

不算不知道,一算咧嘴笑:百平方米首套房能省三万元……

在咸购房成本降低

■记者 黄兰芬

“买房想要便宜,错过今年,那不知道要等到何年。现在买一套房,一般都能少3、4万元。”这并非是咸宁售楼员吹嘘。

近期,记者从多个部门搜集资料,对比了房价、契税、首付比、贷款利息等发现,目前在咸宁购房十分划算。购买一套普通住房自住,光契税减少和政府补贴这两项,就能省下一、两万元。

房屋单价降了百元

现在:今年4月,市城区商品住宅均价为2936元/平方米。城区许多楼盘的销售人员说,5月份所卖出去的房子中,成交价格多不超过3000元/平方米。

原来:去年4月、5月、6月,市城区商品住宅均价分别为3041元/平方米、3007元/平方米、3173元/平方米。

算账:相比去年同期,今年此时城区住房价格降了,每平方米少了100元左右。也就是说,100平方米的商品住房,今年买和去年买总价要相差1万元左右。

据市城区地段稍偏僻、所剩房源不多的楼盘的销售人员介绍,目前我市房价处于低位。相比去年,房屋售价一平方米少了300—400元。

契税最多可少交3%

现在:买房交契税,面积小于等于90平方米的首套房及第二套房,按总房价的1%交;面积在90平方米以上的首套房,按1.5%交;面积为90平方米以上的第二套房,按2%交。

原来:在今年2月22日前买房交契税,面积小于等于90平方米的首套房,按总房价的1%交;面积大于90平方米小于等于144平方米的首套房,按2%交;面积大于144平方米的首套房和家庭非唯一住房,按4%交。

算账:144平方米以上的首套房,契税的税率从4%降到1.5%,少了2.5%。若市民首次买房,面积



150平方米、总价45万元,原来契税要交1.8万元,现在只要交0.675万元,省了1.125万元。

90平方米以下的第二套房,契税的税率从4%降到1%,少了3%。若市民再买一套面积90平方米、总价27万元的住房,原来契税要交1.08万元,现在只要交0.27万元,省了0.81万元。

144平方米以上的第二套房,契税的税率从4%降到2%,少了2%。若市民再买一套面积150平方米、总价45万元的住房,原来契税要交1.8万元,现在只要交0.9万元,省了0.9万元。

首付比少了一成

现在:公积金首付比例是2成,不管是第一套房还是第二套房,第二套房享受2成首付的条件是之前的贷款已结清。在咸宁有些银行,首套房商业贷款的首付可按2成操作。

原来:去年此时,用公积金贷款买房,首套房首付比例是3成,第二套房首付比例还要高;在商业银行贷款,首套房首付比例是3成,第二套房首付比例最低是4成。第三套房及以上的,一般不给予贷款。

算账:贷款买房首付比例低了。对于家庭第二套改善型住房,不管是地方公积金中心还是商业银行,政策更宽松。

以总价为30万元的住房为例,原来3成首付需要9万元,现在2成首付6万元,首付少了3万元。

贷款利息史上最低

现在:商业性个人住房贷款,5

年期以上的贷款利率4.9%;公积金5年期以上的贷款利率是3.25%。

原来:去年此时,商业性个人住房贷款,5年期以上的贷款利率5.65%;公积金5年期以上的贷款利率是3.75%。

算账:去年央行5次下调贷款基准利率,个人购房贷款利息10年来最低。

以贷款20万元20年,等额本息还款方式为例:商业贷款,去年此时总利息13.4万元,今年今日总利息11.4万元,相比少了2万元;公积金贷款,去年此时总利息近8.5万元,今年今日总利息7.2万元,相比少了1万多元。

最高还补贴8000元

现在:凡在我市城区购买新建普通商品住房,可领取6000元或8000元的补贴。其中购买90平方米以下的,给予6000元补贴;购买91—144平方米的,给予8000元补贴。

根据当前政策,自2015年12月1日起至2017年1月31日止,该期间内购房的方可申请购房补贴。申请时,需提供已备案购房合同、房屋销售发票、契税发票等有效凭证。

原来:去年一整年在我市城区购房的市民,无任何补贴。

算账:目前,只要在市城区买房,面积控制在144平方米以内,市民交了契税之后,就可以到市政务服务大厅领取购房补贴。90平方米以下的小户型可领6000元,91—144平方米的中等户型可领8000元。

首次购买100平方米的住房能省多少钱?

