

# 郑州“组合贷”最高限额 70 万元

## 6月15日起试行,限郑州市区买一手住房,仍有房贷者不能申请 公积金中心:推出组合贷不是救市

打算在郑州贷款买房的人有福了,昨日,《郑州住房公积金个人住房组合贷款管理暂行办法》(下称“办法”)的通知正式对外公布,6月15日起,凡是符合公积金贷款和银行按揭贷款条件的市民均可申请住房公积金个人住房组合贷款。据悉,最高贷款额度为70万元,目前仅限于郑州市区的一手住房贷款,房贷没还完者不能申请。

郑州晚报记者 胡审兵

制图 周高虹

房贷长融

最高贷70万  
可选  
公积金贷45万  
商业银行25万

公积金贷款

### 申请条件 买二手住房不能申请组合贷

根据办法,借款人申请组合贷款应同时具备下列五大条件:一是所购房产为郑州市区新建合规商品住宅(不含二手商品住宅),且楼盘项目为受托银行个人住房贷款的准入项目,并已向郑州住房公积金管理中心备案;二是符合住房公积金及商业银行个人住房贷款条件;三是本人

及配偶没有尚未结清的个人住房贷款或其他大额债务;四是同意按管理中心和受托银行认可的担保方式担保;五是管理中心和受托银行要求的其他条件。

办法要求,同意购房人使用组合贷款购买其所建住房的房地产开发单位,在楼盘取得相关手续后应分别到管理中心及指

定受托银行办理贷前备案手续。

郑州住房公积金管理中心信贷处处长陈建功昨日接受郑州晚报记者采访时介绍,目前该办法属于试点阶段,试点范围仅限于郑州市区的一手住房,市民购买二手住房不能使用组合贷,县(市)区和行业系统住房公积金分支管理机构暂不开展该业务。

### 最高贷70万 可选公积金贷45万+商业银行25万

办法规定,组合贷款的最高限额为70万元,且贷款金额不超过所购房产总价的70%(家庭第二套住房为40%,不支持第三套及以上住房)。其中,住房公积金个人住房贷款金额应不超过住房公积金个人住房贷款的最高限额。商业银行个人住房

贷款金额不低于5万元。

陈建功介绍,之所以把贷款额度定在70万元,主要是结合目前郑州房价情况以及市场上普通中小户型面积情况考虑的。目前,郑州市区90-120平方米的住房,房款大约在100万元。以首套房来测算,可申请贷

款70%,即70万元。但是,目前郑州住房公积金贷款的最高额度为45万元。这样,导致一些打算使用公积金贷款买房的市民,不得不放弃公积金贷款,而是用利息更高的商业银行按揭贷款,实际上是增加了市民的买房负担。

### 期限最长30年 公积金贷和商贷期限应相同

办法规定,组合贷款的期限最长为30年。其中,男性借款人年龄加贷款年限不超过60岁,女性借款人年龄加贷款年限不超过55岁。住房公积金和商业银行个人住房贷款的期限应相同。遇国家利率调整时,分别

按照合同约定规则调整剩余期限的利率。

同时,组合贷款可采用等额本息或等额本递减设定的还款方式,并且公积金贷款和按揭贷款要使用相同的,月还款额分别以管理中心和受托银行个人住房

贷款系统的计算结果为准。

另外,组合贷款月还款额不得超过借款人夫妻(含共有人)收入和的50%,收入参照还款人工作单位出具的证明、住房公积金缴存基数、银行代发工资账单或个人纳税证明等材料综合认定。

