

房贷新政 二套房问题答疑

本报记者 马晓鹏

4月,国务院连续出台多项调控房价新政策,主要涉及首套、二套和三套房新政,甚至包括外地购房者的限制政策等。近日,购房者纷纷打进本报热线咨询相关具体问题。为此,本报综合各大银行个贷服务中心、房贷新政具体规定以及业内人士的解读,集中对读者关心的多个房贷新政进行答疑解惑。

关于二套房

问:曾经按揭贷款购过房,不过已经全款付清了,现在再申请贷款购房,是否属于第二套房?

答:按照人民银行对第二套房的界定,“首套自住房”是指借款人第一次利用贷款所购买的用于自住的房屋;“第二套(含)以上住房”是指借款人利用贷款所购买的首套自住房以外的其他住房。因此,首套、二套的概念不是针对房产,是指贷款的次数。之前通过一次性付清或赠与的方式获得房产,没有贷款记录,没有通过银行按揭买过房,都属于首套。

有的银行表示,只要之前没贷款买过房,在人行征信系统上查不到贷款记录的记录,不管实际上是第几套房,都按第一套房的标准执行。

问:男方婚前有贷款购房记录,婚后以妻子名义(没有贷款购房记录)申

请贷款购房,是否属于第二套房?

答:该情况属于第二套房。央行对二套房贷明确给予了“以家庭为单位”的说法,虽然女方没有贷款购房记录,但婚后两人共同组建了家庭,房贷记录已为家庭共有,即便再以女方名义买房,仍属于二套房范畴。

问:父母曾贷款买过房,现在自己成年了,计划再买房,是否要被列为第二套房?

答:不属于第二套房。尽管央行对二套房贷明确给予了“以家庭为单位”的说法,但借款人家庭是以借款人、配偶及未成年子女为单位。也就是说,单身成年人以本人认定为一个家庭单位;已婚成年人以夫妻两人共同认定为一个家庭单位,其未成年孩子不能独立构建家庭单位,可计入家庭单位的一员。只要已成年,就以本人作为独立家庭单

位,不受家里其他人的影响。

问:我家三口人,以前贷款购买过50平方米的小户型,家庭人均住房面积低于当地平均水平,现在申请购买一套90平方米的房子,是否属于第二套房?

答:对于已经在银行贷款购买了一套房子,但又想换一套更大面积的房屋的人来说,专家并不建议冲动地将小房卖掉去买大房。毕竟在此强烈的紧缩政策之下,这么做无疑陷入了政策预警圈,似乎显得有些“无辜”。而如果真有换房需求,也应在充分考虑原来房子的面积、还贷情况以及转售为租的成本之后再打打算。有的银行则表示,只要能提供直系亲属资料,证明人均住房面积低于城市人均居住水平,那么即使是第二次贷款买房,也可按改善型住房实行一套房贷政策优惠来处理。

关于1.1倍基准利率

问:1.1倍基准利率,只是针对房贷新政之后发放的新贷款,还是以前通过的已经在付按揭的老房贷都要上调?

答:此次新政没有明确指出,1.1倍的利率标准是只针对新批准的二套房贷,还是已经发放的二套房贷也要一起调整,众多银行从事信贷工作的人士称,新政是否会追溯过往房贷,具体执行文件还没有收到,按照以前的惯例,折扣的变化只针对新房贷,存量房贷不会进行调整(即老房贷)。利率折扣在客户和银行签订合同时就已经确定了,除非国家明确要求统一调整,否则就会按合同约定的折扣继续执行,1.1倍利率只针对新房贷。

相关链接: 房贷新政

- 1.首次购买90平方米以上的房屋,贷款首付不低于30%;
- 2.二套房贷首付不低于50%,利率不低于基准利率的1.1倍;
- 3.对房价过高、上涨过快的地区,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;
- 4.对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民,暂停发放购买住房贷款。



情牵玉树 共献爱心

瀚美居厨柜“爱向灾区”义卖举行

本报讯 5月2日,由河南电视台信息广播、河南省红十字会主办,瀚美居厨柜承办的“爱向灾区 全国联动”主题义卖会在红星美凯龙广场举行。

本次活动善款来源,一是瀚美居全体员工的第三次捐款,二是拍卖师现场拍卖瀚美居产品而为灾区募集的资金。

瀚美居厨柜已经在全国一二线城市建立了数十家品牌直营店和加盟店,加上兼营其厨卫产品的门店,门店总数达50多家。

据悉,4月12日,瀚美居厨柜员工已经通过省慈善总会向西南旱区捐款;玉树地震发生后,4月21日,瀚美居再次通过省红十字会向震区捐款。

河南省红十字会领导对瀚美居的慈善之举给予高度评价,香港瀚美居厨柜作为一家民营企业,但长期致力于支持公益与传播慈善之举,充分显示了瀚美居厨柜作为橱柜届商家、作为中原橱柜高端品牌的大商风范。

