

申城公积金新政今起实施

“等贷族”关心如何贷足最高额度

今天开始,如何贷足公积金最高额度,成为沪上“等贷族”关心的热点。记者采访发现,受楼市新政影响,申城二手房市场日益活跃,一批“等贷族”也加快了入市步伐。

账户余额和月缴额很重要

如何贷到公积金最高额度,怎么计算自己贷款额度……这些问题成为购房者最关心的话题。德佑链家闸北大宁店的负责人龙海峰介绍,目前,有多位购房者推迟签约和贷款时间,等着享受公积金贷款新政,成为“等贷族”。

除了购买首套住宅,购房者购买改善性第二套普通商品房,也可参照购买首套房政策执行。21世纪不动产范佳艺介绍,符合首套房贷购房者都成为“等贷族”,大概已经接近该公司业务量的八成左右。

今天开始,购买首套房住房或改善型第二套普通商品房,上海个人公积金贷款上限变成50万元,家庭公积金贷款上限变成100万元;购买改善性第二套非普通商品住房,个人最高贷款额度40万,家庭最高贷款额度80万;缴补充公积金的,个人和家庭公积金贷款上限分别再增10万元和20万元。

对于购买首套住宅或改善型第二套普通商品房的购房者来说,德佑链家有关人士说,公积金贷足50万元需满足其账户余额大于12500元,月缴额大于780元。当公积金月缴额大于780元而余额不足12500元时,以余额的40倍计算;当余额大于12500元而月缴额不足780元时,可贷金额则为月缴额 $0.14 \times 6 \times$ 可贷年限;当月缴额和余额都满足条件,分别用上述两种方式计算出结果后选择低的金额。补充公积金贷足10万元需满足条件:余额大于5000元且连续正常缴纳6个月以上。

公积金可贷年限和房龄等因素有关。5年

内竣工的房子,最高可贷30年;房龄6—19年的房子,最高可贷年限=35-房龄;房龄超过20年的房子,最高可贷15年;男性最高贷到65岁,女性贷到60岁。

二手房新增挂牌量价齐升

新政出台后一周,上海二手住宅新增挂牌量7635套,环比增18.9%,挂牌价环比涨1.08%;第二周,新增挂牌量升至7981套,环比再增长4.5%,挂牌价格环比上涨1.27%。根据中原地产研究咨询部监测数据显示,两周内,申城二手住宅新增挂牌量价齐升,目前业主心态稳定向好,积极挂牌的同时,上调报价或收缩议价。

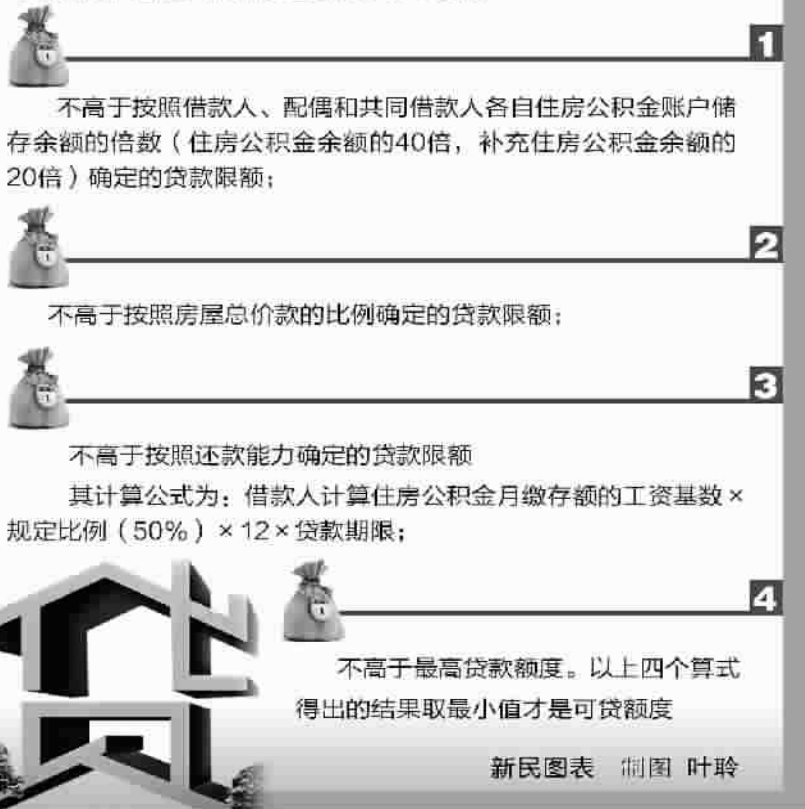
从新增挂牌量变化看,宝山、嘉定、青浦、松江刚需为主的区域,新增挂牌量增幅均超20%,其中增幅最大的宝山区,环比增33.2%;黄浦、长宁、静安、徐汇中心区域增幅较小,基本维持在5%以内;90—130平方米、200万—500万元/套的普通住宅增量明显,环比增幅分别为9.8%和10.4%;200平方米以上、800多万元/套的别墅豪宅由于房源量有限,基本无新增挂牌。据了解,根据营业税新政,针对满2年不满5年房屋,在交易过程中可以享受营业税的减免优惠,因此持有此类房源的业主挂牌情绪高涨,这类房源主要集中在外郊环区域,因此带动区域内的新增挂牌量出现20%—30%的增长。

从挂牌价格环比涨跌情况看,宝山、长宁、嘉定、浦东、普陀、松江、杨浦挂牌价整体涨幅超1%,其中嘉定区涨幅近2%,闸北、徐汇、静安、虹口区域挂牌价涨幅维持在0.8%以内;110—130平方米、300万—500万元/套的首改型两房、三房挂牌价上涨显著,环比分别上涨1.60%和1.5%;200平方米以上、800多万元/套的别墅豪宅受供应影响,价格长期保持稳定。

本报记者 杨玉红

购房者贷足120万元受哪些条件影响?

