

常州规定

“开放住房公积金异地贷款。凡在本市购买住房但在外市正常缴纳住房公积金超过6个月的职工,只要符合我市住房公积金贷款条件,可在本市申请住房公积金贷款,享受与本市职工同等的政策优惠。”

楼市版“常州欢迎你”

楼市低迷?近日国内沈阳等多个城市在住房公积金政策上纷纷“开闸放水”,出台了提高贷款额度、延长贷款年限、降低首付比例等在内的多项措施。常州市从9月1日起,更是别出心裁地开放了异地贷款:只要在外地有公积金账户的,都可以在常州利用公积金贷款买房。

各地房产新政

沈阳:延长贷款时限

近日,沈阳出台政策,将商品房公积金贷款年限提高至30年,二手房提高到20年,贷款最高限额亦相应上调,并将商品房首付比例底线降至20%,二手房降至30%,且设立50万元的购房奖励。

长沙:降低首付比例

7月22日,长沙也出了一系列房地产优惠政策,其中,公积金贷款的首付比例由30%调整为20%,贷款最长期限由20年调整为30年。

重庆:减免购房契税

重庆市财政局规定,凡该市农村居民,在重庆首次购买一套建筑面积90平方米以下(含90平方米)普通商品住房(含二手住房),其购房单价,主城11区公布的市场均价以下,远郊区县在当地市场均价以下,免征契税。

厦门:降低入户门槛

从今年8月1日起,厦门市降低了购买商品住房入城镇居民户口的政策门槛:在厦门岛外同安、翔安两区购买商品住房的,除享受原有“购房入户”政策外,新增“购买70~80平方米商品住房可办理不超过2人的常住户口”的政策。

常州是这样做的

外地缴纳公积金可在常州申请贷款

从9月1日起,常州住房公积金异地贷款正式放开了!凡是在常州购买住房但在外市正常缴纳住房公积金超过6个月的职工,均可在常州市申请住房公积金贷款,享受与常州职工同等的优惠。昨日,记者走访了常州市公积金管理中心,针对公积金异地贷款的具体细节及注意事项进行了采访。

据介绍,住房公积金异地贷款申请条件有4点值得注意:

1. 常州市购买自住住房且为所购房屋的产权人或共有人。
2. 申请人需正常、足额缴存住房公积金6个月以上。
3. 申请人及配偶没有未还清的住房公积金贷款。
4. 提供市住房公积金管理中心认可的担保手续。

对于在常州想置业的外地人来说,在办理公积金异地贷款时,需要户口所在地的公积金缴存证明以及异地缴存住房公积金凭证和最近一年缴存明细。

相对而言,办理流程较为简单。首先申请人必须来常州公积金营业网点领取《住房公积金缴存情况证明》,也可以通过常州住房公积金网下载。然后凭该《证明》到所在地的公积金中心办理缴存情况证明。在相关情况得到核实后,即可持《证明》到常州市公积金管理中心营业网点办理手续。

公积金异地贷款的职工可享受与常州市职工相同的贷款期限、利率、贷款额度等优惠,但暂时还不能办理商业性住房贷款转住房公积金贷款业务。

短短两天 申请贷款额暴涨4成

常州公积金新政实施才两天,日均申请贷款的金额就出现了“暴涨”。记者昨日从常州公积金管理中心了解到,申请贷款额同期日均增长幅度竟达到了40%。

“从9月1日常州公积金新政开始实施后,日均申请贷款的金额就有了大幅增长。”常州市公积金管理中心信贷处刘雄表示,相关数据显示,申请贷款额同期日均增长幅度达到了40%左右,“比如昨天一天,日均贷款额就达到了21万元,而7月份同期只有16.7万元。”

针对这一数据,刘雄解释说,贷款额的大幅度增长,取决于两个因素,“一是公积金

新政中的最高贷款额度增加了,比如最高贷款额由原来的30万调高至40万元,一方符合贷款条件的由18万调高至24万,这是最主要的原因。”另外一个次要因素则是贷款户数的增加,“贷款户有增加这是肯定的,但目前还看不出来,因为新政实施有一个过程,即使要通过公积金贷款买房,也需要有个办理期限。”刘雄估计,贷款户的增长是必然趋势,但尚需时日。

不可否认,放开异地住房公积金到常州来贷款买房,对常州本地的房地产有一定的刺激作用,对此观点,刘雄给予了认同,“40万元的最高贷款额的确具有诱惑力,但这并

不是主要的。”刘雄认为这只是公积金新政实施后的一个“配套作用”,“一个房地产的繁荣与否,公积金异地贷款的作用其实并不大,主要还是看这个地方的房价是否有吸引力,另外还要取决于购房者自己的意愿。”他举例说,如果上海也出台了类似的新政,上海房价那么高,作为常州人去会买房吗?