(冯成刚)

振兴集团奉献爱心

本报讯 4月30日,在东方美食节开幕式活动前,振兴集团全体员工踊跃参加募捐活动,振兴集团董事长田志友先生以个人名义向玉树灾区捐款25万元,总经理田清女士以个人名义捐款1万元;在董事长、总经理的感召下,全体员工都踊

跃向玉树灾区进行捐款。在短短一天的时间里,共为玉树灾区捐款27.3891万元。在东方美食节开幕式上,总经理田清女士代表振兴集团及全体员工现场向郑州市红十字会进行了捐赠。

振兴集团作为一家有社会责任

郑州手拉手集团有限公司举办捐款活动

本报讯 4月29日,郑州手拉手集团有限公司举办了“手拉手 心连心 情系玉树大型捐款活动”。现场除募集善款20万元外,还向二七爱心基金会捐款30万元。

此次活动所募集的善款将通过二七区民政局送往灾区。郑州手拉手集团有限公司同时也成为郑州向

玉树灾区捐款最多的房地产开发企业之一。

在捐款现场,郑州手拉手集团有限公司负责人马振亚表示,作为郑州地产行业具有高度责任感的企业,尽管目前公司仍处在发展阶段,但仍通过力所能及的方式去帮助灾难中的人们,是手拉手集团义不容

辞的责任。

郑州手拉手集团有限公司近年来在取得良好经营业绩的同时,一直本着“远见、心建、共建未来”的企业文化和“取之社会、用之社会”的仁爱精神,在弘扬中华文化、赈灾扶贫、医疗、教育等多个领域作出卓越贡献。

(李姝丽)

中原家居 栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail:110755@163.com

党委组织 贴本销售 凤凰城掀起“普惠”狂潮

五一假期,历来是各商家集中促销的绝佳时机。而今年五一又恰逢鑫山公司党委成立一周年。在鑫山公司党委的领导下,凤凰城积极响应公司党委惠民让利服务民生号召,多方联合让利,开展大规模巨幅让利活动,搅动着整个家居圈掀起“普惠”飓风。

贴本销售 人气很旺很疯狂

5月1日一早,整个郑汴路就被各种车辆堵得水泄不通,位于中段的凤凰城借南北城联动开业之机推出了力度空前的系列促销活动,加上鑫山公司党委启动帮助郑州下岗职工创业仪式在凤凰城广场举行。其他大大小小的商户的开业与活动,气球与彩旗、烟花与礼炮、人潮与车流,整个凤凰城呈现出一派节日氛围。借着这股喜庆劲儿,各商家都做出大幅度优惠,五一期间为整个凤凰城带来不少人气。

在凤凰城北城一楼正东门华鹏陶瓷,记者于开业当日跟随众多中原建材家居消费者拥入商场。众多消费者不时对比产品和价格,特别是一些带有小标签的贴本销售商品,问津者多多。“早就巴望着五一这个促销季来临了,因为商家都是这个时候有特别优惠的产品推出来,果然不虛此行。”消费者李女士感慨。

美加华卫浴销售部杨经理透露,早上10点多他到店,店员已经签了好几单,好收成源于品牌拿出了真正的优惠力度。在城北城一楼,多乐士总经理付红宇亲自在现场指挥着,“昨晚忙到两三点,非常看重这开业头一天”。升级形象的鑫华昌竹地板也高调亮相,精美的产品摆放在展厅内,总经理罗金环说,情况比预想好,前期预约的商户都过来了。

抢购产品 价格很低很抢手

鑫山公司党委启动“助郑州下岗职工、残疾人创业暨建材家居商品贴本销售”活动启动当天,满城的“抢购价”彻底点燃了消费者的热情。活动中,合美嘉、亿中建材、安华卫浴、安信地板、爱巢木门、欧普照明灯饰、辉煌印象壁纸、风格2000布艺等众多品牌单品以新形象亮相展馆,让人耳目一新,单日的营业额都比平时增长了将近3倍。



