

万元楼盘 又能贷公积金了?

公积金贷款政策放松,可贷额度也有所提高

万元楼盘又可以申请公积金贷款了?昨天有消息灵通人士透露,南京住房公积金管理中心和部分银行已经达成一致,对原来公积金贷款政策作出一些放宽。据了解,在放宽的贷款政策中,就包括对万元楼盘贷款解禁、还贷能力系数调整等多个方面。

限贷政策可能已经取消

今年1月份,南京住房公积金管理中心对公积金贷款政策作出一系列调整,其中包括对单价1万元/m²以上的楼盘停贷公积金。

但记者最近听到这项政策放松的消息,南京一家能贷公积金的银行有关人士告诉记者,在实际操作过程中,他们最近报过一些单价万元以上的楼盘,也能够通过公积金管理中心的审批了。

这一说法并非空穴来风。在刚刚闭幕的南京市委十二届五次全体(扩大)会议上,南京市副市长陆冰谈到主城区一些房价的单价都在1万元/m²以上,建议公积金贷款政策要作出调整,而公积金管理中心负责人的答复是“已经取消”。

就此,房地产业内人士表示,现在城中的商品房单价基本上都超过1万元/m²,一些在主城区安家的老百姓在贷款时只能选择商业贷款,确实为此多付出了一些利息,取消这一规定是合理的。打个比方,如以夫妻双方计算,每人贷公积金贷款额度为15万元,能贷到30万元公积金,如果贷30万元、20年,按照目前利率,商业贷款20年利息总额是243424.34元,而纯公积金贷款利息只有183961.93元,换作公积金贷款就少了近6万元利息。

系数也从0.2调到0.45

“公积金还款能力系数也变化了。”银行人士透露说,在最近一个月的实际操作中,已有银行将还贷能力系数从0.2调整到0.45,这就意味着,老百姓可以贷到的公积金额度比原来更高了。所谓还款能力系数,就是反映职工公积金贷款本息与职工当月收入的占比情况。个人住房公积金贷款额度=借款职工的住房公积金月缴存额÷公积金的缴存比例×还贷能力系数×12(月数)×实际可贷年限。

打个比方,假设一市民公积金月缴存额为150元,缴存比例为10%,贷款年限为20年,那么按原来0.2的还贷能力系数,他可以贷到公积金7.2万元(实际可贷8万,千位可进位)。假设还贷能力系数调整到0.45,那么他将可以贷到最高额15万元,比原来可多贷7.8万元。

这位人士还透露,原来公积金贷款审批经常需要一两个月时间,而且对于万元楼盘、第二套房贷款都有限制。一些开发商为了回笼资金更快,干脆劝客户不要贷公积金贷款,开发商直接打折让利给客户。公积金审批部门对此将提高审批效率,希望银行多发公积金贷款。

年底还有7亿元可放贷

不过,昨天记者就此向南京住房公积金管理中心求证时,多位人士都表示,确实在考虑一些调整措施,

不对外公布的理由是:“目前还没有经过管委会(南京市住房公积金管理委员会)批复。”

业内人士分析说,之前出台万元楼盘停贷等政策,是在公积金资金较为紧张的情况下,防止中低收入家庭贷不到公积金。但现在的情况是,各家银行商业贷款额度都告急,但市公积金今年还有7亿元左右的余额可用,而该部门以往一年的房贷规模最多也就在40亿元左右。

公积金管理中心相关人士也表示,因为9月份之后央行收紧房贷政策,特别是年底,一些银行当年的放款额度已经用完,这就带来一个问题:一些原先希望通过公积金和商业组合性贷款的买房人在贷不到商业贷款的情况下,放弃了买房,导致公积金也放不出去。他说,下一步肯定会合理充分地使用好这部分资金,“任何单位不得拒绝符合条件的购房人办理公积金贷款”,对拒贷公积金的开发商,一旦取证属实,将依法查究。

另外,为了跨江发展的需要,公积金管理中心还特意安排了4000万元的公积金专门用于江北的红太阳集团在售楼盘的贷款。今年公积金收益部分用于廉租房的约有6500多万元,明年有望提高到7000万元,贷款政策还将作出倾斜于中低收入家庭贷款的政策调整。而省级机关公积金因为原来就没有实施万元楼盘限贷等限制措施,此次也就没有参与回调。