公积金新政家庭最高贷款额度为120万元,并不表示购房者可以贷足,因为贷款额度还取决于几个要素



沪公积金贷款新政问答

什么样的房子算是首套房?改善型住房是否有标准?今天开始,上海公积金贷款上限就将调高,每户家庭最高贷款上限将达120万元。针对市民关心的热点问题,市公积金管理中心昨天给出明确界定。

问:什么样房子可享受“首套房”待遇?

答:如果购房者申请的是纯公积金贷款,首套住房的认定,是以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)名下无成套住房登记为依据。也就是说,只要当前名下无房,且之前申请的公积金贷款都已还清,那么不管之前申请过多少次公积金贷款,再买房可以算“首套房”。

问:改善型住房是否有明确标准?

答:市公积金管理中心表示:购买改善型第二套住房时,现有的一套住房建筑面积

除以居住人数低于35.1平方米(含35.1平方米)。也就是说,只有现在的人均建筑面积低于这个数值,才有可能贷到公积金。

问:普通住宅和非普通住宅如何区分?

答:2014年11月20日起实施的上海普通住房新标准,五层以上(含五层)的多高层住房,以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等;单套建筑面积在140平方米以下;实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下,内环线以内低于450万元/套,内环线与外环线之间低于310万元/套,外环线以外低于230万元/套。

问:贷足120万元受哪些条件影响?

答:贷款额度取决于几个要素:不高于按照借款人、配偶和共同借款人各自住房公积金账户缴存余额的倍数(住房公积金余额

的40倍,补充住房公积金余额的20倍)确定的贷款限额;不高于按照房屋总价款的比例确定的贷款限额;不高于按照还款能力确定的贷款限额,计算公式为:借款人计算住房公积金月缴存额的工资基数 $\times$ 规定比例(50%) $\times 12 \times$ 贷款期限;不高于最高贷款额度。以上四个算式得出的结果取最小值才是可贷额度。

问:20年以上的二手房可贷公积金吗?

答:可以。新政对公积金贷款年限作了调整,根据房龄分为:低于5年(含)房龄的二手房的公积金贷款抵押贷款,最长贷款年限仍为不超过30年;6年至19年房龄的二手房的公积金贷款抵押贷款,最长贷款年限调整为35年与房龄之差;超过20年(含)房龄的二手房公积金贷款抵押贷款,最长贷款年限仍不得超过15年。要注意的是,贷款年限与主贷人年龄有关,也就是说,男65周岁、女60周岁。

本报记者 杨玉红

公积金缴存情况执法检查启动

本报讯(记者 陈杰)从本月至10月,本市将开展2015年度住房公积金缴存情况执法检查。本次重点检查未办理住房公积金缴存登记和未为所有职工办理住房公积金账户设立手续的单位。

执法检查分两个阶段开展:4月至7月为单位自查自纠阶段,8月至10月为执法抽查阶段。在自查自纠阶段,单位应对照国家和本市住房公积金法规规定自查自纠,如实填写《单位住房公积金缴存情况自查表》,加盖公章予以确认,并按规定时间报送至指定地点。发现问题的,还应报送自查自纠报告和整改计划并整改。在执法抽查阶段,市公积金管理委员会、市总工会、市公积金中心将组成执法检查小组对未完成自查、自纠的单位进行上门检查。被检查单位应当配合,如实说明情况,按要求提供相关材料,并及时纠正违法行为。

上海中心刷新供气高度

大厦锅炉和三联供通气进入调试阶段

本报讯(记者 张欣平)日前,上海中心大厦综合燃气管道工程顺利完成埋地钢管焊接作业,大厦锅炉和三联供通气进入调试阶段。这标志着上海中心已成功实现通气。值得注意的是,这再次刷新了天然气供气新高度,达到557.94米。

自2012年9月受理上海中心燃气业务以来,申能集团下属上海燃气浦东销售有限公司全力以赴,不断加强施工管理,积极优化工程方案,打造强有力的“燃气心脏”,满足上海中心每小时供气6000立方米的“大胃王”需求,分别供给锅炉、三联供和餐饮用户。同时,公司还不断优化陆家嘴地区周边燃气

管网,实现环路供气,切实保障上海中心燃气安全稳定供应。

上海中心是目前国内最高的超高层建筑,燃气管线的设计及施工都较为复杂,采取了独立管弄、抗震设计,设置燃气报警装置、自动切断装置、送排风系统等措施,确保燃气使用安全。并在100层以上都设有减压阀,直至120层最高处,刷新了此前上海环球金融中心93层燃气供应的纪录。

据悉,目前上海中心将进入试运行阶段,公司将紧密跟踪工程进度,以“最优服务、最高效率、最少环节”为上海最高建筑的燃气供应保驾护航。

澳大利亚澳中集团房地产投资咨询会

——苍穹之下,到澳洲寻找一片净土

随着澳元下跌,澳洲已成为中国投资置业的主要国家,如何安全稳妥的在澳洲投资地产?

澳中集团董事局主席金凯平先生做客上海电视台第一财经频道《财富地理周刊》,为你指点在澳洲投资房产,如何获得商机。

节目播出时间

4月19日(周日)19:30

重播时间

4月26日(周日)上午10:30



把中国人的百家姓写在澳洲地契上



咨询会举办时间: 4月26日(周日)14:00
举办地点: 世茂皇家艾美酒店9楼parlourV会议五厅(南京东路789号,近西藏中路)

预约电话: 021-

52380725 52380726

购买海外房地产项目有风险,投资者应当事先了解所投资地区的相关法律及政策

主办方: 澳中集团、上海潮讯文化传播有限公司