

5月13日《洛阳日报》、《洛阳晚报》同时刊发消息称,我市个人住房公积金贷款最高额度将从30万元提高至40万元。一个月过去,这项惠民新政您学会利用了吗——

# 巧理公积金 圆咱住房梦

□记者 李永高

5月13日、18日,《洛阳日报》先后两次报道我市部分住房公积金缴存职工的个人单笔最高住房公积金贷款额度将从30万元提高至40万元。有读者询问我市的公积金房贷如何“算计”,也有网友在洛阳网上发帖问到:公积金贷款额度提升政策是否能再宽些?为此记者收集了众多读者的问题,并联系采访了市住房公积金管理中心的相关人士。

## 一人缴存,夫妻共享

6月8日,据测报我市当日气温高达41℃,但对于50多岁的市民赵先生来说却是个好日子:住房公积金管理中心市区营业部的贷款中心主任魏金红告诉他,“17万元公积金贷款顺利通过复审”。这意味着他退休后可以在新居里颐养天年了。

“赵先生可算是公积金贷款新政的受惠者。”市住房公积金管理中心信贷科长宋克萍笑言。她解释说,鉴于我市像赵先生这样的大多数家庭一方缴纳公积金的实际情况,我市推出夫妻双方只要有一方缴存并连续足额缴存住房公积金的,就可以作为

主贷人申请。个人贷款额度以缴存职工实际还款能力来计算。

**提示:**申请公积金贷款时,夫妻双方需要出具收入证明可以是:1.住房公积金缴存明细(申请时打印);2.工资银行流水;3.工资发放明细(需加盖单位公章)任意一种。

## 房贷额度升至40万

“根据当前市民办理公积金贷款的实际状况,为方便职工购房,市住房公积金管理中心计划逐步提高个人住房公积金最高贷款额度。”市住房公积金管理中心助理调研员聂天宇说,从去年我市住房公积金贷款数据来看,全市所购住房面积在90㎡至120㎡的,占27%;120㎡以上,占59%。目前我市不少区域的楼盘价格已达到每平方米五六千元,而且按照目前国家政策,需要首付30%的房款,正是为了切实改善我市居民的住房条件,增强职工购房

的支付能力,从5月16日起,我市个人住房公积金贷款最高额度由30万提高至40万。

据了解,凡在市住房公积金管理中心及县(市)吉利区管理部建立住房公积金账户,连续按月足额缴存住房公积金6个月以上的(以开户日期为准),具有完全民事行为能力的职工,均可申请住房公积金贷款。

**提示:**公积金贷款申请材料包括:

1. 借款人及共同还款人身份证;
2. 借款人及共同还款人户口簿;

3. 婚姻证明包括结婚证、离婚证、未婚证明等;
4. 收入证明:住房公积金缴存明细、银行近6个月工资流水或近6个月工资发放明细(加盖单位公章);
5. 首付款发票;
6. 经房管部门登记备案的《商品房预售合同》(《经济适用房预售合同》、《商品房现房合同》);
7. 如有共产人的,需要共产人提供(夫妻双方身份证、户口簿、婚姻证明);
8. 个人《住房公积金贷款申请表》;
9. 个人《住房公积金担保申请表》;
10. 借款人还款银行卡或存折;
11. 借款人私章。

## 公积金贷款“组合拳”很给力

市民刘女士在洛阳新区选中了一套总价56.4万元的住房,自付17.4万元,余下39万元享受的是公积金个人组合贷款,其中公积金中心贷款26万元,建行自营性商业贷款13万元。

宋克萍说,个人住房公积金组合贷款适用于还款能力较强,房款较高的购房职工。在办理公积金组合贷款前可在公积金管理中心进行

前期咨询,同时向公积金管理中心和贷款银行提出申请。公积金管理中心和贷款银行分别按规定与申请人办理贷款手续,同时与申请人办理房屋抵押登记手续,然后按承诺规定发放贷款,用于申请人支付购房款。

**提示:**申请组合贷款需符合下列条件:1. 具有城镇常住户口或有效居民身份证;2. 具有稳定的职业和

收入,信用良好,有偿还贷款本息的能力;3. 在本市区域内购买、建造、翻建自住普通住房的房屋所有权人,借款人与房屋所有权应为同一人;4. 具有购买、建造、翻建自住普通住房30%以上的自筹资金及合法有效的合同、协议或手续;5. 同意按照中心和贷款承办银行认可的担保方式进行担保;6. 贷款承办银行规定的其他条件。

