二手房门槛高，中介转促新房

□记者 娄刚

本报讯 统计显示，今年9月份我市二手住宅成交量为564套，二手房成交量连续多月在低位运行。二手房成交量和近期房地产市场形势有何关联？记者在采访中了解到，由于二手房首付门槛高、新房价格疲软，许多房产中介正在把想买二手房的客户转化为新房客户。

张先生在市区凌云路北段有一套房龄不超过10年的二手房，他今年初在网上发布了出售信息，但至今未成交。这套房子楼层较高，没有电梯，老年人不会买，上门看房的一般都是对地理位置比较满意的年轻人，但几位看房客户最终都因配套设施不全以及价格原因未能购房，其中一位客户最后买了新房。

“购买二手房首付门槛比较高，要求达到50%以上，如果没有特殊要求，在条件可以接受的情况下，客户肯定更倾向于买新房。”21世纪不动产经理李洋对记者说。

据李洋介绍，由于政策限制，我市二手房交易近年来不够活跃，购房者一般都是刚需，看中了房子的地理位置。在交易中，价格和房龄是决定二手房是否容易出手的重要因素，“房龄在20年以内、价格较低的二手房更容易成交。”李洋说，“所以湛河区、卫东区的二手房更好卖一些，新华区的房子贵，就不太好卖。”

二手房首付门槛高，新楼盘不好卖，这给房产中介带来了新的经营空间。李洋说，我们和许多楼盘都有合作，在二手房交易中，我们会尝试把可能的对象转化为新房客户，毕竟现在新房价格不高，贷款政策也比较宽松。

■政策解答

公积金贷款额度是怎么计算的？

公积金贷款常见问题标准答案来了

□记者 娄刚

本报讯 近日仍有许多市民向本报咨询关于住房公积金贷款的常见问题，记者在市住房公积金管理中心了解到对于这些常见问题的解答。

●有人问，住房公积金缴存多长时间可以申请贷款？工作人员答：职工连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，账户状态正常且应缴未缴不超过1个月，在购买、建造、翻建、大修自住住房时可申请住房公积金贷款；职工在本市缴存不满6个月但曾在异地连续正常缴存住房公积金的，缴存时间可合并计算。

●有人问，住房公积金贷款最高额度是多少？工作人员答：单笔住房公积金贷款最高额度为单职工缴存家庭45万元，双职工缴存家庭55万元。

●有人问，贷款额度是怎么计算的？工作人员答：贷款额度按照职工（含配偶）住房公积金缴存余额的倍数、系数核定。因同一房屋贷款额度与已支付购房款（或支取公积金额度）之和不得超过该房屋总价款。贷款额度计算：贷款额度=（借款人公积金账户余额+配偶公积金账户余额）×10倍×缴存时间系数（账户余额不足一万元的按一万元计算）。经我市认定引进的高层次人才不受公积金缴存余额及缴存时间系数的限制，贷款最高额度不超过80万。

（注：贷款额度需根据申请人及家庭的住房公积金缴存情况、家庭收入、债务、还款能力、信用记录等方面综合判定）

●有人问，购买非住宅性质的房子是否可以申请公积金贷款？工作人员答：购买非住宅性质的房子，如酒店式公寓、商铺、写字楼等，是不能申请住房公积金贷款的。

●有人问，住房公积金提取后对住房公积金贷款的申请是否有影响？答：职工个人可贷额度按住房公积金账户余额的一定倍数计算确定，若职工在申请贷款前已提取住房公积金，可能会影响到其公积金贷款可贷额度。

●有人问，已拥有两套及以上住房还可以申请住房公积金贷款吗？工作人员答：职工所购住房系家庭成员名下（含未成年子女）已拥有两套及以上住房的不予申请住房公积金贷款。

■金牌栏目

南阳郭先生在平工作欲买婚房

想买房请打18837579995

□记者 娄刚

本报讯 近日，在平工作不久的郭先生拨打本报“为您荐房”栏目热线电话，请平顶山日报社房地产工作室为他推荐一套新房，为结婚做准备。

郭先生原籍南阳，在平顶山一所高校毕业后留平工作，至今已有3年，一直租房住。目前，郭先生正在恋爱中，双方已经有了结婚的打算，郭先生需要准备一套婚房。

郭先生的工作单位在市区光明路南段，因此他希望新房能在湛河以南，以方便上下班，而且开车回南阳也方便。考虑到双方老人可能常来探望，他希望新房面积稍大些，小区配套设施齐全，生活便利。

根据郭先生的要求，房地产工作室为他推荐了建昌城市花园、千田理想城、银基誉府等楼盘。郭先生表示择日看房。

平顶山日报社房地产工作室与本地房企有长期合作关系，手中有大量楼盘信息，工作人员不仅可以帮忙选房，还可以帮你以最优惠的价格购房。平顶山日报社房地产工作室推荐的都是五证齐全的、可以放心购买的楼盘。拨打热线电话18837579995，说出你的买房需求，我们为你推荐房源，帮你省心省力又省钱。

你的买房需求 我们帮你对接

热线电话：18837579995

汝州建业桂园大型运动中心预计年底投用

□记者 娄刚

本报讯 汝州建业桂园2000多平方米的多功能运动健身中心正在加紧施工，预计今年12月底投入使用。

汝州建业桂园是建业集团在汝州的一个重点项目，位于汝州市龙山大道与建材路交汇处，紧邻中央公园，社区配套有两所幼儿园、多功能运动健身中心、智能代收快递、四点半学堂、一家服务站、业主食堂、社区图书馆、精装修会客厅等设施。

为了更好地满足当地业主运动休闲生活的需求，建业桂园斥资2000多万元打造这座多功能运动健身中心，使其兼具社交互动、亲子游戏、娱乐休闲、健康锻炼等多重功能，涵盖了游泳馆、健身房、瑜伽馆、室内篮球室、室内羽毛球室、儿童游乐场等众多功能场所和设施，是一个高水准的运动健身中心，使众多业主不出小区就能满足运动健身的需求。

项目有关人士表示，建业不仅造好房子，而且让业主在良好的环境中塑造健康的体魄，这是建业一直追求的目标。