

商业贷款想转“公交” 你得会做“账房”先生

住房贷款出新政 咋样省钱咋样来

■ 本报记者 邵长春

住房贷款“商转公”一定能省钱吗?“商转公”都需要办理哪些手续?要不要提前结清商业贷款呢……日前,省住房公积金管理局出台了《海南省个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款暂行办法》。对于海南不少职工来说,住房贷款“商转公”依然是个新事物。

海南日报记者近日在省公积金管理中心服务大厅注意到,前来咨询“商转公”业务的人员不少,提出的问题也是五花八门。针对这些热点问题,记者采访了相关部门。

是否需自筹资金 结清原商业贷款

问:是否需要自筹资金提前结清原商业贷款?

答:省住房公积金管理局相关负责人解释道,同时办理原商业贷款撤销抵押和商转公积金贷款抵押,至少还要涉及到商业银行和当地房产抵押部门,目前该局也在积极协调有关各方,希望能尽量帮助职工解决这一障碍。

商业银行方面则普遍对“商转公”贷款资金是否能直接用于结清原商业贷款持谨慎态度。工商银行房贷部门相关工作人员表示,他们已和公积金管理部门进行多次沟通,职工提前结清商业贷款是没有问题的,违约金也并不高,但如果同时办理原商业贷款撤销抵押和“商



2 我省“商转公”并未引入中介

其他省份住房公积金管理机构在商业贷款转住房公积金贷款过程中多引入担保机构进行担保,增加了借款人的担保费用负担,而我省的“商转公”并未引入担保机构作为中介,不增加借款人的成本费用。

3 以下情况 不适合“商转公”

- 1. 购买酒店式公寓等商业用房**
理由:住房公积金贷款是我国为满足职工家庭住房基本需求时提供的金融支持,是一种“住房保障型”的金融支持,如果买的房子并非普通住宅,就无法享受公积金贷款,这种情况就不能申请“商转公”。
- 2. 通过公积金贷款买二套房**
理由:建议不要进行“商转公”,因为我省的公积金贷款政策并未对首次、二次进行区分,但如果配偶有一方申请了住房公积金贷款,在其未还清贷款本息之前,配偶双方均不能再获得住房公积金贷款。
- 3. 购房时享受了房贷利率优惠**
理由:需要将打折后的商业贷款利率与目前的公积金贷款利率相比较,再综合考虑剩余还贷期限,看“商转公”是否划算。

4 算笔账, 越早办理越划算

举个例子,张先生商业房贷50万元,30年还清,根据等额本息还款法,以当前基准利率5.15%计算,每个月张先生的还款额是2730.13元。第一个月还2730.13元,本金为584.30元,利息为2145.83元;而最后一个月里,本金为2718.46元,利息为11.67元。

商业贷款第3年,张先生办理了“商转公”,这时他已还利息75590.57元,剩余利息407256.63元。“商转公”后剩余利息变为240111.58元,也就是说张先生能省下16.7万余元;

以此类推,在商业贷款第15年办理“商转公”,张先生则可节省利息成本近6万元;

在商业贷款的第29年办理,则只能节省利息成本几百元。

*也就是说,即使是在商业贷款的最后一年进行“商转公”,张先生仍然可以节省几百元利息成本,当然,越是在贷款的早期进行“商转公”,他得到的实惠就越大。

5 商转公贷款 所需材料

- (一)住房公积金贷款申请表原件2份;
 - (二)借款人及其配偶的身份证复印件各2份;
 - (三)借款人的住房公积金联名卡复印件2份;
 - (四)婚姻状况证明:已婚的提供结婚证复印件2份;离婚的提供离婚证或法院离婚判决书或法院离婚调解书复印件2份;未婚的提供未婚声明原件2份;
 - (五)个人征信报告2份;
 - (六)借款人及其配偶所在单位提供的经济收入证明或其他偿债能力证明原件各2份;
 - (七)《海南省个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款申请表》原件2份;
 - (八)办理原商业性购房贷款的《借款合同》复印件2份;
 - (九)申请商转公积金贷款所购住房的房屋他项权利证书复印件2份,加盖银行业务公章;
 - (十)原商业贷款银行提供的近一年还款明细原件、复印件各1份(未满1年的按已有还款记录提供);
 - (十一)住房公积金管理机构要求出具的其他资料。
- (以上复印件均需提供原件核查)

华浔品味装饰
热线:68581005 68581006
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂 儿童房怎么装才有童心

成长环境对孩子的一生都有着重要的影响,因此,儿童卧室装修就变得格外引人关注,如何将儿童卧室装修得更适合孩子发展?

