



济南公贷最高额度提至60万

年轻人利好大派送:额度高了门槛低了,租房也能提

1 提高贷款额度

缴存额再低
也能贷出10万

新规

两人及以上缴存住房公积金的职工家庭在市内六区购买自住住房的,申请住房公积金贷款的最高可贷款额度由50万元提高到60万元(在章丘、平阴、济阳、商河四县市购买自住住房的由40万元提高到50万元)。

一人缴存住房公积金的职工家庭在市内六区购买自住住房的,申请住房公积金的最高可贷款额度由25万元提高到30万元(在章丘、平阴、济阳、商河四县市购买自住住房的由20万元提高到25万元)。

公积金可贷额度不足10万元的可按10万元计算。

解读

济南住房公积金管理中心有关负责人说,我省公积金指导意见中指出,公积金贷款率低于85%的城市,住房公积金贷款最高额度不低于建筑面积90平方米商品住房总房款的80%,住房价格按当地统计部门上年度商品住房均价计算。

截至今年7月底,济南全辖住房公积金贷款率为61.9%(公积金中心本部为80%),因此济南市最高贷款额度应不低于55万元(7676元×90平方米×80%)。

据介绍,济南市于2009年将最高贷款额度提高到50万元,但随着房价上涨,这一额度已不能很好地满足职工购房需求。为此,此次将最高可贷款额度由50万元提高到60万元。这一额度与多数同类城市政策相同(青岛60万元,成都60万元,福州60万元,郑州60万元,长沙60万元,南昌60万元)。

2 脱钩账户余额

新增一种方式,年轻人能贷更多

新规

公积金贷款额度在保留目前确定方式的基础上,再增加按照借款人及共同还款人还款能力及连续缴存时间综合确认的计算方式。

具体来看,原来的计算公式为:公积金贷款可贷额度=(借款人住房公积金账户余额+共同还款人住房公积金账户余额)×15。

新增加的公式为:公积金贷款可贷额度=借款人可贷额度+共同还款人可贷额度。

借款人或共同还款人公积金贷款可贷额度=本人公积金月缴存基数(最近6个月平均数)×12×贷款年限×50%×本人连续缴存时间系数。

本人连续缴存时间越长,系数越大。具体为:半年≤连续缴存时间≤1年的,系数为0.3;1年<连续缴存时间≤3年的,系数为0.4;3年<连续缴存时间≤5年的,系数为0.6;5年<连续缴存时间≤7年的,系数为0.8;缴存时间>7年的,系数为1。

解读

济南住房公积金管理中心的有关负责人说,可贷方式增加,兼顾了各类职工的利益。年轻职工缴存时间短,但可贷年限长(大多数35岁以下借款人可贷款30年),按新增公式,可贷额度自然就高。而年龄大、缴存时间长的职工,可使用“余额×15”确定可贷额度。

举个例子,借款人小王每月缴存基数为3000元,贷款30年,每月公积金缴300元,账户余额为7200元,缴存2年。根据新公式,可贷额度为3000×12×30×0.5×0.4=21.6万元。而按照老公式,可贷额度只有10.8万元,二者相差10.8万元。

再以借款人老张为例,他连续缴存公积金20年,账户余额10万元,公积金月缴存基数为5000元,现已年满59岁,最长可贷年限6年,按新公式计算,仅能贷款18万元;若按原来公式计算,则能贷到最高30万元。

“借款人可考虑自己的情况,尽量贷到最高额度。”该负责人说。

怎么查自己的公积金月缴存基数呢?据介绍,原则上来说,职工每月的缴存基数就是工资收入,每个单位情况不一样,但是最高、最低值都不能超过济南的有关规定,即最低1450元,最高18433元(2015年数据)。具体到个人,可以去单位财务或相关部门查。

被称为“史上最大调整”的省版公积金新政8月6日出台后,济南版新政紧随落地。27日,济南出台《关于完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见》的实施办法。

根据上述办法,从10月15日起,济南公积金最高贷款额度由50万元提至60万元,个人由25万元提至30万元;贷款额度不再仅仅与账户余额挂钩,缴存时间短的年轻人将大大受益。此外,租房、物业费都能提取公积金了,条件相比以往大大放宽。

本报记者 喻雯

3 租房提取更便捷

一年可提7200元
不用租房证明

新规

职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在济南市无自有产权住房且租赁住房、目前无住房公积金贷款余额的,提供本人及配偶名下无自有产权住房证明,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。

每个职工每年可提取一次住房公积金用于支付房租,两次提取时间间隔不少于12个月。每人每年只能申请提取一次,每次提取额不得超过7200元。

解读

济南住房公积金管理中心有关负责人说,提取公积金支付房租的政策与原来相比,主要有两大变化:一是取消了家庭收入限制,二是简化了提取手续,仅需提供夫妻关系证明、无自有住房证明等,不用再提供房管部门颁发的《房屋租赁证》。

“公积金中心已与市房地产信息联网,中心可凭职工身份证直接查询市内六区和高新区房产有无的信息。”该负责人说,由于济南市房产信息系统没有包含章丘、济阳、商河、平阴四县市房产信息,为了保证无房信息的真实性,又不给申请人带来过多的困扰,《办法》规定单身职工或夫妻两人有一方公积金缴存地为上述四县市的,夫妻两人都需提供由缴存地房管部门出具的无自有住房证明。

此外,新规还明确,缴存职工每年都可以提一次公积金来支付物业费,最高1000元。提取方法很简单,职工网上申请后,公积金管理中心直接按每人每年1000元的标准拨付到申请人的银行账户上。

4 亲情提取再放宽

一套房可提8个人的公积金

新规

职工购买自有住房,在取得有效购房凭证三年内,可一次性提取职工夫妻双方、父母、子女的住房公积金,父母、子女必须与夫妻中的一方为同一户籍。提取额合计不得超过购房款总额。提取人均须无住房公积金贷款余额。

解读

济南住房公积金管理中心有关负责人说,在目前规定的同一户口直系血亲可购房提取的基础上,由夫妻双方共同居住更改为与职工夫妻一方在同一户口上即可。也就是说,职工与配偶分别与各自父母在同一户口上的,双方父母皆可提取公积金。职工与儿媳、女婿在同一户口上的,儿媳、女婿也可提取公积金,比原政策大大放宽。

举个例子,崔微与袁泉是两口子,崔微的户口跟她父母在一起,袁泉的户口跟他父母在一起,崔微与袁泉有一个儿子,儿子已经结婚,儿子的户口跟袁泉在一起。根据新政,崔微和袁泉的这套房子,可以提取他们两口子、双方父母、儿子儿媳共8个人的公积金账户余额。

“也就是说,如果一对夫妇只有一个孩子,他们双方父母都有公积金,而且满足新政的户籍条件,这套房子就可以提8个人的公积金。”该负责人说。

异地公贷

非济南户籍的,有担保就行

在省内异地贷款上,《办法》指出,在省内其他城市缴存住房公积金的非济南户籍职工在济南购买普通自住住房,提供公积金缴存地住房公积金中心提供的相关证明材料,由一名收入稳定的济南户籍职工提供担保,可向济南公积金中心申请住房公积金贷款。

2014年,济南市启动了全国异地贷款业务,济南户籍职工在外地缴存公积金在济南购房可向济南公积金中心申请住房公积金贷款。此次,按照《指导意见》要求,省内异地贷款取消了借款人必须为济南户籍人口的限制。

此外,济南的公积金新政还将贷款年限放宽至借款申请人法定退休年龄后5年。

本报记者 喻雯