

# 郑州“组合贷”有助于释放首置和改善需求

6月15日,郑州购房“组合贷”政策正式落地。所谓“组合贷”,是指市民买房时,既申请公积金贷款,又申请商业贷款。据58同城房产频道显示,北京、南京、杭州、上海等大城市已经实施,而郑州是首次落地。CRIC研究中心陈开朝认为,从内容看,相比北京、上海、杭州、南京,郑州的“组合贷”政策导向更科学合理。 郑州晚报记者 苏瑜

## 郑州“组合贷”有三大亮点

陈开朝表示,相比于北京、上海、杭州、南京等城市的“组合贷”政策,郑州“组合贷”有3大特点:一是郑州要求购房者本人及配偶无个人住房贷款或其他大额债务。二是郑州公积金贷款仅限于市

区一手商品住宅,目前还不做二手房。三是郑州二套房公积金贷款首付比例只有四成。相比之下,其他城市都要五成以上。总体上,郑州“组合贷”要求更高,门槛却更低。

## 郑州“组合贷”风控能力较佳

在陈开朝看来,郑州“组合贷”从3个方面加强了风险管控:首先,针对申请人,要求个人及配偶无个人住房贷款或其他大额债务,同时月还款额不得超过借款人夫妻(含共有权人)收入之和的50%。在申请人没有大额债务的前提下,除了组合贷按揭并无其他购房按揭,大大减少了个人的住房按揭风险。

其次,针对开发商,要求所购楼盘为受托银行个人住房贷款的准入项目。由于银行对开

发商和楼盘的信息掌握比普通消费者更加全面深入,如果楼盘为银行所认可,表明开发商财务和楼盘品质都过关,不大可能发生开发商破产或老板跑路的风险,这对购房者和银行而言都是一种保障。

最后,针对违约事件也有万全之策。申请“组合贷”的购房者必须同意按管理中心和受托银行认可的担保方式担保。如果出现违约,个人住房和月按揭都将转移到担保机构,银行并没有风险。

## 同时刺激刚性首置和改善需求

“除了首置,我们将那些还清首套按揭的二次改善需求也划入‘刚性’需求行列。”陈开朝介绍道。

他说,很明显,郑州组合贷新政同时刺激了刚性的首置和改善需求。首先,新政将大幅降低首置刚需购房成本。由于银行房贷吃紧,现在郑州首套房贷款利率普遍在基准利率基础上上浮20%到30%,放款时间在两个月左右。以70万元贷款为例,如果是30年纯商贷,利率上浮20%,每月按揭是5068元;如果是30年“45万公积金贷款+25万商贷”,其中商贷利率上浮20%,每月按揭4525元,购房者每月支付成本下降了10.7%。由于住房公

金释放的大量信贷资金缓解了银行压力,首套利率或回归到基准利率,这样每月按揭只有4126元,购房者每月支付成本下降了18.6%,近两成,非常可观。

其次,“刚性”的二次改善需求也受益。通过组合贷,“刚性”的二次改善需求不仅按揭成本下降,购房门槛也大幅下降。原来郑州的限购政策是二套房首付比例不低于六成,而二套房组合贷首付只有四成,门槛大为降低。某种程度上讲,组合贷新政下郑州的限购有所松动,但优惠只限于已还清首套按揭的二套购买者,并不会增加银行的风险,所以非常具有科学性,值得其他城市借鉴。

郑州晚报

CRIC 克而瑞房价

■一周瑞点

## 万科美景·龙堂

万科美景龙堂位于航海路中州大道交会处,总建面33.8万㎡,为高层住宅小区,目前销售均价为11000元,为本期克而瑞推荐关注楼盘。

### 推荐理由:

1. 数年来全国综合实力排名第一的万科名企操盘,万科物业全程保障;
2. 面积控制合理,功能性强,户型实用,得房率高,装修房,省时省力,提升产品附加值;
3. 万科品牌议价能力强,未来片区规划在大东区的辐射范围内,规划优势明显,开发强度大,具有升值潜力;
4. 项目注重细节,细节体现在开发全过程的诸多方面,如产品、景观、服务等。

### 购房提醒:

1. 项目三面临路,两条主干道交会处,车流量大,交通较拥堵;
2. 项目8、9号楼北侧为规划用地,未来规划用途未知。

### 置业贴士:

二期项目在5月31日开始进行住宅产品的认筹活动,推出10#、13#共两栋楼,394套房源。推出房源为80㎡两房、89㎡三房。均价11000元/㎡。现购房可享受全款3个点优惠。

