

商贷转公贷?别听他瞎忽悠

公积金管理中心:开发商的一些承诺是没谱的事

本报6月17日讯(记者 喻雯) 新建楼盘如果没有三分之二以上封顶,就无法使用公积金贷款。近日,记者走访发现,开发商为了吸引购房者,承诺现在虽不符合公贷条件,在拿到房产证以后可以将商贷转为公贷,为购房者省下不少利息。对此,济南住房公积金管理中心有关负责人说,这样做是行不通的。

开发商

现在不符合条件 拿到证可转公贷

17日上午,记者来到经十路上一家楼盘,项目刚开盘不久,项目施工时间也不长。记者以购房者身份看中一套101平米的房子,总价为125万。记者提出能否公贷时,置业顾问称,目前项目没有实现三分之二以上楼层封顶,达不到公积金贷款的条件,没法公贷。“我们跟银行有合作,现在虽然不能公贷,但是等到房子办下房产证以后,就可以把商贷转成公积金贷款了。”置业顾问说,按照计划房子是2017年交房,2019年能办下房产证,也就是说,如果办完买房手续,商业贷款50万元,从现在起先还4年的商业贷款,剩下的贷款就可以转为公积金贷款。

置业顾问算了一笔账,商贷50万,还款30年,按照目前基准利率,每月还款2886.18元。如果公贷,每月还款为2315.58元,每月能少还500多块钱,还款期间算下来,能省下20万元左右的利息。“现在新盘能公贷的门槛较高,这是解决公贷的最好方式。”置业顾问说。

公积金中心

贷款时条件不够 过后不能转公贷

买房时不符合公贷条件,拿到房产证以后就能转公积金贷款吗?17日,济南住房公积金管理中心有关负责人说,按照有关规定,济南商贷是可以转为公积金贷款的,但是有一个最大的前提是,“申请人当时在办理个人住房商业贷款时,已经符合住房公积金贷款的条件”。

“也就是说,无论是个人还是楼盘,在申请公积金贷款时,都要符合有关条件才可以。”该负责人说,像这种在申请贷款时,楼盘不符合公积金贷款条件,过几年虽然办下了房产证,但是也无法把商贷转为公贷,最关键的是要看起初申请公积金贷款时,各方的条件是否达标。

再举个例子,如果个人在第一次申请贷款时,账户余额只要1万块钱,按照有关规定,最多能贷款15万元。这个人还款几年后,即便账户余额达到了4万,可以贷款50万,也是不能再改变贷款额度的。

此外,该负责人说,商贷转为公积金贷款,要征得公积金管理中心、银行双方同意,开发商还要做好抵押贷款的有关配合工作,所以这不是其中一方就能决定能否“商贷转公贷”的。购房者在买房时,一定要多方了解一下贷款信息,不要被开发商忽悠了。



购房市民在贷款前,一定要把相关规定弄清楚了,千万别只听开发商的忽悠。(资料片)本报记者 王媛 摄

延伸阅读

商贷转公贷,济南早就有规定

办理商贷时就要符合公贷条件

相比商业贷款,公贷的低利息吸引了不少老百姓。像一些办理了商业贷款的市民,如果转为公积金贷款,需要满足怎样的条件?有关流程是怎样的?17日,济南住房公积金管理中心有关负责人做了详细解读。

本报记者 喻雯

必须征得银行同意

根据有关规定,商贷转公贷,是针对已在商业银行办理个人住房贷款的借款人向管理中心申请将原住房贷款转为个人住房公积金贷款。“转公积金贷款只能申请纯住房公积金贷款,并且原个人住房组合贷款不能申请转公积金贷款。”该负责人说。

具体来看,申请商贷转为公积金贷款,必须在贷款银行办理转公积金贷款手续,并且在征得贷款银行同意

的情况下才能申请。申请人的个人住房贷款还款时间已达到贷款银行规定的最低还款时间,并且没有不良还款记录。此外,以所购房产作抵押的转公积金贷款所涉及房屋的《房屋所有权证》已经办理,并符合办理房屋抵押登记条件。

“最重要的一条是,申请人当时在办理个人住房商业贷款时,已经符合住房公积金贷款的条件,但因银行拒办而未申请公积金贷款。”该负责人说,也就是说如果购房者买房时不符合公积金贷款的条件,比如楼盘没有封顶,或是个人缴存年限不符合公积金

贷款要求,日后无法办理商贷转公贷。

要有房产证抵押

商贷转公贷,贷款额度如何确定?期限和贷款利率如何确定?

对此,该负责人说,商贷转公积金贷款的贷款额度不得超过房屋原交易价格及房屋评估价值的八成。转公积金贷款的贷款额度不得超过原个人住房贷款剩余的借款本金。“转公积金贷款利率执行中国人民银行的有关规定,并随中国人民银行利率的调整而调整。”该

负责人说。

商贷转公积金贷款,具体是怎么转的?该负责人说,举个例子来说,购房者商业贷款50万,已经还款了4万,还有46万要转为公贷。公积金管理中心审批通过后,把46万贷款还给商业银行。“在转换的过程中,债权人发生了转变。”该负责人说,购房者起初办理商贷时,开发商把房产抵押给银行,银行放款给开发商。转为公贷后,债权人就成了公积金贷款管理中心,所以房子一定要取得房产证,这样购房者再把房子抵押给公积金管理中心,管理中心才能把46万的款再放给银行。