“进驻规划好之后的商场,形象提升了,产品规范了,商家也更有利于开展自己的活动。”合美嘉一位销售人员说。东方邦太总经理张毅军告诉记者:“5月1日上午半天时间我们就定出去了30多套‘抢购价’橱柜。”

除了以众多低于正常价2/3的“抢购价”吸引消费者外,凤凰城商户党总支在鑫山公司党委的支持下,带领凤凰城党员示范店联盟推出了“真情回馈消费者,十万现金送给您”订单兑奖、抽奖再送现金大型抽奖活动,发掘市场消费潜力。期间,购买凤凰城党员示范店联盟任何一家产品满1000元以上者,均可参加兑奖、抽奖再送现金活动。在凤凰城党员示范店联盟任何一家购买产品,不限金额,交清全款均可在党员示范店联盟活动(一条街)展示专区综合服务处领取总货款2%的现金。活动当天,有很

多市民是冲着返现前往的,他们表示此次抽奖活动门槛很低,而且奖项设置非常诱人。

凤凰城市场运营总监乔东介绍,据不完全统计,五一3天小长假,凤凰城总计人流量十多万人次,成交额数亿元。凤凰城亿中建材总经理段伟介绍,他们推出的“抢购价”产品遭到消费者的哄抢,仅活动首日,店面销售额就冲到120多万元。合美嘉老总耿景芝说,五一期间,合美嘉商场3天的销售额一天比一天高,营业时间一再延长。位于凤凰城东正门一楼的华鹏陶瓷品牌店,5月1日到3日,华鹏陶瓷展开了连续3天的“定金节节高,最高翻五倍”活动。5月3日,推出“华鹏陶瓷团购中国行,豪礼回馈大客户”活动,厂家老总亲临签售现场,推出“一字千金”销售让利及其他系列热销优惠政策,吸引了一大批消费者争先“签”购。成刚

世博营销 助力红星美凯龙再创佳绩



五一假期历来是各大商家必争的销售旺季,而今年的五一,由于上海世博会的召开而显得格外不同。一方面作为上海世博会唯一参展的家居企业的红星美凯龙已经在郑州站稳了脚跟;另一方面,上海世博会展馆设计中所体现的理念已经显而易见地影响到我们的日常生活设计。

5月1日,郑州红星美凯龙“世博店中店”如约与大家见面。在现场,记者看到,这座斥资近百万的建筑在郑州红星美凯龙家具馆一楼拔地而起,整体格局和在上海世博会“民营企业馆”中亮相的红星美凯龙展区相一致。郑州红星美凯龙世博

店中店拥有神奇而强大的功能,一层展区表面用类似羊皮纸的材料制成,有“水立方”一样效果的气泡格。二层外立面铺设了全LED面板,各种图形在立方体的5个面上自由变换成为名副其实的魔方。

郑州红星美凯龙总经理蒋维刚介绍,五一期间亮相的“世博店中店”成为这个五一促销季最大的亮点,很多消费者来红星就是冲着“世博店中店”来的。五一期间,这个世博店中店集中展示了世博会的历史,从1851年世博会的发端,到历届世博会的亮点,所展示的人类科技文化成果,以及各国场馆造型等,内容详尽。

五一期间,记者在红星美凯龙看到,商场周围停满了前来购物的车辆,而且相当一部分为外地牌照的车辆;商场内人流不断,每个楼层的商家门前,销售人员都忙得不可开交,全面开放的款台前都排着长长的交款队伍。

据蒋总初步统计,由于本次的世博营销,使得五一期间,郑州红星美凯龙商场的客流量大幅度攀升,营业额同比增长超过50%。蒋总说,尽管红星同居家之家、好百年、新家居商场近在咫尺,但他们却对红星构不成竞争,原因就是五一假期的世博营销成为了这个五一假期最大的杀手锏,这是其他商场所不具备的,也是无法比拟的。冯成刚

楼市资讯

二七区房管局 开创住房保障工作新局面

本报讯(记者 马晓鹏 通讯员 吴双)5月4日,二七区的16户实物配租廉租房户自发来到二七区房产管理局院内,将一封热情洋溢的感谢信和一面锦旗送到了房管局,感谢党和政府对“双困”家庭的关怀和帮助。

二七区房产管理局工作以构建和谐社会为目标,以“工作效能大提升年”行动、干部素质教育活动为契机,努力提高思想认识,不断推进工作创新,全面提升廉租住房保障工作效率,稳步扩大廉租住房保障覆盖面。廉租办的工作人员定期对辖区15个办事处及各个社区进行宣传,发放宣传资料。

通过入户调查询问、单位邻里走访、电话信函取证等方法,切实做到家庭人口清、收入状况清、住房面积清、致困原因清、困难程度清和就业情况清。同时,建立低保家庭住房保障档案,与辖区各办事处、社区以及民政部门建立了紧密的联络机制。

截至目前,二七区正在享受廉租住房保障的“双困”家庭2266户(其中实物配租66户),共发放1588503元。下一步将不断扩大廉租住房保障覆盖面,力求对全区符合规定住房困难条件、申请廉租住房保障补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保。

置业问答

问:办理房屋买卖合同公证,需要提交哪些资料?

