

楼市·观察

公积金新政实施一年多仅成功办理84笔业务  
住房贷款“商转公”卡在哪儿？

A, 自筹资金提前缴清商贷 让不少购房者犯难

■ 本报记者 侯赛

为了更好地发挥住房公积金在住房保障中的作用,充分保障职工利益,我省去年10月份开始,正式在全省范围内启动了商业贷款转住房公积金贷款业务(以下简称“商转公”),这意味着以前选择住房商业贷款的广大职工,也将享受到住房公积金贷款这一惠民政策。如今该惠民政策实施一年有余,记者日前从省公积金管理局了解到,目前我省“商转公”成功的案例只有84笔。

那么,“商转公”落实存在哪些掣肘?

“每月还贷3000多元,有时候工资不够用,只好去兼职,网络代理、派传单、码字员……都快赶上川剧变脸了。”籍籍江西,大学毕业后在海口落户就业的邹先生近日感觉房贷压力陡然增大。毕业一年的邹先生,因为女友意外怀着急需买房,当时住房公积金还没有缴够6个月,就临时选择商业贷款买房,贷了47万元,买了一套120平方米的二手房。去年在报纸上

看到大篇幅报道商业贷款可转公积金贷款的新举措,邹先生内心兴奋不已:能否“商转公”,一来可以使用公积金减轻压力,二来可以省一笔利息。

但是一到相关部门咨询,邹先生开始犯难了! 办理人员告诉邹先生,他的情况完全符合“商转公”的情况,但是需要自筹资金缴清银行商业贷款,才能申请转公积金贷款。像邹先生这样的例子不在少数,记者调查发

现,由于商业贷款转公积金贷款需自筹资金提前还清银行贷款,实际操作过程中,多数当初采用商业贷款的人群并没有选择“商转公”。

“政策一出台,不少人前来咨询,但是得知需要自筹资金缴清,最后都没有几个人愿意‘商转公’了。”海口海甸岛某商业银行贷款部负责省直公积金单位贷款业务的李经理告诉记者,自从政策出台以来,他只做成功4笔

“商转公”业务。

记者近日也从省公积金管理局了解到,目前我省“商转公”成功的案例只有84笔。自筹资金提前缴清商贷成为主要门槛。那么,就没有别的办法吗? 省公积金管理局贷款处相关工作人员无奈说道,顺位抵押可以解决这个问题,但是目前因为房管部门无法操作,存在抵押悬空期,无法承担风险,所以目前只能采用贷款人自筹资金的办法。

B, 银行配合有难度 办理前须向银行缴纳违约金

“商转公”。

从实际情况看,多数使用商业贷款的被访者即使有缴纳公积金,也并没有选择“商转公”。“银行提前还款要缴违约金,公积金贷款还有门槛,所以还是放弃了。”黄先生在海口某银行贷款,3年之内提前还款,都需要缴纳违约金,有的需要罚息3个月,有的甚至高达贷款金额5%的罚款,算下来违约金至少也

要缴纳上万元。目前,多数银行都对提前还款有所限制。此情况下,黄先生选择了每年凭购房合同去公积金中心提现,再一次性存入银行还贷。

在“商转公”业务中,购房者和银行的沟通也是难题。记者随后走访了海口一国有银行从事个人贷款业务的苏先生,他坦言,“银行每年都有住房公积金贷款任务量以及商业住

房贷款任务量。前者任务量很少,可以轻松完成,但后者任务量大,且同行竞争激烈,很难完成。‘商转公’会带来商贷和公积金贷款业务量的此消彼长,银行或会消极配合。”

业内人士告诉记者,“商转公”之难在于银行和公积金管理中心抵押权不能互通,需要房产相关部门、银行、公积金管理中心等多方面联动,但这个问题在全国都普遍存在。

C, “商转公”一定省钱吗? 不是所有情况都适合

“商转公”一定就省钱吗? 业内人士的答案是:不一定。业内人士指出,并不是所有人都适合“商转公”贷款,

有的时候,费劲千辛万苦转过去,发现跟原来的还款额差不多,也是白费力气。“商转公”到底划算不划算,就要从几个方面来看:办理成本以及实际带来的优惠,这两者结合起来才能最终得出结论。

