

瑞安日报微地产
Ruibao Tel :6688 6688

【楼市百问】第十一期答案揭晓

月缴1550元,余额5万元,公积金能贷多少?



记者 薛艳

本期,记者整理了两个最具代表性的问题供大家参考,看看有没有您要的答案?

公积金贷款

问:本人1986年生,未婚,缴纳公积金五年,缴存地区为平阳,月缴个人加单位1550元,余额5万多,在瑞安购买首套90平方米以上,房价在120万左右,按目前的公积金贷款政策能贷多少?10月1日新政后能贷多少?

答:按目前贷款政策,住房公积金贷款额度由三个因素计算后取低值决定:(1)以规定贷款最高比例计算的贷款额度,即房价乘以贷款比例,首套房贷款比例为70%(住房面积在90平米以下的,为80%),二套房贷款比例为40%;(2)以贷款还款能力确定的贷款额度,即由月缴存额、年龄、住房公积金账户余额计算的可贷额度;(3)以市管委会确定的各地贷款最高额度,目前我分中心最高贷款额为80万+30万(附加额度),即110万。所以根据提问中的信息,我们可以分别得出三个值:(1)120万×70%=84万;(2)还款能力确定的贷款额度+账户余额的3倍(附加额度)=61万+5万×3=76万;(3)110万。以上三个额度取低值后,最终可

贷额度应该是76万。

10月1日的贷款新政中,有两项内容:一、取消附加额度,以市管委会确定的各地贷款最高额度下调至80万;二、增加了以缴存余额倍数确定的贷款额度限制。所以新政执行后,住房公积金贷款额度由四个因素计算后取低值决定。根据提问中的信息,我们可以分别得出四个值:(1)120万×70%=84万;(2)还款能力确定的贷款额度=61万;(3)80万;(4)5万×11=55万。以上四个额度取低值后,最终可贷额度应该是55万。

总之,一个人能贷到多少公积金贷款,要对以缴存余额倍数确定的贷款额度,以规定贷款最高比例计算的贷款额度,以市管委会确定的各地贷款最高额度,以贷款还款能力确定的贷款额度等四个额度标准综合分析,再取最低值。另外,如果夫妻俩都有缴存住房公积金的话,公积金月缴存额和账户余额是可以合并计算的,具体可以咨询12329。

房改房过户

问:您好!请问房改房过户会多出那些费用?(就是与土地出让的比较)

答:你好,房改房出售前,要先去市住建局房改办打上市证明,如果没有证明是不能上市交易的。此外,可以上市交易的房改房,要看原先的土地性质,如果是国有出让性质的,其过户时缴纳的费用与一般二手房一样,如果是国有划拨性质的,过户时要增加土地出让金。

拍卖交税

问:已有一套80多平米的旧房子,今

又买到法院拍卖的房子195平米,价格是196万。该房是2001年建的。(据说两年前曾转卖过)请问要交税多少?

答:你好,如果房屋转让五年内的,且面积在144平方米以上,二手房营业税全额增收为房屋总价的5.6%,加上3%的契税以及3%的个人所得税,您要缴纳的费用为房屋总价的11.6%;房屋转让五年外的,且面积在144平方米以上,那么二手房营业税方面只缴纳房屋差额的5.6%,这要提供以前房屋转让的交易发票作为凭证。此外,拍卖房还需缴纳一定的佣金。

注:由于时间紧迫对于很多问题不能及时回答,在此希望微友在留下问题的同时也将您的联系方式留下,方便记者电话回访,或者直接电话咨询热线66888080。

部分银行不接受房贷业务 最高基准利率上浮20% 我市房贷利率未见松动

瑞安房贷利率一览表		
银行名称	首套房	二套房
中国银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮10%
工商银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮10%
建设银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮10%
农业银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮10%
交通银行	首付三成 基准利率	首付七成 利率上浮10%
华夏银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮10%
招商银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮10—15%
邮政储蓄银行	首付三成 利率上浮10%	首付六成 利率上浮20%
浦发银行	首付三成 基准利率	首付六成 利率上浮15%
农商银行	仅提供公积金住房贷款,首套房首付三成 基准利率,二套房首付六成,利率上浮10%	
中信银行	暂不接受房贷业务	
温州银行		
稠州银行		
民生银行		
台州银行		
广发银行		
平安银行		
注意	以上全部信息皆是瑞安日报记者电话采访所得,如有出入,请依相关银行为准。	

继杭州、温州、绍兴等多个城市取消限购后,上海及浙江等地多个城市出现了首套房贷款松动的现象。绍兴首先调整了限贷政策,由认房又认贷转变为认房不认贷;杭州的农业银行、中国银行出现首套房利率优惠现象;上海不少银行则是有条件地给予房贷利率优惠。全国不少城市房贷都出现松动迹象。

那么,瑞安的房贷情况怎么样?记者走访调查发现,目前瑞安各家银行针对房贷利率仍未见丝毫松动,房贷利率基本与国家保持一致,房贷标准并未发生变化,仍旧是认房又认贷。购房者期待的房贷优惠并未出现,个别银行在首套房和二套房基准利率上有所上浮,最高上浮20%。

据了解,除了邮政储蓄银行对首套房贷基准利率上调10%外,我市大部分银行对首套房贷的政策保持一致,均为首付三成,实行基准利率。然而针对二套房贷款,个别银行出台了不同的政策,其中交通银行将二套房首付提升到了7成,招商银行把二套房贷利率上浮至10—15%,邮政储蓄银行的二套房首付基准利率上浮至20%,为全市最高。

目前来银行办理二套房贷款业务

的购房者几乎没有,一银行工作人员说,由于二套房贷首付要求为六成,再加上基准利率上浮10—20%,大部分购房者认为这样的贷款政策没有吸引力,个别有实力者宁愿选择全额付款。

日前网上流传的一份放松首套房贷业务的通知,将建设银行上海分行卷入限贷松绑的漩涡中。该通知被看作是国家放开限贷的一个信号,引起轰动。然而记者在调查中了解到,目前我市的中国银行、工商银行、建设银行、农业银行均维持国家房贷标准,首套房首付三成,实行基准利率,二套房首付六成,基准利率上浮10%。

另外,在调查的17家银行中,有将近一半的银行不受理房贷业务,如温州银行、广发银行、中信银行,其中瑞安农商银行不接受商业贷款,仅提供公积金组合贷款。据该银行房贷部工作人员透露,实行公积金组合贷款的贷款额度上限由购房总额决定,对公积金贷款部分给予基准利率7折的优惠。

目前限购放开的效果并不明显,故市场把更多的希望寄托在限贷松绑上,但预计未来大规模放松限贷的可能性不大。一位不愿透露姓名的业内人士称。

(实习生 彭丽明 记者 陈艳)