### 注意事项 组合贷需要担保公司担保

由于目前郑州市房产抵押方面的规定,还无法实行一套房产分两次抵押贷款,此次推出的公积金组合贷款,市民在申请的时候,需要管理中心和受托银行共

同认可的同一担保公司提供全程连带担保。借款人、贷方、担保公司共同签订《个人住房组合贷款合同》;借款人与担保公司签订《个人住房组合贷款担保合同》、

《抵押合同》。借款人以所购房产向担保公司抵押提供反担保。据悉,目前合作的担保公司是郑州市房管局下属的国有担保公司郑州正信住房置业担保有限公司。

### 合作银行 目前只有建行和中行

据介绍,目前承办组合贷款业务的受托银行为中国建设银行百花路支行和中国银行陇西支行。市民在办理时,住房公积金业务到郑州住房公积金百花路办事大厅办理,银行业务到受托银行对应网点办理。其中,建设银行组合贷款受理点为百花路46号附8号(住房公积金大厦二楼建行个贷中心);中国银行组合贷

款受理点分别为建设中路11号(中行消费中心)和桐柏南路32-1号(中国银行桐淮支行)。

陈建功提醒,打算使用组合贷款买房的市民,应先了解所购楼盘是否为组合贷款合作银行的个人住房贷款准入项目,且已向住房公积金管理中心备案。如果不是合作银行,则无法使用组合贷款。

### 公积金中心 推出组合贷不是救市

针对媒体近日炒作的郑州推出组合贷的计划是救市行为,郑州住房公积金管理中心相关负责人表示,对组合贷的调研在2013年第四季度就在酝酿,因为需要走相关程序,而郑州住房公积金管委会会议在去年的4月30日才召开,会上通过这个试行办法,加上组合贷的准备工作之前还没有到位,所以才在五一之后推出。由于赶上国内一些城市楼市限购政策放松,被一些媒体解读为郑州市出台救市政策,实际上只是时间点巧合,与救市没有关系。同时,这次还提高了公积金贷款门槛,

一松一紧,都是根据市场的实际需要进行的调整。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京也表示,郑州目前已成为区域性中心城市,由于中原经济区、航空港区的产业带动,省会城市的龙头带动,十字交通、商业优势的带动,以及人口效应的带动,郑州楼市已形成了一种市场化的刚性需求,郑州没必要救市,更不会大张旗鼓救市,郑州此次推出组合贷款对购房者是好消息,开发企业也应利用机会加大商住房销售力度,做好企业现金流,但是算不上救市。

### 马上算账

#### 首套房20年期贷款70万 用“组合贷”每月少还376元

实行组合贷款之后,以20年期贷款70万元的首套住房为例,按照现在银行基本上在基准利率上浮15%测算,按等额本息还款法,月还款需要5653元;如果使用45万元公积金贷款、25万元银行按揭贷款来测算,按照按揭贷

款基本利率上浮15%、公积金贷款利率上浮10%测算,仍然使用等额本息还款法,则组合贷款月还款额需要5277元。这就是说,使用组合贷款,比单纯的商业银行按揭贷款每月少还376元,1年下来贷款本息可少还4512元。

### 相关新闻

#### 公积金贷款申请条件提高

昨日,在公布组合贷消息的同时,郑州住房公积金管理中心发布了另一条消息:将郑州市级住房公积金(不含省直、行业系统分支管理机构)现行的“职工连续正常缴住房公积金6个月以上可申请住房公积金个人住房贷款”的申请条件,调整为“职工连续正常缴住房公积金12个月以上可申请住房公积金个人住房贷款”。该规定自2014年7月1日起实行。2014年7月1日前,住房公积金管理中心已经受理的个人住房贷款申请仍按原政策规定执行。

这意味着提高了个人公积金贷款的门槛。对此,郑州市住房公积金管理中心相关负责人表示向郑州晚报记者解释,调整为缴存1年后才能申请公积金贷款,实际上与目前实行的限购政策中对纳税需要1年以上、暂住时间需要1年以上的条件是某种暗合,同时目前这一政策从2005年就开始执行,已不符合市场新的变化。另外,郑州周边的省会城市如石家庄、济南等,都要求公积金缴存1年以上才能使用公积金贷款,郑州此次调整也是向这些城市看齐。