答:需要提交以下资料:1.申请人的身份证件证明(身份证或护照)原件和复印件;2.买卖合同;3.所有权证原件和复印件;4.共有房屋,出卖方提交共有人同意出售的声明;5.公证部门需要的其他资料(如评估报告等)。

问:小区物业管理是否有权对外来车辆收取停车费?

答:非小区居民车辆进入小区是否收费,应当由物业管理委员会决定,收费标准不超过社会公共区域停车收费标准,所收取的费用应用于小区公共设施的维护。但是物业不得对进入小区的救护车、消防车、邮政车、环卫车、军车和执行公务的警车收费。

问:哪些房产属于夫妻共同财产?

答:根据《婚姻法》规定,夫妻关系存续期间,所取得的财产归夫妻共同所有。婚前一方所有的财产,归个人所有。也就是说,只有在婚姻存续期间,夫妻所取得的房产归夫妻共同所有。而夫妻一方在婚前所购房屋,但是婚后使用夫妻共同财产归还贷款的房屋,这种情况如果发生婚变,房屋所有权归购房人一方,但应当给对方适当经济赔偿。

问:什么样的房屋不能出租?

答:凡有下列情形之一的房屋不得出租:1.没有房屋所有权合法凭证的;2.司法机关查封的;3.未取得共有权人同意的;4.权属有争议的;5.属于违法违章建设的;6.不符合安全标准的;7.已经设定抵押,未经抵押权人同意的;8.不符合公安、环保、卫生等部门有关规定的;9.依照法律、法规、规章规定不得出租的其他房屋。

问:为什么不能购买尚未办理权属证书的房屋?

答:近两年有的购房人通过各种渠道,购买了尚未办理权属证书的房屋,因为不能办理转移登记,后来由于市场的变化,房价大幅上涨,发生卖房人根据《房地产管理法》的规定,以没有取得权属证书的房屋不得交易为由,起诉购房人买卖合同无效的案例出现。为了避免此类纠纷的发生,建议购房人尽量不要购买尚未取得房屋权属证书的房屋。

如果您有关于房产方面的疑问,请致电于邮件至 zrbzyls@163.com,我们将邀请专业人士为您解答。

低碳·家居



欧标工程现场之一——涂装

时光荏苒,一转眼李先生温哥山酒庄新居的装修已到尾声。一早李先生就接到美颂雅庭欧标工程信息化系统自动发出的短信,提醒他今天开始漆工作业,有时间可以到工地看看。

进门后,李先生有了进了太空舱的感觉,仔细一看,整个工地的地面都带有美颂雅庭标志的地垫铺了厚厚一层;每个房间的开关、面板、龙头、门套、窗套、玻璃都用专用的塑料封套包得严严实实,所有基层接缝部分刮了原子灰后贴上了纸带。工人介绍说:这是为刷漆做成品保护。

李先生注意到,在写着乳胶漆(油漆)堆放处的标识牌下,PPG美国大师漆、华润漆一桶桶堆放得整整齐齐。

现场忙碌的工人们先用自动打磨机除去墙上的污垢及粉尘,将基层打磨的光滑如镜。在打磨的过程中,打磨机自带的吸尘器将粉尘即时吸走,空气一直保持清洁。然后用专用工具进行涂刷。工人介绍说:刷漆讲究一个大面一次完成,颜色要保持左右上下的均匀。

在主卧室,工人手持打磨机在衣柜上进行精雕细琢,反复抛光。工人解释说,木器做完漆前要先批灰补灰,然后再进行打磨,将补的灰完全打磨进木器表层。补灰讲究很多,不能过厚也不能过薄。过厚油漆容易脱落,过薄油漆容易开裂。

据了解,因为美颂雅庭的欧标工程通过标准化作业和大批量机械设备的使用,能大幅度缩短工期。李先生一周后即可欣赏到装修的整体效果。刘文旭