

截至今年上半年,合肥市累计公积金归集达133.75亿 开发房为何对公积金说“不”?

住房公积金作为百姓安居的“绿色通道”,如今却很少人在用它,按理说,随着国家出台限制二套房、三套房的房贷新政后,面对银行贷款“高门槛”的情况下,本身具有一定社会福利保障色彩、首付成数和利率等方面不受多套房限制的住房公积金应该大受欢迎才对,然而其在市场中却处于“鸡肋”地位,省城市民反映在合肥买房用公积金贷款其实很难。

叶然 王玮伟 陈亚林/文



合肥公积金归集大幅上涨

记者从合肥市公积金管理中心了解到,今年上半年合肥市住房公积金归集持续发展。上半年归集住房公积金424亿元,同比增加288亿元,同比增长254%。截至6月底,合肥市全市累计归集住房公积金达133.75亿元,归集余额62.93亿元,

比年初净增4.45亿元。

同时,住房公积金提取业务也同比增加。今年上半年,合肥市提取住房公积金9.8亿元,同比增加1.95亿元,增长248%。提取总量占同期归集总量的68.8%。截止6月底,合肥市全市累计提取住房公积金

为70.82亿元,占累计归集总量的52.9%。

据悉,上半年发放贷款7.86亿元,同比增加4.1亿元。截止6月底,该城市已累计发放个人住房贷款77.89亿元,住房公积金贷款余额49.48亿元,占住房公积金归集余额的78.6%,比年初增长1.3个百分点。

公积金贷款不关乎房多房少

新政出台,让楼市观望成风,尽管9月成交量有所上涨,但各路专家、业内人士对“金九银十”还是语焉不详。三套房贷新政,要求针对商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区。这样的规定是否波及公积金贷款,相关人士介绍,公积金贷款与几套房无关,而与使用公积金贷款的次数相关,一个人可以两次使用公

积金贷款。

对于购买三套房是否可以使用公积金贷款,相关人员说,合肥住房公积金能否贷款与购买几套房无关,正常缴存公积金的市民可以两次使用公积金贷款,第二次公积金贷款的使用必须在第一次公积金贷款结清的情况下,如果第一次购房使用的是商业贷款,则还有两次机会使用公积金贷

款,以家庭为单位,夫妻双方只能使用两次公积金贷款。

对于购买商品,全部用公积金贷款,那么首付比例为二成。如果购买的是二手房,首付比例视房屋年限,房屋年限在10年以内的,首付比例最低为三成;房屋年限在10年以上20年以下的,首付比例最低为三成;且贷款额不能超过房产评估的70%。

缓慢回款让省城开发商说“不”

对于具有颇多好处的住房公积金,却很少有市民使用,有部分市民表示,省城多数开发商并不支持使用住房公积金。记者为此专门调查合肥数家开发商在售楼盘,采访中多数楼盘都表示不支持使用,在记者的再三追问下,一销售人员才道出了其中的原因:“省城合肥很少有楼盘可以使用公积金,大多数楼盘都不愿意公积金贷款,因为回款实在太慢,所以这也是购房者买

房申请公积金贷款屡屡遭拒的原因。”

据介绍,在平常的买房活动中,购房者只要与开发商签订了购房合同和按揭贷款合同,银行就将贷款发放给开发商,这在行业里被称为见合同放款,虽然其操作并不规范,但由于放款时间只有7天左右,所以开发商往往非常欢迎这种方式,而与之对比的是公积金贷款方式,由于公积金贷款属于政策性贷款,所以在操作中风险控制

非常严格,其办理时间确实较银行贷款长。

为什么公积金贷款如此之慢呢?记者了解到,公积金管理中心一般在收齐材料后15个工作日内就会完成审批,但是,公积金贷款审批严格,对证件等要求更多,而且设有面谈程序。购房者要筹集足够的资料,走完整个程序确实需要一定的时间。因此,开发商卖房后等上半年才能拿到钱很正常。

公积金组合贷款有差别

房产新政出台后,合肥公积金组合贷款将与商业贷款一样,执行新政的差别信贷标准。购房者在办理住房公积金贷款业务中,如果公积金贷款最高额度不能达到购房的总款时,购房者还需要同时办理商

业性贷款,这种组合贷款在办理时,须向贷款承办银行出示由房地产权登记管理部门出具的《家庭房地产登记信息查询表》,具体贷款首付比例、利率等,按各贷款承办银行相关规定执行。目前,合肥各商业银

行也已开始执行新的公积金组合贷款政策。有关银行工作人员表示,如果购房者公积金贷款额度不足,需同步办理商业性组合贷款,就按商业贷款执行,二套房最低首付5成,利率上浮10%。

公积金提现程序简化

公积金贷款由于利率低,得到很多购房者的青睐。半年来,合肥市住房公积金管理中心在提取、贷款等业务办理中进一步简化审批手续、审核材料。

贷款申请人的配偶、共有人及配偶未建立公积金的,不再要求开具未缴存公积金证明和未办理公积金贷款证明。贷款申请人的配偶、共有人无工作的,不

再要求提供下岗、失业证明。主贷款人为外地户口的,不再要求提供“暂住证”。存量房(二手房)申请全额公积金贷款的,不再要求提供房地产评估报告。

合肥市公积金贷款条件

- 1、中贷人按规定正常足额缴存住房公积金连续满一年以上;
- 2、中贷人所购商品房开发商必须与建行市三孝口支行、工行市城建支行、农行绿都支行、中行营业部或交行有按揭业务签约(协议);
- 3、中贷人在本市常住,有完全民事行为能力,信誉良好,有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力;月还款额不得超过其家庭月收入的50%;
- 4、首付房款不低于房价的20%,并具有购买住房的合同或有关证明文件;
- 5、组合贷款中涉及商业贷款的,其首付、贷款次数、利率等相关规定由贷款承办银行按照人民银行有关规定执行;
- 6、中贷人夫妻双方及房屋共有人夫妻双方无未清偿的住房公积金贷款;
- 7、中贷人需为房屋买受人且所占产权比例不得少于50%(含)。

贷款额度、期限

最高额度:借款人及配偶均按规定正常足额缴存住房公积金满一年以上的,最高贷款额度为35万元;借款人单方按规定缴存住房公积金的,最高贷款额度为25万元,借款人在最高贷款额度内的可贷额度=借款人夫妻双方缴存住房公积金月工资收入之和×12(月)×0.5×实际可贷年限,共有产权人、参与还款人不列入计算范围;

最长期限:20年;且借款人年龄与贷款期限之和不得超过其法定退休年龄后5年,并须在未退休前申请贷款。

申请贷款办理程序

合肥市住房公积金管理中心在业务大厅实行一站式审核服务。一楼业务大厅为贷款审核,二楼合同签订厅为签订借款合同、办理公证、保险手续场所。办理时需中贷人夫妻双方同时到场签约,有其他共有产权人或参与还款人的,共有产权人或参与还款人也需到场,保险本着自愿原则,由当事人决定是否投保。个人办理新购商品房(不含团购、集资建房及二手房)住房公积金贷款审批,申请人符合条件且资料齐全的,在预抵押(或其他产权证)办妥(以管理中心确认为准)后10个工作日,贷款发放手续办理完毕,并将贷款转入开发商签约的按揭银行指定帐户。

