

南京公积金个人最高能贷 30 万

相关链接

■下周一起:个人公积金贷款最高可贷**30**万元,夫妻最高可贷**60**万元
 ■明年1月起:除第一次可提现外,公积金、商贷还贷一律开“转账支票”

9月27日南京公布的20条楼市新政中,一直悬而未决的“提高住房公积金贷款额度”昨天终于瓜熟蒂落:南京公积金贷款额度从20万元/人提高到30万元/人;从40万元/户提高到60万元/户。记者了解到,这一新规定将从11月17日(下周一)起正式执行,而之前尚未经过公积金管理中心审批的业务,也可以更改申请提高贷款额度。

新规1

个人最高可贷30万 夫妻最高可贷60万

“刚刚管委会召开的第十八次全体会议,通过了提高住房公积金贷款额度的建议。”昨天16点30分,南京住房公积金管理中心副主任、新闻发言人张明远在新闻发布会上公布说,从11月17日起,南京市再次调整(今年2月18日,住房公积金贷款最高额度从15万元/人、30万元/户上调到20万元/人、40万元/户)住房公积金贷款最高额度,“缴存人使用住房公积金贷款的额度上限由原来的20万元/人、40万元/户调整为

30万元/人、60万元/户”。张明远说,一户是以夫妻双方为单位的,原来夫妻双方最高的公积金贷款额度为40万元,现在可以多贷20万元。这是支持房地产市场健康发展、鼓励刚性需求购房的一个调控手段。

解读:
17日前未审批的,也可享受上调政策

这次上调公积金贷款额度从17日起实施,是不是仅仅对17日以后申请的业务才适用呢?对此,南京公积金管

理中心贷款处副处长王健解释称,在17日之前已申请公积金贷款,但管理中心未予审批的,也可以提出更改贷款申请,提高贷款额度。换句话说,“新政从17日起实施,但中心是以审批时间界定的;只要17日前未批的,也可以享受上调额度的政策”。

他透露说,目前通知已经下发到14家有公积金承办业务的银行,统一从17日执行;而省级机关的公积金贷款额度也将从17日起上调,和南京市保持一致。

新规2

除一次提现机会外 还贷全用转账支票

“为确保公积金的资金安全、有效防范风险,这次对公积金的提取也做出了调整。”张明远说,从2009年1月起,柜面支取还贷业务(包括商业性住房贷款),全部实行转账还贷,不再支取现金。单位在为职工开具支取住房公积金及住房补贴归还商业性住房贷款支票时,将全部采用“转账支票”,不得再开具“现金支票”。柜面支取还贷业务的时候

间不变,依然是在当年1月至6月每月份的1~15日办理。

不过,公积金管理中心人士表示,如果买房子是第一次买房,在取得购房合同后,凭购房合同和售房发票可以有一次提取现金的机会,这个“老规定”没有变化,但必须是在购房合同签署的一年之内。

解读:
专款专用,防止骗贷之前,如果涉及到有公

积金贷款的还贷业务(含纯公积金和混合贷款)必须是转账还贷;而如果买房子是纯商业贷款的,可以提取公积金账户上的现金来还贷。

张明远说,这次政策作出适当调整,是为了“保证住房公积金及住房补贴归还住房贷款的专款专用,同时也可以防止支取还贷中骗提行为的发生”。

住房的首付可以下调到20%)。而这次国家也明确规定“对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,最低首付款比例调整为20%”,那南京的公积金首付比例这次为何不下调呢?

王健表示“暂时不会调整这个首付比例”,因为目前各家银行对商业贷款方面的新政细则尚未出台,在不清楚“改善型普通自住房”的前提下,公积金贷款无法做出判定,等到央行及银监会最终的细则出台再行调整。

同时,对买房人第二次使用住房公积金贷款的问题,王健表示,只要“购买自住住房的借款人,在还清公积金贷款后,可以再次申请办理住房公积金贷款”,这个规定照旧执行,但“二次使用公积金贷款时,首付不得低于40%”。

异地贷款政策放不放?
——暂时未开通此项业务

近期常州等城市纷纷放开了异地贷款政策,只要在外地有公积金账户的,就可以到常州贷取公积金买房。而之前

在南京的20条楼市新政中,也提到了要适时放开异地贷款政策,南京现在可以操作吗?

