

“被组合贷”成另一种尴尬组合贷利率却比纯商贷还高

据小编了解，近一段时间，随着楼市的上扬，不少楼盘炙手可热，“卖方市场”开始呈现。记者近日调查的十多个刚需及改善型新盘中，只有个别几个楼盘表示，可以接受公积金贷款。公积金贷款为何受到开发商冷落？开发商拒绝公积金贷款违规吗？记者将为读者揭开其中原因。

开发商：房子不愁卖只接受商贷

公积金贷款因为利率低，手续方便，成为了不少刚需族首选的贷款买房方式。但并不是所有的楼盘和开发商都支持公积金贷款，尤其是在现在房地产市场异常火爆的情况下，不接受公积金贷款成为一种市场潜规则。

近日，在顺义某新开楼盘售楼处，销售人员向记者明确表示，“不能公积金贷款，只能商贷。”当记者对此提出质疑时，该销售人员称，“公积金审批时间长，我们肯定要看回款。”在该楼盘驻场的某银行工作人员则表示，“现在买房子都抢，开发商也不会在乎因不能公积金贷款而流失客户。”对于开发商来说，公积金贷款审批时间过长，不利于回笼资金。所以，更愿意购房者付全款或使用回款相对较快的商业贷款。

除此原因之外，记者了解到，开发商去公积金中心签订合作协议流程较复杂，五证齐全的合法楼盘，如果想让自己开发的商品房项目享受公积金贷款，还需要准备若干材料，向公积金管理部门申报。程序比较繁琐，且需要开发商缴纳一定的保证金。

购房人：“被组合贷”成另一种尴尬

在记者调查过的楼盘中，有这样一种情况，也令购房人处于十分“尴尬”的境地——虽然可以使用公积金贷款，但由于贷款额度有限，必须进行组合贷才能达到房款总额。但组合贷的利率却比纯商贷还高。

根据现行规定，购买首套房公积金贷款首付两成，贷款利率为3.25%，商业贷款为首付三成，贷款利率4.9%。从1.65%的差距，可以看出，公积金贷款利率明显低于商业贷款。此外，公积金贷款在首付比例上也更具优势。

位于房山的一楼盘销售人员对记者表示，可以接受公积金贷款，但是由于公积金贷款最高只能贷到120万元，而该楼盘总价在500万元左右。“如果完全选择公积金贷款的话，首付比例太高，要将近400万元。如果选择公积金加商业贷款这种组合贷的话，商业贷款就不会有折扣，总体算下来，不如选择单一的商业贷。”

该销售人员以总价为500万的房子首付三成，为记者算了一笔账，按照目前的市场行情，5年以上的商业贷款打8.5折后，仅比公积金贷款高0.915个点。如果组合贷，商业贷款部分不享受折扣即为4.9%，而商贷部分占比较大，因此，即使有一部分为公积金贷款，但总还款额比利率打折后的纯商贷还要高。

面对这种情况，购房者无奈只能放弃公积金贷款，选择纯商业贷款。