

缴物业费、装修款,都可提取公积金 账户余额、缴存时间影响贷款额度

(上接A05版)

账户余额、缴存时间成为影响贷款额度的重要因素

了解公积金贷款的市民都知道,收入水平、还款能力一直都是核算贷款额度的重要因素。自3月1日起,缴存时间、账户余额也将成为影响贷款额度的重要因素。以后核定贷款职工住房公积金个人住房贷款额度时将同时按照两种方式计算,取其中最低值。

贷款额度计算方法

两种方式计算,取其中最低值

● 现行的贷款额度计算方法为:月还款额不得高于借款人及共同还款人月收入之和的一半。

● 按个人账户余额和缴存时间计算方法为:贷款额度=借款人住房公积金账户余额与配偶住房公积金账户余额之和 $\times 10 \times$ 缴存时间系数。(账户余额不足1万元的按1万元计算)

缴存时间(月)与缴存时间系数表

6<缴存时间 \leq 12	缴存时间系数为0.7
12<缴存时间 \leq 24	缴存时间系数为1.0
24<缴存时间 \leq 36	缴存时间系数为1.1
36<缴存时间 \leq 48	缴存时间系数为1.2
48<缴存时间 \leq 60	缴存时间系数为1.5
60<缴存时间	缴存时间系数为2.0

一起算账 最低可获10万元贷款

假设甲乙两人有足够的还款能力,甲借款人家庭账户余额为2万元,其缴存时间为13个月,则该借款人最多可贷款 $2万 \times 10 \times 1=20$ 万;而乙借款人家庭账户余额同样为2万元,但其缴存时间达到61个月,则其贷款额度为 $2万 \times 10 \times 2=40$ 万,乙借款人就能享受到最高40万元的贷款额。

最低贷款限额

● 首次使用住房公积金的职工,其住房公积金贷款额度最低按15万元核定。

● 已使用过住房公积金的职工,其住房公积金贷款额度最低按10万元核定。

解释

通过最低贷款限额规定可以看到,即便你刚缴纳半年公积金,账户余额仅1万元,按计算公式仅可贷款7万元,那么按照最低贷款限额你也可享受10万元或者15万元的贷款额。

需要注意的是,借款人住房公积金账户余额的认定以账户设立之日起、按月足额连续正常汇缴的金额为准,最好不要出现断缴欠缴的情况。借款人可申请贷款额不高于按照房屋总价款的比例确定的贷款限额,即假设借款人总房款仅为40万元,其核定后的贷款额为40万元,按照我市首付比例20%计算,借款人也只能使用公积金贷款32万元。

温馨提示 在3月1日前,仍按现行办法执行

在3月1日前,公积金中心将继续按现行贷款额度的计算办法受理审核申贷资料,在此期间,各房地产开发公司可将正在受理的

使用住房公积金贷款购房的职工名单报公积金中心备案,经预审通过未签订借款合同的,在新政执行后,公积金中心仍按原办法执行。

灵活就业人员也能借公积金圆住房梦

公积金一直是许多市民圆住房梦的有效渠道,只可惜受益人群仅限于与单位建立劳动关系,且单位在公积金中心开户建档的职工,对于很多有稳定收入的农业转移人口、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员来说想利用公积金实现住房梦则一直是一个“梦”。如今,这个梦要实现了。

缴存对象

● 凡已年满18周岁,且男未满60周岁、女未满55周岁的具有我市常住户口或取得我市居住证的非常住人口。

● 在我市稳定就业且有合法经济收入的农业转移人口、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员(不含与单位建立劳动合同关系的就业人员)。

注:如果你有建立劳动合同关系的工作单位,单位未为你缴纳公积金,那你应在公积金中心的催建催缴范围内,不能等同于灵活就业人员。

缴存额度 月缴存额按统一的标准缴纳

缴存额等于缴存比例乘以缴存基数,缴存比例为20%,缴存基数为当地上一年度在岗职工月平均工资的80%,缴存基数每年调整一次。

按照我市上一年度在岗职工月平均工资为3707元计算,则当年缴存人月缴存额为 $3707元 \times 20\% \times 80\% = 593$ 元。按照新出台的个人贷款额度核定办法(即按借款人账户余额 $\times 10 \times$ 缴存时间系数)计算(详见上文),

缴存人在连续按月足额缴存6至24个月,能贷到最低限额15万元。4年后可贷近30万元,如夫妻双方同时缴存3年即可满足最高40万元贷款额度需求。

为方便贷款职工办理账户余额按月内转还贷(月还款资金由公积金账户直接划转),灵活就业人员在办理公积金贷款后,可将个人月缴存额调至不低于月还款额,减少还款程序。

开户须知 以下材料缺一不可

符合条件的灵活就业人员在办理住房公积金登记开户手续时须携带以下证件和登记资料:

- | | |
|---|-------------------------|
| (一)身份证、户口簿原件及复印件 | (二)居住证原件及复印件(非本市常住户口提供) |
| (三)中国人民银行出具的个人信用报告 | (四)最近6个月银行流水记录 |
| (五)洛阳市灵活就业人员住房公积金缴存登记申请表(以下简称登记申请表)一式两份 | |

经审核予以办理缴存登记的,持登记申请表到中心指定的受托银行办理“住房公积金联名卡”并签订《住房公积金委托扣款协议书》。

使用须知 足额缴存半年可申请贷款

在建立账户后,缴存人须按月足额缴存公积金。每月20日至25日由中心指定的受托银行将当月缴存额从缴存人账户划转至公积金专户,连续足额缴存6个月后方可申请住房公积金贷款。

因缴存人银行卡余额不足等原因,造成受托银行无法划款而欠缴、停缴住房公积金的,缴存人应在下次代扣前补足相应代扣金额。中心将在欠缴、停缴3个月后将封存其账户,账户启封后须重新连续足额缴存6个月方能申请住房公积金贷款。