颜色
已有研究表明,缤纷的颜色比单调的颜色更能开发孩子的想象力和创造力。因此,在装修儿童卧室时,蓝色、粉色、绿色等活泼的颜色最为适宜。

家具
除了选用绿色环保的家具外,也要注意家具形状。家长都知道,小孩走路不稳,经常磕磕绊绊,要小心别让孩子靠近有尖角或者棱角的东西,因此儿童卧室家具的选择应该避免尖角、棱角。

创意
儿童的房间少不了一些小玩具和小饰品,可以帮助孩子开创新想象力和动手能力。家长也可以给孩子买一些健康绿色的手绘颜料,做一个小小的手绘墙,锻炼孩子的动手能力。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

楼盘资讯

广物地产集团“十一”劲销 引爆海南置业热潮



“十一”黄金周,有“海南地产界标杆”之称、“亚洲品牌500强”的广物地产集团在海南区域大放异彩,保持着超高销售势头。

广物·滨海国际在国庆推出1元大乐购活动:1元起拍家电、1元购海南热带水果,以及7天来访问有礼。更推特价房优惠,47-151㎡准现房国庆特惠8800元/㎡起,还送1600元/㎡精装,还有购买指定楼王再送产权车位。

广物·滨江海岸推出国庆购房节、七重豪礼大放“价”、国庆钜惠一口价房源、全套品牌家电限时送等活动。项目推出的202㎡奢享“铂宫”组团,成为国庆热销期间口碑焦点。10月1日上午,特惠单位一经推出,购房者就纷纷出手抢房。其中,五成以上的购房者都是通过老业主介绍来的。

海南恒大御景湾欧陆风情皇家园林: 自然呼吸优雅气息

与大海相伴,纵情悠闲度假的浪漫惬意与畅快淋漓;择山水而居,细腻怡然养生的诗意情调与优雅安逸。海南恒大御景湾用心演绎的恰恰是这样一种理想情怀。

一个理想的房子,不仅仅是一所能够舒适居住的房子,或是一栋值得欣赏与珍藏的建筑艺术品,更要有个与自然完美融合的雅致园林,营造一个健康和谐的居住环境。

回归自然,让心更自由,让呼吸更舒畅。海南恒大御景湾优雅皇家园林涵养生活典藏,尽显贵族的非凡品位,许您一生鲜氧度假时光。48-112㎡滨海温泉养生美宅29万元起限量发售,并配送满屋价值1600元/㎡升级精装,购房即可尊享半价车位,还能参加砸金蛋抽奖活动,不仅可免费获赠最高价值6万元的家居礼券,还有名牌空调、冰箱等大奖放送,机不可失,恭候光临。

业界动态

太平洋建设推出“公共地产”概念

本报讯 一直深耕基础建设的太平洋建设集团日前高调宣布进军“公共地产”。该集团称,“公共地产”是其为地方政府“量身定制”的全新产品,将陆续在全国各地推广。

据介绍,“公共地产”是根据政府需求,由政府授权,购地、规划、设计、投资、建设、运营、审计、拥有、经营、管理等由企业包干,政府直接“拎包入住”,定期向企业缴纳租金。其中最大的特点就是,政府利用社会资本,有偿使用公共服务,双方互利互惠,合作共赢。该集团负责人表示,公共地产可以减轻政府负债,杜绝权力腐败,而且市场空间很大,不限于政府办公楼,未来更可以扩展至文化、体育、教育、医疗等各类社会公共服务领域。(海啸)

德国制造怎么样 周日体验上万佳

10月18日下午6时,在万佳广场C座二楼德国旭勒橱柜海口体验中心,将举行我省知名摄影家行走欧洲14国精品摄影创作展。与此同时,德国旭勒橱柜海口体验中心也将对外开放,海口市市民可前往观展、体验。

