

巧用公积金 圆您住房梦

——我市住房公积金贷款政策解读



□记者 韩黎芳

“今年以来,我市已有11113名工薪阶层员工通过公积金贷款圆了购房梦。”我市住房公积金管理中心信贷管理科负责人接受记者采访时说。

年末岁初,不少购房者想用住房公积金贷款购房,记者将采访到的公积金贷款有关政策整理如下,供大家参考。



1 住房公积金贷款额度、年限和利率

1.贷款额度:单笔住房公积金贷款额度一般不超过40万元。

具体贷款额度为:

(1)不得超出个人还款能力,即借款人月缴存额/借款人公积金缴存比例+借款人配偶公积金月缴存额/借款人配偶公积金缴存比例之和 $\times 50\% \times 12(\text{月}) \times \text{借款期限}$ 。

(2)购买首套普通自住房,不得超过所购住房价款的70%,也就是说,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,不得超过所购住房价款的80%。

(3)公积金个人住房贷款“二套房”首付比例提高至50%，“三套房”停贷。

2.贷款年限:住房公积金贷款的最高年

限为30年。借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其退休年龄后5年,即男职工可以贷到65岁,女职工可贷到60岁。

3.贷款利率:个人住房公积金贷款5年以下(含5年)4.0%,5年以上4.50%;第二套住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

2 公积金贷款买房,账户余额冲还贷款本息

目前签订购房合同,并打算使用住房公积金贷款时,您及配偶的住房公积金账户余额将不能办理现金提取,但可用于冲还贷款本息或按月冲还本息。

虽然不能提取现金,但购房者及其配偶的公积金账户余额可根据自身情况,选择以万元为单位冲还贷款本息、按月

冲还本息或在办理公积金贷款时冲还担保费。

此外,如果职工及其配偶购买住房使用公积金贷款,每月使用公积金账户金额还款后仍有余额,余额也不能提取现金,但仍然可以使用,即个人账户余额满万元或者夫妻两人的账户累计够万元的,可用于

偿还公积金贷款本息(即提前还贷);如办理此项业务,需本人携带身份证原件及复印件、公积金借款合同原件及复印件、单位填写并加盖单位公章或财务章的洛阳市住房公积金提取申请书;使用配偶公积金的还需配偶提供身份证和结婚证的原件及复印件,一同办理。

3 有关二套房贷款、共同还款人的具体规定

根据我市公积金个人住房贷款政策,第二套住房公积金个人住房贷款的发放对象,仅限于现有人均住房建筑面积低于当地平均水平的缴存职工家庭,且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房。普通自住房即花园洋房和别墅之外的商住房等。在结清第一次住房公积金个人住房贷款后,第二套住房首付款比例不得低于总房价的50%,贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

目前,不仅购房者本人及其配偶是公积金贷款申请人,父母也可以作为共同申请人。并且,除配偶、父母、子女外,购房者购买的住房有其他权利人且该权利人有住房公积金,可将其一同作为共同还款人来核定还款能力。购房者的贷款比例符合国家有关政策且单笔住房公积金贷款额度不得超过40万元,根据还款能力确定的月还款额不得高于借款人及共同还款人月收入总和的一半。住房公积金管理中心有关人士说,目前,此项业务待中心业务系统升级、调试后方可办理。

相关链接

今年前11个月,我市住房公积金累计归集282185万元。今年共办理住房公积金提取163755万元,同比增长48.48%。全市今年发放个贷263825万元,同比增长86.43%。

洛房商预字第Y12-005号

即将交房 新年最高优惠 **13.7万**

71米超宽楼间距/一分钟买到所需/一小时看到世界

紫金风景线

首善之地, 一城之上

SHOU SHAN ZHI DI YI CHENG ZHI SHANG

全优生活配套, 细节展现尊贵/全新高层璀璨亮相, 尽享品位生活

VIP Line **69825555 / 6666**

项目接待中心: 翠云路与兴洛东街交会处向南130米

洛阳市泰益德房地产开发有限公司