“商转公”很难 政策实行八年 没几个人办成

在房子产权转移时,原产权公司曾与接手单位签订合同,对建筑内的61户合法住户在南全福小区和杨庄幸福小区提供安置房源。对此,高先生告诉记者,“当时我们带着居民去看了,但是居民没有相中周围的环境。”安置房源的问题双方并没有谈拢。

“这栋楼处的位置很好,公司不想把它闲置在那儿。”高先生告诉记者,“后来我们多次提出维修,考虑过把楼重建,让大家先搬出来,但是居民一直也没有同意。”

“我们很愿意和居民坐下来谈一谈这个事,居民可以把他们的诉求统一汇总,写成文字材料,签上名字给我们。我们会进行维修,如果需要居民撤离一段时间,希望居民可以配合。”高先生称。

本报记者 喻雯

济南商贷转公贷,有关政策早在2007年就已出台。但是记者了解到,政策实行八年了,办成的人少之又少,九成以上的人不符合条件办不了。

对此,济南住房公积金管理中心有关负责人说,商贷转公贷,最大的前提条件是“申请人当时在办理个人住房商业贷款时,已经符合

住房公积金贷款的条件,只是因为银行拒办而未申请公积金贷款”。这个条件就卡掉了很多人。

此外,办理“商转公”首先要经过银行的同意,但是从银行的答复来看,都表示要办成“很难”。

一家商业银行的负责人告诉记者,商贷可以转为公积金贷款,但要办理起来很难,手续比较繁琐,他们银行多年

没有办过,具体的办理流程他也不是很清楚。记者随后咨询了建行和工行等多家银行,发现情况基本相同,有的银行工作人员直接就表示没法转。“公积金转商业贷款我们现在没法转。”建行济南一支行的工作人员告诉记者。

在“商转公”的过程中,如果银行不配合或是对政策不了解,仅靠公积金管理中心或是购房者,也是无法办理的。

追踪报道>>>

18年的危楼维修有望了

产权单位:居民有啥诉求都可以商量

本报6月17日讯(见习记者 时培磊) 林祥南街93号楼从1997年被鉴定为危楼后,原产权公司随后将产权有偿转交给其他公司,几经转手后,产权在哪儿成了谜,楼房无人维修。

6月11日,本报《18年危楼“穷居闹市无人问”》一文,报道了林祥南街93号楼居民的困境。17日,济南正邦投资管理有限公司负责人高先生告诉记者,其所在公司就是房子现在的产权单位,并表示公司一直想维修此楼,“居民有什么诉求都可以商量。”

据高先生介绍,早在15年前,公司就已经取得林祥南街93号楼的产权、土地证、房产证均有,并缴纳了土地出让金。其间,公司经常对此楼进行修补。“居民也都知道我们单位。”

在房子产权转移时,原产权公司曾与接手单位签订合同,对建筑内的61户合法住户在南全福小区和杨庄幸福小区提供安置房源。对此,高先生告诉记者,“当时我们带着居民去看了,但是居民没有相中周围的环境。”安置房源的问题双方并没有谈拢。

“这栋楼处的位置很好,公司不想把它闲置在那儿。”高先生告诉记者,“后来我们多次提出维修,考虑过把楼重建,让大家先搬出来,但是居民一直也没有同意。”

“我们很愿意和居民坐下来谈一谈这个事,居民可以把他们的诉求统一汇总,写成文字材料,签上名字给我们。我们会进行维修,如果需要居民撤离一段时间,希望居民可以配合。”高先生称。

端午来青银 理财高收益 火热有“艾”礼

端午节遇上父亲节,青岛银行济南分行五重惊喜与您一起开心过节:

一重喜:端午专享高收益理财,让您“倍爽”一夏赚翻天:

产品名称	募集期	产品到期日	期限(天)	起购金额(万元)	参考年化收益率	发售渠道
创赢计划2015年252期 (“陪爸爸过端午节”专属)	6.17-6.23	2015-7-31	37	5	5.80%	柜台 网银 手机

友情提醒:全行一起抢,注意早下手!另有更高收益资管计划发售中,详询网点。

二重喜:青岛银行999黄金生肖转珠(0.8g 528元)正在开展“买一送一”活动,即日起至6月26日,买一个转珠送一个可爱的哆啦A梦项链(925银 8g),自带送人皆为最好选择,速速预定吧。还有多款同样买一送一。

三重喜:6月18、19两天,进11家厅堂网点,领艾草、驱蚊辟邪回归传统端午。数量有限,先到先得!

四重喜:新客户买理财,做定投,免费得Ukey;老客户提升有积分,积分有惊喜!

五重喜:泉城小朋友热烈盼望的AC米兰夏令营这个7月再次来临,凉爽青岛,和电视上才能见到的AC米兰球员踢球不是梦!报

名接近尾声,想给孩子一个不一样的暑假,请马上打电话联系报名!

活动多多,回馈丰富,青岛银行济南分行11家网点欢迎您!

青岛银行济南分行各网点恭候您的光临:
分行营业部81676302/高新区支行68605110/济滨路支行81607108/章丘支行83380776/舜耕支行81607122/浆水泉支行81607150/全福支行81269717/涪源支行81269731/交院支行87202225/章丘东山社区支行83381195/南全福社区支行81269762

扫码关注青岛银行海融财富微信,随时关注青岛银行最新资讯。