此次摄影作品展由省摄影家协会主办,海南万佳家居装饰广场承办。从2005年起,我省知名摄影家行走欧洲14国,拍摄了7万多张底片。本次展出的41幅精选作品,由摄影家使用黑白银盐工艺制作而成。届时,一批珍贵的藏品,如德国的莱卡放大机、冲卷机、胶片干燥机及黑白照片冲洗设备也将在展会上亮相。

来自德国巴伐利亚的旭勒橱柜,是欧洲成功的厨具品牌。自1965年创立以来一直坚持家族式经营,全部原厂生产的品质路线,以业内领先的工艺细节和环保标准赢得全球用户赞赏,并先后获得GS安全认证、金M品质认证、有害物质排放A级认证和E1级设计、创新设计等多个荣誉奖项。

装修验收, 细交慢验

木工泥工油漆工, 可下工夫 地板墙板天花板, 如何拍板

■ 本报记者 刘操

房子装修完,业主就该验房了。大不少业主对此颇为担心,怕验收不彻底,不能及时发现存在的问题。我们就此采访了装修资深人士王国燕,请其为业主支招,从隐蔽工程、木工、泥工、油漆等四个环节介绍验收过程中需要注意的事项。

隐蔽工程:看水电

案例
做完“隐蔽”工程后,周先生发现,多个线路的强电线路分色不清楚,火线及零线为同一颜色。部分线管敷设没有使用PVC胶管或黄腊管,而是直接裸线敷设。

木工工程:灵活好用

案例
网友“安儿么么”:选了家装修公司给装修新房。快要完工时,去看看做得怎么样了,结果大失所望,一进门就发现吊的木顶斜了,起码有3-5厘米的高度差……

泥工验收:墙不斜砖没裂

案例
翟先生验房时发现,浴室的墙面歪了,垂直的工具与墙面不贴合,中间空了一条约1厘米的空隙,墙面明显

油漆验收:眼看手测

案例
网友“琅琊斜月”问:乳胶漆刚刚不到2个月,墙面就有很多裂纹。打磨的时候也挺好的,怎么现在开裂了?

专家说法
王国燕认为,油漆的验收应在涂料干燥后,在自然光线下采用目测和手感的方法。王国燕表示,家具混油工程无透底、流挂、皱皮、粉色和裹核。手感光滑,漆膜饱和、无毛刺、开裂脱落。家

专家说法

在隐蔽工程的验收过程中,电路工程的验收很重要,在检查照明和插座是否正常时,王国燕建议,业主可买一个带座的普通白炽灯进行测试,观察所有的电线是否都已经套管。开关、插座安装要牢固,位置正确,紧贴墙面,同一房间开关或插座上沿高度一致。

专家说法

王国燕表示,木工工程方面,业主要仔细观察,动手试试。对于现场制作的木门,应验收门的开启方向是否合理,开启时是否灵活,有没有阻滞和反弹的现象。无论水平方向,还是垂直方向,正确的木工做法都应是平直的。

专家说法

王国燕提出,在自然光线下,砖面要平整、洁净、色泽协调,无裂纹、掉角、缺棱等现象,亦没有倾斜现象。砖面缝隙规整一致。洗手间、阳台及有地漏的

专家说法

具清漆的表面,目测无钉孔、无斑点、木纹清晰、光亮柔和,干净没有颗粒,顺光照无刷痕。此外,验收时要观察墙面乳胶漆应

一周样板间

设计师:彭照华
楼盘地址:江畔人家二期
材料:仿古砖、铁艺、墙绘、硅藻泥、皮革软包、大理石等。
建筑面积:180平方米
设计说明:设计为现代工业风,以黑白灰为主色调,考虑到业主为飞机机长,设计融入了工业机械感元素。木制、铁艺、皮革相结合,展现英伦风;粗糙质感的墙面,更体现出时尚简约的生活品味。

星艺装饰
XINGYI DECORATION

版面联系

查找公共账号“海南日报每周刊”或者搜索微信号“hndaily_syzk”即可了解更多房产家装资讯
联系人:张中宝 13637663165
李学雄 13807562666
李少荣 13118909616