首先,在办理方面,必须要咨询贷款办理银行,因为从商业贷款转为公积金贷款的话,就意味着贷款方式发

生了转变,是一种毁约的行为,有些银行在这种情况下要求支付违约金。另外,这种转变也需要花费不少精力,毕竟不是说变就能变。

其次,要对比一下个人贷款基准利率。如果购房时恰好有机会享受了相当大的房贷优惠利率,如今与公积金贷款利率相较,两者相差不多,没有必要“商转公”。

第三,还要考虑原来商业贷款的剩余还款年限问题。还处于还款前期(如前两三年)的商业贷款,转为“公积金”贷款较为划算,已经是还款期限后期了,则不建议“商转公”。比如10年期限的商业贷款,在第六或第七年再转为公积金贷款就不太划算了,因为利息一般是在前几年已让银行差不多收完了。



中国东方资产企业品牌发布会暨东方·天澜汇项目启动

2016年11月15日的希尔顿酒店海南宴会厅,主题为“天下归心”的中国东方资产企业品牌发布会暨东方·天澜汇项目启动仪式,于下午三点正式拉开序幕,包括万达、华润、中海、保利、恒大、融创、绿地、海航、碧桂园、观澜湖、海南广物等多家品牌开发商代表云集一堂。近两个小时的媒体发布会,不仅展现了中国东方资产的央企实力,更以格调斐然的现场氛围,向海口这座城市,预演了东方·天澜汇将要呈现的未来生活品质。

作为海口市百日大会战重点项目,政府领导、房协领导、中国东方资产副总裁亲临现场;新浪、腾讯、搜房、房天下等多家本地专业媒体对活动现场进行了在线直播与现场采访;声、光、电的完美结合,全息投影的全新舞台表现,融入三维动态等高科技特效,掀起活动现场一波又一波的高潮……东方·天澜汇一经亮相,便给自己设置了一个非常规的高度,并以此昭示了项目所追求的价值目标。

活动现场围绕着“天下归心”这个重要主题进行集中演绎,在这个过程中,观众从企业品牌、开发背景、规划设

计理念等各个方面,了解了为什么以这个主题进行诠释的真正原因:中国东方资产以雄厚实力,为项目奠定强有力的市场信心;占据城湾中轴的重要区位,让项目成为了足以闪耀全城的价值核心;创新独到的产品设计与打造思路,向大家体现了企业独特的匠心。

本次中国东方资产企业品牌发布会暨东方·天澜汇项目启动仪式,不仅是一场展示活动,更是海口房地产开发业界的交流沙龙。借着这个难得的机会,众多行业大佬齐聚一堂,彼此探讨对生活的看法,对未来的展望。东方·天澜汇在惊艳全城的同时,也以其低调做人,用心做事的品格,赢得了业界同行的尊重。正如其合作品牌代表“第一太平戴维斯”的总裁发言中所说:我们能从彼此的观点中,寻找到自己正在寻找、想要获得的一种愿景。这种精益求精的价值共识,对于未来的海口,对于未来的客户,无疑都是一大幸事!

VIP 品鉴热线: 86—898—66689966  
项目地址: 海口湾·世贸北路11号

一周样板间



设计师: 张俊帅  
项目地址: 海南之心联排别墅  
主要材料: 黑镜钢、黑金花大理石、烤漆饰面、墙纸、全抛釉地砖、布艺硬包  
设计说明: 本案采用了典雅贵气的后现代设计风格,凸显大宅应有的格调和气派。整个空间创造出一个兼具活力与魅力的时尚空间,通过现代设计手法表达出另一种时尚生活的设计理念。以黑檀木饰面的色感为主色调,通过利用黑金花大理石,部分灰镜,水晶灯饰等体现了整体的设计理念,而清晰的视觉效果突显出室内无可比拟的强烈风格。粗糙与平滑,哑面与光面,昏暗与明亮……各种物料、色彩相互融合,展现出细腻平衡,营造出一个和谐的室内空间。

星艺装饰 XINGYI DECORATION  
地址: 海口市滨海大道居然之家七楼整层 6853 8000

精装美宅 献给不一样的你  
——恒大海口文化城#4精装现房花园美宅全城加推

家,是什么? 千万个人有千万个说法。有的说,家是一种文化;有的说,家是一段时光;有的说,家是一种情怀。

当家的定义随着时代变化的时候,身为民生房企的恒大地产在坚持打造品质居所的基础上,也正在以潮流的视角缔造多元化的居住体验,就如恒大海口文化城。

105—187㎡(建筑面积)6—7层纯板电梯洋房,一梯直通到家,打造便捷和舒适的生活空间,简单而和谐的人际距离。客厅配有广阔阳台,通透明亮。人性化三房设计,轻松安放三代同堂的幸福笑颜;主卧飘窗,室内多面阳台与窗户,各室皆采光充足。