## 很合算:公积金5年以上房贷利率≈3年银行存款利率

聂天宇说,按目前利率比较,住房公积金贷款相当有优势,以2011年4月6日起执行的住房公积金贷款为例,5年(含5年)以内的年利率为4.2%,5年以上年利率为4.70%,而同期银行人民币存款利率3年期年利率为4.75%,5年期年利率为5.25%。

**要算计:**等额本息与等额本金还款有差别

那么,以最高贷款期限30年贷款40万元为例,等额本息与等额本金两种公积金贷款方式有什么区别呢?

宋克萍简单为我们作了比较(计算结果仅供参考,以最终受理结果为准):

按现行利率4.7%计算:

以等额本息还款方式,即在还款期内,每月偿还同等数额的贷款(包括本金和利息),贷款人或家庭还款总额746838.45元,支付利息款

346838.45元,每月还款额为2074.55元,也就是说,贷款人或家庭月均工资收入要达到4200元以上,方符合借贷条件。

以等额本金还款方式,即将本金每月等额偿还,然后根据剩余本金计算利息,贷款人或家庭还款总额682783.33元,支付利息款282783.33元,首月还款2677.78元,逐月递减。还款期限内利率随中国人民银行和住房和城乡建设部发布的贷款利率在每年1月1日进行调整执行,因此还款金额非一成不变的。

同时,她表示,实际操作中能否贷款40万元,还要视职工家庭收入、购房面积和总房款而定。并非所有人都能贷款30年,若贷款年限缩短,月还款额将随之增加,要求贷款人或家庭月均工资收入也势必会提高。如果贷款人或家庭还款能力达

不到要求,其贷款额度势必会降低。

**提示:**使用住房公积金贷款有几组数字需注意——

最高年限30年,借款人年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄5年,即男职工可贷到65岁,女职工可贷到60岁。

首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付款比例不得低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付款比例不得低于30%。

购买二套普通自住房,首付款比例不得低于总房价的50%,贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

二手房贷款年限一般不长于20年,具体年限为最长贷款期限与所购房龄的差,即30年减去二手房的建筑年限。

## 图说财经

### 退役人民币疯狂升值



“炒币”重现当年磁卡疯狂,面值1毛的纸币增值40万倍,网络盛传“一枚疯狂的贰角硬币”价值翻了15万倍炒到3万元。在业内人士看来,楼市股市低迷使得游资转地而战,令人瞩目的增值神话,在人民币收藏市场上全面上演。

### 沈阳黄金地段一楼盘空置十年



位于沈阳市黄金地段的一处楼盘已经完工近10年,却一直空置。其实这个楼盘的200套房早已发生过交易,但公司法定代表人并不知情,因为他曾被错判有期徒刑14年,翻案出狱后,个人及公司印章、会计凭证和账本等却迟迟无法索回,空置的两栋大楼背后迷雾重重。

### 四川普照寺买600万豪宅



6月6日,在新浪微博上出现一条“都江堰普照寺的尼姑,有钱啊,买的是600多万元的房子。这年头,还有什么信仰是靠谱的?”的博文,并附有《商品房买卖合同摘要》和当事人释果证的身份证照片。后经证实,确有其事,但房产并非尼姑本人的,而是寺庙的,只是做法不规范。

### 哈药排污扰民数十年



由哈尔滨医药集团公司制药总厂超标排放的污水和废气,导致哈尔滨市哈西地区被一种怪味笼罩。对于这一群众反映强烈的现象,哈药总厂称,十多年间已投入4亿元治污资金,环境保护始终在进行;当地环保部门称,政府部门高度关注排污企业,监管从未停止。

### 强生因欺骗性广告宣传被罚



曾因“召回门”“贿赂门”等事件而饱受诟病的强生再度传出丑闻。近日,据外媒报道,美国强生下属公司因抗精神病药物维思通存在“欺骗性广告宣传”引来官司,被罚3.27亿美元。据悉,涉嫌“欺骗性广告宣传”的药品2002年4月已进入中国,由美国强生公司在华最大的子公司生产。(记者 李永高 整理)