王健说,目前南京市公积金贷款还没有开通这个业务。因为如果外地买房人在南京购房,南京没有该买房人任何的公积金缴存资料,没办法确定应该贷多少额度给他。现在,具体的异地贷款政策尚未制定,就算制定的话也要向管委会汇报批准才行。

商贷能否追加为公积金贷款?
——目前政策禁止“商转公”

之前已经贷取公积金贷款的买房人,目前正在还贷中,可是因为之前贷款额度较少,其他一部分贷款是通过商业贷款获得的。那么,买房人能否按照此次上调的额度追加贷款,即“将商业贷款部分转化为公积金贷款”呢?

“这个肯定不行。”王健说。这就是常说的“商转公”问题,从目前建设部的公积金政策来看,这是行不通的,因为公积金余额还要满足其他买房人的贷款需求;而从政策层面上考虑,新政策也不会放开“商转公”业务。

■算账

公积金贷款20万30年
利息最多可省12万!

用住房公积金贷款买房,现在一对夫妻买房可以多贷20万元,和商业贷款相比省多少钱呢?

假设纯商业贷款20万元30年期限,如果按目前最新的基准利率7.20%(5年以上)计算,贷款人总利息支出为28.87万元;如果按利率70%的下限计算,30年贷款利息为18.83万元。而20万元利用纯公积金贷款(5年以上,利率4.59%),30年的总利息支出只有16.87万元。

两相比较,公积金提高的20万元额度,最多可以帮买房人省去利息12万元!而即使和银行首套住房能下浮30%的优惠利率相比,也能省去近2万元。

首套用商贷

二套用公积金最划算

目前5年以上公积金贷款利率为4.59%;而商业贷款5年以上的贷款基准利率为7.2%,按照首购可享受基准利率下浮30%的优惠计算,商贷利率为5.04%——两者贷款的利率差为0.45%。

“正常的买房人一般贷款期限集中在20年。一对夫妻如果多贷20万元公积金,20年期的利息仅仅比商业贷款节省了11832元。如果开发商在销售楼盘时,再降几个点的折扣,那都不止这点钱”。有关人士表示,这样一算,其实市民如果想买两套房的话,第一套用商贷利率七折、第二套用公积金贷款,两套利率都很低,这样最划算。

■观点

还不如开发商 降房价来得直接

昨天,一名房产业内人士表示,公积金贷款的额度上调,对于银行来说几乎没有什么影响;但对享受公积金贷款的买房人有一定好处,因为可以为部分买房人减轻贷款的利息压力。

地产从业人员温晓卿也表示,现在南京楼市的观望情绪依然非常浓厚,住房公积金的贷款额度提高固然会起到一定的刺激作用,但是“远不如开发商降房价来得更直接”。因此,如果开发商的房价降不到买房人接受的合理价位,公积金新政的实施效果还有待进一步观察。

快报记者 尹晓波

苏州公积金贷款新政

苏州市(辖7区5市)			
自2008年9月10日起,恢复对购、建住房的借款人申请第二(含)次以上住房公积金贷款的办理。			
借款人还清住房公积金贷款后,可再次申请办理住房公积金贷款。			
苏州全市(含5个县级市)住房公积金贷款首付款比例不分住房面积段普降10%			
市辖7区			
【贷款最高限额】:新建普通住房每笔最高不超过50万元,存量成套住房(二手房)、自(翻)建住房每笔最高不超过35万元;对借款人及其他共有人中仅一人符合贷款条件或无配偶的单身职工,新建普通住房每笔最高不超过30万元,存量成套住房(二手房)、自(翻)建住房每笔最高不超过21万元。			
【贷款首付比例】:借款人购买新建普通住房的首付款比例调整为不低于20%,贷款最高比例为不超过住房总价的70%;存量成套住房(二手房)的首付款比例调整为不低于30%,贷款最高比例为不超过住房总价的60%。			
常熟市			
【贷款最高限额】:新建普通住房每笔住房公积金贷款最高不超过42万元;存量成套住房(二手房)、自(翻)建住房每笔住房公积金贷款最高不超过30万元;对借款人及其他共有人中仅一人符合贷款条件或无配偶的单身职工,新建普通住房每笔住房公积金贷款最高不超过25万元;存量成套住房(二手房)、自(翻)建住房每笔住房公积金贷款最高不超过18万元。			
【贷款首付比例】:借款人购买新建普通住房的首付款比例调整为不低于20%,贷款最高比例为不超过住房总价的70%;借款人购买存量成套住房(二手房)的首付款比例调整为不低于30%,贷款最高比例为不超过住房总价的60%。			
张家港市			
【贷款最高限额】:借款人申请的额度同时不超过如下三种贷款限额规定:1.最高可贷额度:共同借款人缴存住房公积金的月工资基数之和×12×35%×贷款年限;2.最高贷款比例:购买新建普通住房的,不超过住房总价(不含自行车库和汽车库价款及精装修金额)的70%;购买存量普通住房和自建普通住房的,不超过住房总价(房屋评估价)的60%;3.最高贷款限额:购买新建普通住房,不超过45万元,其中:一人符合贷款申请条件的,不超过27万元;购买存量普通住房和自建普通住房的,不超过32万元,其中:一人符合贷款申请条件的,不超过20万元。			
【贷款首付比例】:购买新建普通住房首付款不低于住房总价(不含自行车、汽车库价款及精装修金额)的20%;购买存量普通住房(二手房)和自建普通住房首付款不低于房屋总价的30%。			
昆山市			
【贷款最高限额】:新建普通住房每笔最高不超过45万元;对借款人及其他共有人中仅一人符合贷款条件或无配偶的单身职工,每笔最高不超过27万元。对存量成套住房(二手房)、自(翻)建住房,每笔最高不超过32万元;对借款人及其他共有人中仅一人符合贷款条件或无配偶的单身职工,每笔最高不超过20万元。			
【贷款首付比例】:借款人购买新建普通住房的首付款比例调整为不低于20%,贷款最高比例为不超过住房总价的70%;存量成套住房(二手房)的首付款比例调整为不低于30%,贷款最高比例为不超过住房总价的60%。			