214㎡(建筑面积)阔绰双拼户型,隐逸于沙坡白水塘湿地森林公园(建设中)景致簇拥处,进可领略城市精彩,退则淡看庭前花开花落。大尺度空间客厅,外延门廊,环

抱自然。畅享私家庭院露台,静享美景相拥。开放式餐厅与观景厨房,轻松自在的烹饪空间,尽享佳肴美味。入户花园,满园绿色,拥揽私人停车位,与大自然浑然一体。豪华观景主卧,邂逅优质栖居生活。

116—159㎡(建筑面积)阔绰户型,动静分区,精致合理。户户皆带飘窗,阳光入户,为生活增添无限惬意。宽敞景观阳台,闲暇时分,与伴侣眺望品景,谈笑间自然风景倾心。双卫设计,主卧卫生间更显人性化关怀。

98—124㎡(建筑面积)精致空间,灵活多变。三房设计,无论是与

双亲生活还是接待友客都能轻松周到;客厅紧邻观景阳台,通风采光俱佳;独立式餐厨,干湿分离,生活更加合理有序。私密双卫,给你一份人性化的洗浴空间。

31㎡(建筑面积)温暖而自由的灵活空间,个性定制人生。买一层住两层,尽享缤纷生活。从一层的客厅、厨房、卫生间到二层的卧室、储藏间,各项功能间齐全,客卧特设明窗,营造光线美感,悦享年轻潮流体验。

11月18日—11月27日,海口恒大美食节即将心动启幕,近百摊位,上百种小吃,让你一次吃过瘾。

尊享热线:0898-3666 5333  
项目地址:海口市迎宾大道恒大文化城营销中心  
投资方:恒大集团  
开发商:海南东方明珠房地产有限公司  
预售证号:【2016】海房预号(0042)号

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



打造优质厨房 助力美好生活

如今的厨房不再只是这样一个单调的操作空间,而是家居的一部分。

安全的白色无疑是厨房家具色彩的上上之选,尤其是白色的整体橱柜,总是显得简洁、时尚,同时也非常百搭,易于清洁,能和其他软装充分融合于一体,在有限的空间打造出自己的个性秀场。

在料理区上方的墙面安装灵活的搁架,虽然只是浅浅两块木板,但在杂物繁多的厨房里能发挥极大的作用,那些让橱柜烦恼不已的杂物都能有序地收纳其中,并且一目了然。

橱柜里、搁架上收纳最多的就是各种餐具了,而选择一些色彩艳丽的餐具等小物品,既是满足了正常的生活需求,也能改变厨房的色调和装饰氛围。

厨房的门板,或是橱柜的柜门上安装一块黑板作为留言板,用来记录每天的家事安排情况等信

息让生活充满情趣。

想把碗碟放在橱柜外,却又担心凌乱或不小心推翻打碎,不妨就选用一款带有玻璃门板的吊柜吧。透明质地让你方便看到每一种盛器,视觉上的通透性不会让橱柜台面显得拥挤、狭小。

拉手和拉钮可以强化厨房的原有风格,或者形成强烈的对比感。只需花费不多,替换掉厨房里的一些五金配件,就能轻轻松松地营造风格,寻求改变。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

楼市·资讯

前十月商品房销售额超去年全年

国家统计局14日数据显示,1—10月份,全国房地产开发投资83975亿元,同比名义增长6.6%,增速比1—9月份提高0.8个百分点。其中,住宅投资56294亿元,增长5.9%,增速提高0.8个百分点。

中原地产市场总监张大伟表示,在前期市场火爆局面的支撑下,预计全年房地产销售总额达11万亿,销售面积高达13.5亿平方米,全面刷新历史纪录。

库存方面,10月末,商品房待售面积69522万平方米,比9月末减少90万平方米。其中,住宅待售面积减少328万平方米,办公楼待售面积增加43万平方米,商业营业用房待售面积增加103万平方米。

受市场销售火爆影响,众房企提前2个月完成销售目标。中原地产研究中心称,截至目前有24家上市房企公布前10月销售业绩,业绩显示,企业合计销售额达到了1.73万亿元,同比上涨81%,已经接近全面完成年度任务。

CRIC研究中心研究员杨科伟表示,近期,多部委发声强调整顿市场秩序,尤其是对预售证审批这块力度将加大,甚至有部分已经完成全年业绩的房企,其个别项目因拿不到预售证已经停盘休假,因此供应量难有较大起色。

杨科伟同时表示,房企资金充足,从10月央行公布信贷数据显示房贷占比接近70%,依然高居不下。因此,虽然因预售证审批严查,供应量下降影响,部分热点城市成交量大幅下滑,但新政过后市场迅速转冷还言之尚早,在资金无压下,房企投资意愿减弱,预计全年投资增速维持5%以内。

(据经济参考报)

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158