

公贷没获批,可拖到新政落地

济南公积金贷款调整10月15日起施行,不少客户先订房到时再签合同



济南公贷新政落地

“我的贷款手续还没批下来,还能赶上新政吗?”“我刚办了商贷,符合商贷转公贷的条件吗?”28日,记者走访获悉,济南的多家房产中介、楼盘,客户咨询量都因公积金贷款新政而骤增,不少潜在买房者想10月15日新政施行后再办贷款。

本报记者 喻雯

此次公积金新政落地,将刺激刚需群体购房(资料片)。

本报记者 王媛 摄



1 中介迎来新政咨询高潮

“今天来店咨询的人太多了,大家都盼着济南版政策落地。”28日,21世纪不动产鲁能领秀城店的侯店长说,8月初省里公贷指导意见出来后,一些有买房需求的业主就一直在观望。“新政一确定,都集中回来了。”

侯店长说,有一个客户在领秀城买了88平米的房子,总房款102万,准备贷款80万,公积金50万,商贷30万。他是8月初订的房子,当时没签合同,客户跟房主约定等新政策落地后再办贷款手续,并交了3万订金,签署了一份协议。

“今天一大早,他们就跑到店里,要求尽快签合同。”侯店长说,合同里约定“10月21号办手续”,这样一来,客户就能按新政公贷60万了。

除此以外,还有一些客户因为账户余额不足或缴存年限太短,可贷额度不高,新政出台后,也纷纷前来咨询。

侯店长说,他们店的成交主力还是刚需客户,尤其是工作不久的年轻人。新政施行后,公积金贷款的客户会增加,也会激活一些潜在购买力。对于即将到来的“金九银十”,侯店长满怀期待。侯店长说,以后店里“先交钱订房,等到10月下旬办贷款”的情况会增加。

据介绍,从二手房买卖流程来看,网签后,买方的资料要先去银行“面签”,银行审核后再送到公积金管理中心审批,中间需要一个多月的时间。买方可以根据这个时间点,合理选择签合同办贷款的时间。

2 已报至公积金中心就不能改了

根据政策调整,公积金贷款最高额度提至60万元。拿一笔贷60万,贷30年的房贷算,全部公贷比公贷50万再商贷10万的组合贷,每月可以少还近100元。

这一消息让不少刚买了房,正在办理贷款手续的市民很着急:现在公积金贷款还没批下来,还能按新政策多贷一些钱吗?

市民高博7月份在二环南路附近买了套房子,交了80万首付款后,公积金贷款50万。目前贷款资料已经交到银行,办理“面签”。“我们

两口子按新政能贷60万,现在想多贷10万,少点首付压力。”高博说,正好省下这笔钱准备装修。

“我现在资料都在银行,公积金中心还没有批,能再改吗?”与高博有类似疑问的市民不在少数。

除此之外,也有一些市民,按照此前余额乘以15倍的方式,贷款额度不是很高,现在多了一种按缴存基数计算的方式,能多贷一些。他们也想享受新政,减轻买房压力。

对此,济南住房公积金

管理中心有关负责人说,像高博这种情况,首先要与经手银行的个贷经理联系,确认自己的申请材料有没有报送到公积金管理中心审批。如果材料还在银行,可以要求推迟上报;如果材料已经报送到公积金中心,就只能按照国家政策要求审批,一般审批时间在三天左右。

招商银行一名负责个贷业务的经理表示,一般情况下,只要申请人提出延报材料需求,银行都可以满足客户的要求。

3 申请“商转公”条件挺苛刻

除了二手房市场,新房市场也引发连锁反应。

28日下午,在经十路上的一家楼盘,看房的市民络绎不绝。市民王芳说,她看中了一套总价120万的房子,得知公贷新政出台后,她想着交60万首付再贷款60万。目前楼盘刚开始建,还达不到公贷条件,按规定,新建楼盘要主体完工三分之二以上才可以办理公积金贷款。“我能不能先办商贷,等到楼盘符合条件之后,再转成公积金贷款呢?”王芳询问。

记者走访多家楼盘发现,像王芳的这种疑问不在少数。目前市场上的新建商品房,绝大多数是期房,尤其

是一些刚开盘的,刚刚开始施工,达到公贷条件尚需时间。但多数楼盘希望尽快回笼资金,不愿等到那时候再办理业务,不少市民就有了“商转公”的需求。

对此,济南住房公积金管理中心有关负责人说,“商转公”必须满足四个条件,具体来看,转公贷必须在原贷款银行办理手续,且需征得贷款银行同意;申请人的房贷还款时间已达到贷款银行要求的最低还款时间,且没有不良还款记录;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;申请人当时在办理商业贷款

时,已经符合公积金贷款条件,但因银行拒办而未申请。

上述负责人举例说,如果当初购房者在申请公贷时,楼盘符合公贷条件,但是开发商不给办公贷,日后是可以申请“商转公”的。但如果一个人在首次申请贷款时,公积金账户余额只有1万元,最多能贷15万元,即便他几年后账户余额增加,能贷50万了,也是不能再改变贷款额度的。

该负责人提醒,“商转公”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,所以并不是贷款人一方就能决定的。



市民在济南市住房公积金管理中心办理业务(资料片)。本报记者 王媛 摄

这10人将参加济南阶梯气价听证

分别是苗建、王洪伟、刘令杰、潘佳、孟庆玲、赵善军、刘秀田、张奎、王志红、窦星刚

本报济南8月28日讯(记者 孟敏 实习生 杨兵) 28日,拟于9月中旬召开的济南市气价改革听证会选出10名消费者参加人和2名候补参加人。

据了解,济南市拟实行燃气阶梯价格,从6月24日起至7月14日,济南市物价局就此公开征求社会各界意见。随后,在8月发布公告,拟于9月中旬组织召开听证会,共23人参加。其中,消费者参加人通过自愿报名、随机选取的方式产生。

据济南市物价局工作人员介绍,自8月13日至8月28日,通过网上报名和报名点报名,共有72名消费者自愿报名参加听证会。28日上午,济南市

物价局从前来报名的消费者中随机邀请消费者代表和部分新闻媒体从业者参加抽取工作。“10名消费者的职业信息等相关内容将在随后的程序中公布。”相关负责人说。

10名消费者参加人为:苗建、王洪伟、刘令杰、潘佳、孟庆玲、赵善军、刘秀田、张奎、王志红、窦星刚。2名候补消费者参加人依次为:井远丽、陈金华。

去年3月,国家发改委下文,要求2015年底前所有已通气城市均应建立居民生活用气阶梯价格制度。对于居民基本生活用气需求,实行相对较低价格;对超出基本生活用气需求的部分,实行较高价格。

此次听证会听证啥?

第一档覆盖率由80%改为90%

根据此前公布的拟定方案,济南居民用气划分为三档:第一档用气量,按覆盖区域内80%居民家庭用户的用气量确定,保障居民基本生活用气需求;第二档用气量,按覆盖区域内95%居民家庭用户的用气量确定,体现改善和提高居民生活质量的合理用气需

求;第三档用气量为超出第二档的用气部分。各档气量价格实行超额累进加价,第一、二、三档气价原则上按1:1.2:1.5左右的比价安排。

此次听证会计划将阶梯气价第一档调整为“覆盖90%的居民家庭用户”,将使用燃气壁挂炉取暖的市民分为两

档。同时,听证将充分考虑低收入家庭经济承受能力,对低收入家庭进行补贴。用气方面以年度为周期,购气量在周期之间不累计、不结转。此外,对于学校和养老院等特殊群体暂不实行“阶梯气价”,非居民用户用气价格也将下调。 本报记者 孟敏