无锡公积金贷款政策

贷款类别	借款人本人正常缴存住房公积金	借款人本人及同户家庭成员有一人以上正常缴存住房公积金	借款人及配偶正常缴存住房公积金
商品住房贷款	30万	35万	40万
存量住房贷款	25万	30万	35万

注:夫妻双方曾利用住房公积金贷款购买住房的,还清借款后再次购房可申办住房公积金贷款,但已两次(含)以上利用住房公积金贷款购房的,不能再享受公积金贷款。

常州公积金贷款政策

一、调整住房公积金贷款最高限额	借款人夫妻双方符合贷款条件的,贷款最高额度由30万元调整为40万元。只有一方符合贷款条件的,贷款最高额度由18万元调整为24万元。
二、降低住房公积金贷款首付比例	申请二次及以上住房公积金贷款的首付款比例由40%降低为30%。对于购买经济适用房等保障性住房及90m ² 以下的小户型住房首付款比例降为20%。优先满足购买保障性住房的住房公积金贷款需求。
三、取消对二次及以上住房公积金贷款最高额度的限制	对于申请二次及以上住房公积金贷款的,贷款最高额度与首次贷款相同。
四、开放住房公积金异地贷款。	凡在本市购买住房但在外市建立住房公积金制度的职工,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。
五、实行商业性住房贷款转住房公积金贷款。	凡符合住房公积金贷款的职工,在购买自住住房时已办理商业性个人住房贷款的,在提前还清商业性贷款的前提下,可转为办理住房公积金贷款,享受住房公积金贷款的优惠条件。

镇江公积金贷款政策

一、调整住房公积金贷款最高限额	夫妻双方符合购房贷款条件的,每户最高贷款额度调整为40万元;只有一方符合购房贷款条件的,最高贷款额度调整为20万元,已办理贷款的借款人不再追加贷款额度。
二、降低住房公积金贷款首付比例	凡购买90平方米以下普通商品住房以及经济适用住房的居民,公积金贷款和提取住房公积金的首付比例由原来规定的30%下调到20%
三、住房公积金使用	子女购买住房时,可以使用父母的公积金。

上调额度,资金余额够不够?

——今年目前账户有22亿元结余

上调贷款额度后,南京市的住房公积金“总账户”余额够不够呢?王健公布了一组数据:截止到目前,今年南京市共发放住房公积金贷款3295亿元,归集(缴存)55亿元,今年就有22亿元多的余额。“今年年底前,我们会争取归集到60亿元。公积金的资金还是十分充裕的,不会出现公积金贷款额度提高后无款可贷的情况”。

他表示,此次公积金贷款最高额度个人从20万元上调到30万元,估计有70%~80%的缴存职工都可以贷到最高的30万元。

首付比例怎么不下调?

——首付不变:商品房30%二手房40%

目前,南京住房公积金的贷款首付比例定为:商品房首付30%,最长期限30年;二手房首付40%,最长期限20年(购买经济适用房等保障