快报记者 王海燕 尹晓波

产权调换房用地 昨天顺利拍出

快报讯(记者尹晓波)昨天下午,作为南京首个产权调换房项目用地的鼓楼区神马家具城地块,在经过10轮书面竞价后,被南京建设开发集团以8000万元拿走,单位平均地价达到了9980元/m²。

这种利润微薄的拆迁安置房,昨天还引来了江苏新苑房地产公司的角逐。不过,在建设开发报出8000万元的价格时,新苑“知难而退”。业内人士表示,该地块实际出让面积为8016平方米,建成后的项目不得上市销售,统一由南京市城建集团按7800元/m²的价格回购,专项用于市政项目的拆迁安置。以2.0的容积率计算,可建筑面积为1.6万平方米左右,按照拆迁安置房3%的利润率,直接以回购房价核算,利润也只有374万元(7800元/m²×16000m²×3%)。

也有业内人士表示,这块地底价6800万元,最终成交价为8000万元,应该还是比较合理的。而一些开发商参与这种产权调换房的竞买,其目的并不是为了赚多少利润,至少在土地争抢激烈的状况下,拿到这种开发项目,可以用来消化自身的财务成本。

新房认购后更名惹出蹊跷官司 住了三年的房子竟是别人的

石纯云和王大川已经是一对20年的夫妻了,可是因为丈夫几年前一次不算理智的行为,让他们的房子闹出了事情,之后的官司更让两人有苦难言。

房子竟是“别人”的

2004年2月,石纯云和王大川看中了白下区一处商品房,他们随后决定用王大川的名字以认购的形式买下这套房子。在4月份交齐房款后,当年年底便开始了装修,随后一直住到现在。

可前一阵石纯云突然收到了一个叫张春花的陌生女子的通知:这套房子是我的,请你们夫妇马上搬走!她感到非常吃惊,可对方出示的这套房子房产证上,明明写着“张春花”!石纯云马上质问丈夫,王大川这才说出了背后的故事。

丈夫自述离奇经过

王大川说,张春花是他生意上的一个朋友。2004年初的时候,张春花听说他要买房,就想请他帮个忙。“我想把父母的户口从外地迁到南京来,能不能把你认购的名字换成我的,等我迁完户口就把名字还给你?”王大川说他随即同意了。为达到目的,张春花竟成了王大川名义上的“妻子”。

2004年4月10日,王大川向开发商提出申请,以“因为要迁岳父母的户口迁入南京”为由,将房子的认购人变更为张春花。更名审批表上注明:王大川和张春花两人关系为夫妻。同时他还向开发商提交了经伪造姓名、出生日期、身份证号的户籍复印件。

可是事后当王大川要求将房主变回来时,张春花就不答应了。2006年1月,王大川一纸诉状将张春花告上白下区人民法院,要求确认房屋的产权归自己所有。“王大川曾经向我借款40万元,他是用代付购房款及装修款形式来偿还债务,借条已还给王大川了。”在法庭上,张春花解释说。

白下法院一审认为张春花与开发商签订的商品房买卖合同合法有效,驳回王大川的诉讼请求。二审法院维持了这一判决。

住在“别人”的房子里,王大川如坐针毡,直到妻子知道了张春花的名字,他才不得不承认了上面的事情。

开发商也有过错

房子是用夫妻共同财产买的,怎么就成了别人的呢?今年,石纯云也打起了官司,她以丈夫和张春花为被告,开发商为第三人,一起告上了六合区法院沿江法庭。

法院审理后认为,王大川的行为损害了石纯云的合法权益,更名房屋认购人的行为无效。张春花利用虚假身份承受认购人更名后果,其主观上存在恶意,并且没有实际给付房款,不应受到法律保护。

开发商难辞其咎。法院认为,开发商在办理更名手续时,没有尽到合理审查义务,因此负有一定过错。

昨天,法院根据法律规定,判决王大川和张春花的认购人更名行为无效;开发商负责将买方“张春花”更名为“王大川”,并办理相应的备案变更登记手续。(文中人物系化名)

通讯员 严江发 快报记者 马乐乐

荣获2007年度“移民机构诚信单位、留学机构诚信单位”称号

2007年最后一场北美留学旋风

加拿大名校申请篇

University of Waterloo; Simon Fraser University; University of Saskatchewan; University of Victoria; Concordia University……)

- ★滑铁卢大学——综合类大学第一位,2008年4月南京加成才作为该大学奖学金考试主考点,现开始接受报名;
- ★西蒙菲沙大学——综合类大学第二位,地处加拿大温哥华,南京加成才作为目前江苏省内唯一授权报名点,接受2008年秋季入学报名;
- ★多伦多大学、麦吉尔大学、萨省大学、维多利亚大学、肯尼迪大学、阿卡迪亚大学……秋季入学最后报名倒计时;
- ★加拿大、美国联合办理,提供更多选择,更多机遇!