原来:按3000元/平方米均价,总价需要30万元。首付3成,首付款9万元。在银行贷款21万、20年,按等额本息方式计算,需要另外支付利息14.1万元。在公积金中心贷款21万、20年,按等额本息方式计算,需要支付利息8.9万元。按2%的税率,契税要交6000元。

除去办证、维修基金等费用,商业贷款买房的总成本:30万元+14.1万元+0.6万元=44.7万元;公积金贷款买房的总成本:30万元+8.9万元+0.6万元=39.5万

元。买房首付款最少要准备9万元。

现在:按2900元/平方米均价,总价需要29万元。首付2成,首付款5.8万元。在银行贷款23.2万、20年,按等额本息方式计算,需要另外支付利息13.2万元。在公积金中心贷款23.2万、20年,按等额本息方式计算,需要支付利息8.4万元。按1.5%的税率,契税要交4350元。另外还有8000元补贴。

除去办证、维修基金等费用,商

业贷款买房的总成本:29万元+13.2万元+0.435万元-0.8万元=41.8万元;公积金贷款买房的总成本:29万元+8.4万元+0.435万元-0.8万元=37.0万元。

买房首付款要准备5.8万元。

算账:总的购房成本少了近3万元。按去年此时市场价,及当时的税收和信贷政策,在银行贷款买房的总成本大约在44.7万元;而今年现阶段是41.8万元。如果市民购买大面积住房,省得更多,有的光契税一项就能少一两万元。



扫一扫

更多精彩活动和免费礼品等你来

住房贷款多样化

目前,我市的住房贷款针对人群越来越细,种类也越来越多。现在市场上,不仅有单位职工买房常用的公积金贷款,以及普通市民购房选择的商业银行贷款,还有金融机构为创业人士与农民量身订造的“大众创业安居贷”与“农民安家贷”。

大众创业安居贷

贷款材料:

1、在咸宁市投资创业的借款人
证明材料:(1)本人或配偶在本市注册登记的合法有效工商营业执照。(2)最近6个月以上银行交易流水。(3)本人及配偶身份证、婚姻、户口证明。(4)贷款所需的其他资料。

2、在本市工作就业的借款人

证明材料:1)本人或配偶截至当前时间社保费缴存证明及社保卡。(2)最近6个月以上银行交易流水。(3)本人及其配偶身份证、婚姻、户口证明。(4)贷款所需的其他资料。

贷款额度:

首付20%。贷款额度不超过房屋总价的80%,上限不超过30万元。

贷款程序:

楼盘对借款人提交的贷款资料进行初审认定,符合“大众创业安居贷”条件的再报市住房公积金管理中心、市担保集团有限责任公司审批,审批通过后楼盘通知借款人按咸宁标准补缴6个月住房公积金开设个人账户,然后办理预告登记和正式抵押登记手续。

农民安家贷

贷款对象:

户口簿和身份证确认户籍类别为“农业”户口,家庭住址在“农村地区”,借款申请人为农民;或新入城镇户籍未满一年(含一年)的农民;
借款人身体健康,具有完全民事行为能力和劳动能力;
借款人年龄在18周岁(含)以上,55周岁(含)以下;
自主自愿在城镇购买商品住房。

优惠政策:

贷款额度最高可达成交价80%;
贷款期限最长可达30年;
首付款比例30%以上,未降低申请准入评分门槛,利率可以更优惠;
提前还款免收违约金。

收入认定:

外出务工人员所在单位或企业出具的“收入证明书”。
收入声明+银行流水。
政府增信证明。

还款频率:

每月、每季、每半年、每年。
(黄兰芬/整理)