# 荣启城市,保利地产庭院洋房获赞郑州

## 保利·海上五月花,八面玲珑之选,取悦自我之境 约89~143m<sup>2</sup>庭院洋房新品加推

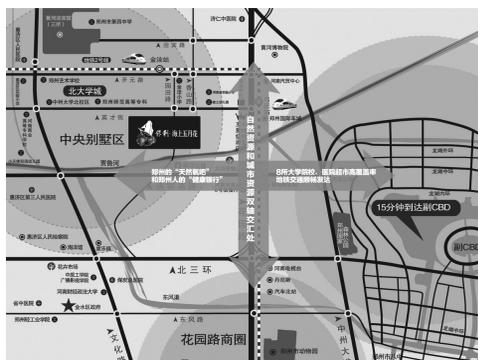
庭院里,最美的风景是人! 保利·海上五月花庭院洋房,5月首次开盘,2小时5亿领跑郑州,折桂城市典范豪宅。全城瞩目,盛誉之后,保利·海上五月花八大核心价值因素,以玲珑剔透至精至纯,取悦庭院静好中至我境界。 韩娟

品牌:央企巨子 和者筑善  
王者盛世,以实力铸辉煌

2013年,保利地产品牌价值总值超过260亿元,增长幅度位列品牌房企首位,并荣获了“2013中国最具影响力地产企业”、“2013中国最具价值地产上市企业”和“2013中国社会责任特别大奖”三项大奖,千亿实力捍卫央企荣誉。

区域:近龙湖CBD 中央墅区  
繁华盛况,以醇熟享全能

花园路三所旁,自然资源和城市场资源双轴交汇处。3处自然生态园,8所大学院校;地铁交通、顺畅发达;生活万象,一站即享。龙湖CBD接轨紧邻,40平方公里城市中心崛起,以旅游休闲生态为特色,开启郑州全新发展格局。



规划:低容积率 高附加值  
空间盛作,以舒适礼遇生活

最适宜居住的纯洋房,不仅是对土地的科学规划,更是遵照完美生活法则对于空间的艺术组合。保利·海上五月花1.7容积率的超低密度,于自然中尊重自然,以别墅级居住体验,打造优雅格调生活。阳光地下室、下沉式庭院、专属私家花园,保利高附加值产品礼献郑州,赞颂全城!

园林:超高绿化 天然氧吧  
英伦盛景,人在园中

蜚声国内外的园林团队精工筑造,因地制宜,因人宜度,保利·海上五月花巧运雍容典雅英伦园林造景手法,一切细节无不遵照美学法则。30万株草木花卉,实现5大垂直绿化,手工打磨雕塑小品,只为细细研磨的庭院生活。

产品:经典英伦 格调洋房  
精雕细琢,品质书写传奇

保利·海上五月花以红褐色的外观、皇家金麻石材门楼、3层防水防腐加厚沥青瓦、5种纯自然紫砂劈砖,极致演绎高端品质。纯正45°英伦斜坡,塔楼、雉堞,铁艺栏杆展示四美英伦风情,搭配艺术雕像,英伦红砖、涂雕、页岩等石材,匠造10级视觉空间设计感。

建筑:四重空间 院沉露退  
自然和美,缔造格调世界

“院沉露退”,洋房四大结构特征。一楼庭院开阔自然空间;层层退台打造空中花园;宽景露台开阔人生视角;下沉庭院闲逸茶室——四重空间悦享生活。

物业:金牌物管 智能生活  
亲情和院,善传天下

花保利致力于打造“亲情和院”的物业服务品牌,一路倡导“让亲情回归生活”。其拥有国家一级物业管理资质,全国在管面积超过4000万平方米,员工总数过万,进驻40余城,在管项目超过150个。22年筑城经验,不断致力于打造亲仁善邻、敦厚美善的美好社区。

团队:大师团队 品质保障  
六工精筑,品质洋房

世界顶级设计团队,六工精筑醇正英伦洋房,传承中西建筑精髓,凝练稀世庭院胜景。施工、开发、园林三大团队智慧凝结,历时16个月,甄选优质原材料,还原纯正英伦庭院,打造出园林内疏密相间、浑然天成的建筑和谐之美。