北美留学专题说明会(二)——暨名校申请篇

时间:12月15日(周六)下午14:00 地点:长江路188号德基大厦23楼A座(南京加成会议室)

美国名校申请篇

Michigan State University; UNIVERSITY OF ARIZONA; The University of Delaware; Purdue University; University of Idaho; Northeastern University; University of Detroit Mercy……)

- ◎密歇根州立大学——全美排名第七十位;全美顶尖教学课程设计、国内首次设立英语考点;预先审核,录取保证;免除 TOEFL, IELTS 考试;
- ◎亚里桑那大学——全美排名第九十七位;校方2008年3月抵宁面试预约,南京加成才为中国指定招生代表
- ◎特拉华大学——全美排名67名,2008年3月入学最后报名,无语言成绩可获双录取;
- ◎Pace 大学——纽约华尔街金融家摇篮
- ◎东北大学——全美排名96,现场面试、英文考核

想移民,找加成

南京加成专业办理美、加、澳各类移民

专家阵营 专家个案服务

- 提供专家申请咨询
- 提供专家方案设计
- 提供专家面试辅导

加拿大律师
加拿大前移民部长
法律顾问
Mr. Dennis Tanack

魁省投资移民

- 新要求更趋宽松
- 申请速度提速

爱省投资移民

- 申请条件低
- 申请周期短
- 申请成功率高

美国投资移民

- 无学历、语言、年龄、商业背景限制
- 一人申请成功,全家获发绿卡
- 资产来源多样、不限劳动所得
- 自由进出美国,不受居住限制
- 资产证明简洁、快速获取签证
- 移民成功,顶级名校随意选

南京加成 咨询热线:025-86816000

留学!移民:南京市长江路188号德基大厦12/23层A座 晚间咨询热线:025-85888650
免费咨询热线:800-828-9805 网址:www.canachieve.com.cn

威迅教育南京新知软件中心 大中专人士的最佳选择

工作环境不理想,低工资不能解决温饱,找工作屡屡碰壁,甚至许多的大学生为了工作机会宁可半年不要薪水。社会惊呼:大中专生的“零工资时代”已来临!

校长推荐就业班

入学条件:高中及同等学历以上的有志青年,无计算机基础者可免费学习预科课程

课程体系:根据企业岗位要求设置完善课程,由浅入深学习,理论与实践相结合

项目经验:信息发布系统,航空票务系统,物流管理,财务管理等诸多项目

技术交流:每周有华为技术主管讲解技术要点,并与学员分享项目经验

就业岗位:软件工程师,开发工程师,软件架构工程师,测试工程师等

权威证书:国家信息产业部软件工程师,国家承认大学学历文凭。

咨询热线:025-83680199

地址:南京广州路2号龙世中心六楼(地铁珠江路站1号出口)网址:www.wishnj.cn

咨询QQ:545661221(在线时间:8:30-21:30) 外地学员提供住宿

NIIT(中国)10周年 选择NIIT拥抱高薪梦想!

国际领先的高质量IT教育机构就在你身边!

领先IT教育:NIIT是国际领先的IT培训机构,拥有25年IT教育培训经验,全球40个国家4000多家教育中心,每年培养学生约50万。

多方权威认证:在每个阶段学习之后,都有能力获得MICROSOFT SUN, ORACLE等权威认证,完成全部课程的学员将获得IT上游开发商联合权威认证。

强大就业支持:NIIT就业部门与国内外300多家一流IT公司签订用人协议,学员毕业后100%就业推荐。

抓住机会,现在报名参加,有机会获得“NIIT前锦奖学金”!

招生对象:高中、大中专、本科同等学历及以上 年龄18至35岁有意从事IT工作的人士

NIIT南京中心:025-83751971 83751972
www.njnit.com 地址:南京市长江路188号德基大厦12/23层A座