

9月1日起郑州公积金贷款额度申请提高“门槛”

月还款额不超过家庭收入的60%



本报讯 郑州住房公积金管理中心昨日发出通知,从2016年9月1日起,调整个人单笔公积金贷款额度审批标准,具体贷款金额要同时按照三个条件进行确定。
郑州晚报记者 胡审兵

调整缘由

贷款使用率连续12个月高于90%

据了解,2015年5月以来,为充分支持房地产市场的发展,郑州住房公积金推行了相对宽松的贷款政策。目前,郑州中心的贷款使用率已连续

12个月高于90%,资金流动性正在趋紧。为确保住房公积金业务持续健康发展,决定调整现行住房公积金个人住房贷款。

贷款标准

贷款金额要同时按三条件确定

据介绍,本次贷款政策调整的主要内容是单笔贷款额度的审批标准,贷款最高限额、贷款比例、贷款期限的有关规定未进行调整。按照新的政策,符合贷款申请条件的借款人,其具体贷款金额同时按三个条件确定:

一是贷款金额不超过相应最高限额。其中,夫妻双方均在郑州市级住房公积金缴存6个月以上、购买郑州市区内住房、首次申请贷款的,贷款金额不超过60万元;其他情况申请贷款的,贷款金额统一不超过40万元。

二是贷款金额不超过缴存余额的规定倍数,即根据住房公积金缴存账户余额和缴存时间确定单笔贷款金额。具体计算公式如下:

贷款金额≤缴存账户余额×(14+已缴存年数)。其中,缴存账户余额取夫妻双方郑州市级住房公积金缴存账户中的最新余额之和(不含近6期内一次性补缴金额,无配偶或配偶未在郑州住房公积金市级缴存的,取借款人本人缴存账户最新余额);贷前6个缴存期内借款人及配偶未办理柜面提取的,缴存余额不足1万元时,按1万元认定,其他情况按实际余额认定。

已缴存年数,取开户日期至当前缴至月份的间隔年数,不足整年的部分向上取整。异地贷款依据缴存地有关部门出具的证明认定缴存账户余额和缴存年数。

退伍或转业未满3年的复转军人及纳入郑州市人才引进计划的高技术人才办理贷款不受本条件限制。

三是月还款额不超过家庭收入的60%。其中,月还款额按借款人最长贷款年限计算。家庭收入为借款人及配偶(或共有人)近6期住房公积金平均缴存基数之和(含其他管理机构缴存基数)。

此外,新的贷款政策还规定,借款人在郑州市级住房公积金办理的个人住房贷款结清前,本人及其配偶郑州市级住房公积金缴存账户内的余额只能用于偿还贷款本息,不得再行以其他理由办理提取。

以配偶身份提供缴存信息获得贷款后又离婚的家庭,非借款人一方应在原贷款余额低于40万元时,方可再次申请贷款。比如一对夫妻以男方为借款人办理了50万元贷款,后来离婚了,那么女方应在原贷款的剩余金额低于40万元时,才能作为借款人再次申请贷款。

分析

账户余额较少、缴存时间较短者,受影响大

据分析,新的贷款政策对于缴存账户余额较高,缴存时间较长的借款人申请贷款没有影响,仍可最高贷到60万元;但对于缴存账户余额较少,缴存时间较短的借款人,则在贷款额度上会受到一定限制。比如一对夫妻双方均在郑州市级住房公积金缴存6个月以上、首次申请贷款用于购买郑州市区的住房,有足够还款能力时,只要夫妻缴存账户合计余额达到4万元(缴存时间长的还可以再少一些),就可以申请到60万元的住房公积金贷款;相反,如果某夫妻虽未提取过住房公积金,但缴存账户合计余额只有2000元,且借款人缴存时间也不足1年,那么最多可申请到15万元贷款,如果贷前6个月内又将仅有的2000元住房公积金提取了,缴存账户余额为零,那么他将暂时无法申请住房公积金贷款。总之,新的贷款政策体现了“多缴多贷、早缴多贷、少取多贷”的原则。

按照贷款新政策,只有夫妻双方在郑州市级缴存、首次申请公积金贷款、购买市区住房的,有还款能力时才能最高贷到60万元,如果属于借款人单方符合贷款条件、夫妻双方分别在两个住房公积金管理机构缴存、第二次申请住房公积金贷款、在县(市)区贷款、异地缴存职工贷款等情况的,则在有还款能力时最多可申请到40万元贷款。

如何计算贷款额度?

