比,首次置业者比例增加6.48%,与改善需求者占比差距拉大,说明刚需购房者依然是市场主力。“沪七条”推出近一周,近五成(49.25%)受访者将延迟购房,35.82%的受访者按原计划购房,还有11.94%的受访者加速购房。

广州: 多地尝试住房公积金治病 广州暂无计划

国内部分城市出台公积金提取办法,允许患有重大疾病的职工或其直系亲属提取公积金救急。记者昨日从广州住房公积金管理中心获悉,广州曾在2009年酝酿出台“大病”可提取公积金政策,但因有反对声音最终未能出台。该中心表示,广州在国家法规未做调整前,暂时不会酝酿出台新政。

广州住房公积金管理中心有关人士表示,在政策讨论时,始终绕不开国务院《公积金管理条例》的规定,要等待国家相关部门对条例的解释或修改意见。“如果国家法规规定可如此操作,广州将按新的精神去进行落实”。

济南: 商品房身价高 小产权大行其道

小产权房被喻为“没有准生证就出生的孩子”,尽管不合法,但多年来“超生”现象依旧严重。有关部门叫停小产权房的命令由来已久,但是仍然没有遏制住小产权房越来越热的态势。基于对“转正”的无限遐想,小产权房意外火爆,不仅没有停止销售,而且接连涨价。

城市房价飞涨,小产权房就像角落里的野百合,尽管屡次被禁被质疑,还面临强拆,仍旧独自坚挺。在济南房价不断攀升的背后,小产权房以低价这一杀手锏掩盖了自身的先天缺陷,甚至愈加引来了投资者的关注。

记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民王先生来电:我是富顺苑西区的业主。这两天供暖系统低温运行,同事说家里的暖气都热了,但是为什么我家里的暖气还是冰凉的?

500热力公司:已从11月11日下午开始低温运行,将根据天气的变化情况及时提高供热压力及温度。如有问题可与所属供热站

6651274联系,工作人员将会及时处理。

2、市民钱先生来电:2009年我用商业贷款在芝罘区购了一套房,单位给的公积金一直没有提取过。我想咨询下,第一次提取都需要准备什么资料,第一次可以提取账户余额的多少?

烟台市住房公积金管理中心:商业性住房贷款的职工首次申请提取,填写《提取住房公积金偿还贷款申请表》(一式三联),同时提供借款合同原件及复印件、借款人在本次住房公积金提取时间段内的还款卡(本)交易明细对账单并加盖银行业务公章、房管部门备案的购房合同原件(二手房提供全额销售不动产发票原件)。贷款人配偶提取,还需要提供结婚证或同一户籍户口簿的原件和复印件。

3、市民赵先生来电:11月1日进德40号楼(13层以上)供暖试压。13层主管跑水后,三公司进德班在楼内贴出通知,称13层主管超过保质期,且楼内主管属公共设施,应由住户承担维修费用,否则不能供暖。可是该楼的主管当初是上下同时进行的,为何上面过保质期而下面没

有?安装时的承诺20年没问题,这才几年就出问题了。这个问题我们应该如何处理?

500热力公司:《烟台市城市集中供热管理办法》第二十条:居民住宅用热设施,自用热设施投入使用之日起,阀门、管道、散热器分别在3年内、5年内、10年内出现产品质量问题的,责任由建设单位承担。超过上述期限的,用户承担相关费用。经本报记者落实,您的邻居已组织对管道进行维修,维修完毕后请及时通知所属供热站。

4、市民杨先生来电:我买房时办理了商业贷款。今年5月份,我将住房贷款一次提前还清了。以前每年提过公积金,而最后一次提住房公积金是去年11月。想问一下今年再提公积金的话需要哪些资料,什么时间能提?

烟台市住房公积金管理中心:您需要准备去年提取的留存黄联或借款合同原件、最后一次还款的对账单、还款结清证明(后两样可复印一份,请审核人员加盖与原件一致的印章,以备配偶提取用)。若配偶提取,除上述材料外,还需另加结婚证的原件和复印件。还清贷款后的一年

之内提取公积金,可以请单位经办人办理。

5、市民柳女士来电:我于2012年用公积金贷款购买二手房一套,并于同年12月一次性提取了公积金余额。现已还贷满12个月,应该可以还公积金贷款了。咨询单位相关负责人时,回复说今年有新政策,去年已经用房产证办理过一次提取公积金的,今年就不能再提了。请问,这个情况是否属实?具体政策是什么?

烟台市住房公积金管理中心:这并不是今年的新政策。购房提取公积金,分全额付款购房提取和贷款购房提取两种方式。前者需提供房产证或购房合同、全额销售不动产发票的原件和复印件,在一年之内(以房产证或发票的时间为准)办理,一套住房只能提取一次。后者是还款满12个月后退,还贷期间每年提取一次。单位经办人持二手房房产证来提取时,我们的工作人员都会让其询问职工有无贷款,如果有贷款,都会退回,让其等还满12个月后再按照贷款购房方式提取。很抱歉,您这套房子不能提取啦,只能等再买房或符合退休等其他条件时提取。