刘雄认为,常州市出台这样的政策,其目的只是为了解决职工的贷款问题,作为常州公积金管理中心来讲,仅仅希望起到一个带头的示范作用,“如果实施得很成功,那对于全省来讲都具有借鉴意义。”

为啥暴涨 房价“洼地”有金可挖

2007年商品房均价			
常州	南京	苏州	无锡
4106.84元/平方米	4700元/平方米	6562元/平方米	5081元/平方米

在全国房价大涨的情况下,常州市住房价格仍保持相对稳定。有关人士称,相对周边地区而言,常州的房产市场仍是一块“洼地”,有金可挖。

从2007年常州市区商品房的成交价来看,常州市区商品住房销售价格大致比苏州

低1/3,比无锡低2成,价格的区域优势相对明显。有业内人士曾表示,如果在今后两年内,市区商品房开发量能保持稳定水平,价格总体上不会出现大的波动。

今年1-7月,全市商品房的平均成交价格为4668元/

㎡,同比增长8.99%。其中,商品房的平均成交价格为3961元/㎡,同比上升4.65%。市区商品房的平均成交价格为4821元/㎡,同比增长6.85%。其中,商品住房的平均成交价格为4106元/㎡,同比上升2.37%。

南京是这样做的

王先生开心:能用公积金去常州买房了

听到常州的公积金贷款新政,南京市市民王先生高兴了:我在南京有住房公积金账户,但因为南京房价太高,还从来没有买过房子呢,现在是不是可以在南京利用公积金贷款,到常州买房子呢?

常州市住房公积金管理中心作出解释:只要在常州购买住房,但在外市正常缴纳住房公积金超过6个月的职工,均可在常州申请住房公积金贷款,享受与常州职工同等的贷款优惠。具体操作上,常

州市住房公积金管理中心将建立一个“虚拟账户”集中管理异地贷款。需要说明的是,这个“虚拟账户”里其实是没有钱的,钱依然存在购房人所在的城市自己的账户中。但购房人每年可以按规定到自己真正的公积金账户里提取现金,再拿到常州来还贷。

也就是说,南京市民如果在南京正常缴了住房公积金,是可以在常州贷公积金去买房,而不用在南京申请公积金贷款。

实际操作:可提取南京账户现金还贷

据了解,在异地贷款的政策上,江苏省内的城市做法不一:

2004年,徐州市率先实行了公积金异地贷款业务,规定“在徐州市行政区域外购买住房时,可在本市住房公积金缴存地申请贷款,但必须办理公积金中心认可的担保手续。”这个做法刚好和常州相反:常州是允许在常州贷款买房;徐州是允许贷款到外地买房。

那南京呢?南京住房公积金管理中心相关人士表示,南京没有像常州那样的“虚拟

账户”异地贷款政策,但可以异地买房后提取南京公积金还贷。比方说,如果王先生在常州利用“虚拟账户”公积金贷款买了房子,那么,他就可以在常州的现实的公积金账户上提取现金,逐年去还常州的房贷。

此外,公积金受理银行建设银行方面提醒说,异地买房提取公积金还贷,在操作中还要注意的一个问题:逐年提取现金的时候,要在贷款证明开出的15个工作日之内,并且办理提取的时间是规定为每年3—5月份的上半月。

南京没有放开异地贷款

那么,南京有没有放开异地贷款的打算呢?不放开的原因又是什么?南京住房公积金管理中心相关人士表示,目前并没有对此作出任何考虑,而南京不放开,主要出于两大主要因素的考虑。

他解释说:其一,《南京市住房公积金管理条例》对公积金贷款适用范围就圈定为“本市行政区域内”,没有面向异地贷款,而“贷款细则”第四条也规定“在本市行政区域内购买自住住房,并按月连续、足额向管理中心缴存住房公积金的职工,可到受委托银行申请公积金贷款”,这条也将买房的范围局

限在南京市,法规上不允许南京公积金异地贷款买房;其二,现在南京住房公积金的利用率很高,去年的利用率是82.9%,本地的公积金首先要满足本地居民的住房贷款问题,这么高的利用率不放开异地贷款。如果向外地开放,南京部分市民的公积金贷款需求满足不了怎么办?

“因此,南京目前没有考虑放开对公积金的异地贷款政策。”该人士强调说,即使放开异地贷款,还牵涉到怎么和外地楼盘、银行联网等方面的衔接问题,怎么有效规避风险都是不小的问题。

快报记者 尹晓波 刘劲松

专家观点

这是明显在托市可能引来炒房族

中原地产的楼市专家表示,常州此举显然是常州地方政府在公积金余额充裕的情况下,对本地楼市的一个“托市”“救市”举措。该人士认为,这一方面可以刺激外地人到常州买房子;但另一方面,也可能引来一些外地炒房者利用这个公积金贷款政策到常州来买“低价房”,进行“炒房”或投资。

托起美好生活

长盛·积极配置债券型证券投资基金

基金代码 080003

9月1日起建、中、工、交通、邮储、招商、中信、民生等银行及各大券商全面发售

长盛基金管理有限公司

客服热线:400-888-2666 (010)6255-0088
公司网址:www.csfunds.com.cn

基金投资理财