拟申请住房公积金贷款的缴存职工,可对照新政策按以下步骤计算自己的贷款额度:

(一)通过住房公积金网站、12329客服电话或办事大厅窗口查询本人及配偶的缴存信息,计算出夫妻双方账户余额总和以及本人的已缴存年数。

(二)利用公式:贷款金额=缴存账户余额×(14+已缴存年数)计算出可贷额度。如果计算结果大于对应最高贷款限额(根据缴存情况选取40万元或60万元),则可贷额度最高为40万元或60万元;如果计算结果小于等于最高贷款限额,则最高可贷额度即为计算结果。

(三)贷款额度确定后,选定还款方式、最长贷款年限,利用住房公积金网站提供的计算器计算出贷款的月供。如果月供小于夫妻收入的60%,则相应的贷款金额即为最终可贷额度,否则应适当降低贷款金额。夫妻收入还必须是缴存住房公积金时核定的月收入。

自己不会计算可贷额度的,可致电12329客服电话寻求帮助。

公积金贷款额度不够,可申请组合贷。按照贷款政策新确定的住房公积金贷款额度,如果不能满足借款人的购房需求,借款人可以申请办理住房公积金组合贷款,即在办理住房公积金贷款的同时,再向住房公积金的合作银行申请部分商业住房贷款,以满足购房的需要。

各类住房公积金贷款的办理流程

一是纯住房公积金贷款的,根据房产的归属地不同,分别到郑州市市区办事大厅或县(市)区住房公积金分支机构办事大厅申请,一站式可办借借款、担保、银行还款等全部手续。

二是组合贷款的,按照住房公积金管理中心预审、合作银行复审、分别签订借款合同、办理担保手续的流程办理。县(市)区到对应住房公积金分支机构,指定银行网点提交贷款申请,郑州市区内到住房公积金办事大厅、银行网点提交贷款申请。目前郑州市区有3家商业银行5个网点参与住房公积金组合贷款业务,具体网点分布情况如下;县市区组合贷款合作银行网点8月下旬公布。凡是郑州住房公积金管理中心准入的楼盘项目,合作银行均可受理缴存职工的组合贷款申请。

无业人员9月1日起也能缴存公积金

此外,《郑州市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理暂行办法》将于9月1日起施行。“灵活就业人员”主要是指以非全日制、临时性和弹性工作等灵活形式就业的人员。具体包括:一是城镇个体工商户,是指在市办理工商和税务登记,并领取营业执照和税务登记证的个体经营者及其从业人员;二是自由职业人员,是指未与用人单位建立正式劳动关系,独立从事某种职业,为社会提供合法服务的劳动者。

灵活就业人员缴存比例统一为20%,自主缴存住房公积金的月缴存额为月缴存基数乘以缴存比例。月缴存基数的下限为郑州市统计部门公布的本地城镇私营企事业上年度在岗职工月平均工资的60%,上限为统计部门公布的本地城镇私营企事业上年度在岗职工月平均工资的3倍。以2016年为例,缴存下限为335元(33495/12×60%×20%),缴存上限为1675元(33495/12×3×20%)。

目前郑州市区灵活就业人员的住房公积金缴存,主要是委托建设银行承办,市区现设三个网点,将来根据实际情况再进行增设调整。

中国建设银行股份有限公司郑州百花路支行二楼公积金服务中心

地址:郑州市中原区百花路46号
中国建设银行股份有限公司郑州政三街支行

地址:郑州市金水区政三街5号附1号

中国建设银行股份有限公司郑州直属支行

地址:郑州市郑东新区正光路行署国际E座

招标公告

郑东尚庭项目位于郑州市郑东新区文明路中、中原大道南。项目占地面积19945.61平方米,总建筑面积69135.06平方米。现公开招选前期物业服务企业,投标资格要求如下:一、投标单位资格要求:1.具有房产行政主管部门颁发的贰级(含贰级)以上资质的物业服务企业。2.必须通过房产行政主管部门的资格预审。3.有欺诈、违约、违规等不良行政记录及符合建设部《物业服务企业资质管理办法》第十一条规定内容的物业服务企业不允许参加投标。二、投标文件领取时间:2016年8月1日-2016年8月5日。三、投标文件领取地点:郑州市郑东新区黄河南路与宏图街交叉口西南角郑州市住房保障和房地产管理局直属分局物业服务管理科 联系电话:0371-67880556;郑州大河经纬置业有限公司 咨询电话:17788147373
2016年8月1日