

无限极绿城
更绿、郑州更美、
郑州人民更健康、
生活更灿烂!



贷款比例、利率、期限,缴存余额等,咋确定和认定? 郑州公积金贷款新政细则,请收藏

本报讯(郑报全媒体记者 曹婷)单笔贷款金额,贷款比例、利率、期限,缴存余额……这些如何确定和认定?记者昨日从郑州住房公积金管理中心了解到,从2020年1月1日起,郑州住房公积金将执行调整后的新政策,目前已正式下发《关于住房公积金个人住房贷款有关事项的通知》,明确了公积金贷款额度提高政策的各项细则。

温馨提醒:郑州住房公积金业务办理时间为
工作日9:00~12:00、13:00~17:00,上班
时间段可拨打12329咨询办理。

使用公积金贷款时,还存在缴存余额、贷款次数的认定,住房性质、住房套数等情况的认定,此次通知对以下十种情况做出了明确规定。

单笔贷款金额

综合还款能力、贷款期限和比例
在最高额度内确定

从2020年1月1日起,郑州住房公积金贷款额度最高将至80万元。通知明确,借款人夫妻双方缴存情况均符合公积金贷款条件,首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的,最高公积金贷款金额为80万元。借款人单方缴存情况符合公积金贷款条件、家庭第二次使用公积金贷款、购买家庭第二套住房的,最高公积金贷款金额为60万元。家庭首次使用公积金贷款贷款的,在对应最高公积金贷款金额内,综合还款能力、最长贷款期限和贷款比例确定单笔贷款金额。家庭第二次使用公积金贷款或购买家庭第二套住房的,在对应最高贷款金额内,综合家庭缴存余额、还款能力、最长贷款期限和贷款比例确定单笔贷款金额。

贷款比例、利率、期限

买新房和二手房贷款比例
分别不超过总房价的70%和60%

从2020年1月1日起,购买新建商品住房的,公积金贷款比例应当不超过房产总价的70%。购买存量商品住房(二手房)的,公积金贷款比例应当不超过房产总价的60%。家庭首次办理公积金贷款的,按照对应期限公积金贷款基准利率约定贷款利率;家庭第二次办理公积金贷款的,按照对应期限公积金贷款基准利率的1.1倍值约定贷款利率。新建商品住房的公积金贷款期限应当不超过30年。建成时间未超过20年的存量商品住房(二手房)公积金贷款期限应当不超过20年,建成时间超过20年的,公积金贷款期限应当不超过15年。公积金贷款偿还期限可延长至缴存职工法定退休年龄后5年(男职工到65岁,女职工到60岁)。

公积金贷款 具体条件

(一)具有合法有效的身份证明;(二)所购自住住房合规,已支付规定比例自筹资金;(三)连续、正常缴存住房公积金6个月以上(引进的高级专业技术人才及复转军人除外);(四)收入稳定,信誉良好,有偿还贷款本息能力;(五)同意住房公积金管理中心认可的担保方式;(六)住房公积金管理中心规定的其他条件。

缴存余额、贷款次数等十种情况的认定

关于缴存情况认定

异地转入后接续缴存、补缴未超过3期、多地缴存记录合并后连续,且账户状态正常的,可认定为正常缴存。

灵活就业缴存户转为单位缴存户接续正常缴存的,可认定为正常的单位缴存户。连续、正常缴存6个月以上,账户状态正常,且应缴未缴不超过4个月(从申请当月向前计算)的,可认定为缴存情况符合公积金贷款条件。

复转军人、高级专业技术人才(已录入郑州市高级专业技术人才库)开立账户缴存1个月以上,且状态正常的,可认定为缴存情况符合公积金贷款条件。高级专业技术人才配偶未缴存住房公积金或缴存不足6个月的,可按夫妻双方缴存情况均符合条件办理公积金贷款。

借款人为郑州市级住房公积金缴存户,但配偶为其他住房公积金管理机构或郑州市级灵活就业缴存户的,缴存情况均符合公积金贷款条件时,可按夫妻双方缴存情况均符合条件办理公积金贷款。

借款人缴存情况符合公积金贷款条件,配偶为现役军人的,可按夫妻双方缴存情况均符合条件办理公积金贷款。借款人在同城其他管理机构缴存住房公积金的,应当到缴存的管理机构办理公积金贷款。

借款人为住房公积金灵活就业缴存户的,应当办理住房公积金贴息贷款。

关于缴存余额认定

夫妻双方均缴存住房公积金(含在其他住房公积金管理机构缴存的),夫妻双方缴存余额之和为家庭缴存余额。未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金的,借款人本人缴存余额为家庭缴存余额。申请公积金贷款前6个月内发生的一次性补缴金额不计入家庭缴存余额。家庭第二次使用公积金贷款或购买家庭第二套住房的,公积金贷款金额应当不超过家庭缴存余额的15倍。

关于公积金贷款次数认定

公积金贷款次数根据新购房所在地和缴存地夫妻名下的公积金贷款(含组合贷款,下同)记录合并计算。开具异地贷款证明后已办理异地公积金贷款以及未办理但未核销证明开具记录的,按有效公积金贷款记录认定。上笔公积金贷款未结清的家庭不得办理公积金贷款。已两次使用公积金贷款的家庭不得办理公积金贷款。借款人贷后离婚的,上笔公积金贷款余额小于单缴存职工最高贷款限额时,原配偶方可再次办理公积金贷款。

关于还款能力认定

公积金贷款月还款额应当小于家庭收入的60%。未结清商业银行住房贷款的,合并月还款额认定其还款能力,还款能力不足时,应当降低公积金贷款金额。夫妻双方均缴存住房公积金(含在其他住房公积金管理机构缴存的),夫妻双方近6个月平均缴存基数和为家庭收入。未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金的,借款人本人近6个月平均缴存基数为家庭收入。非夫妻关系的共有人不参与还款能力的认定。

关于住房性质认定

住房性质按照商品房买卖合同或不动产登记证的标示认定。对性质表述中含有“住房”“住宅”“居住(含居住公寓)”“安置住房”“经济适用房”等字样的房产可办理公积金贷款。对性质表述中含有“别墅”“公寓(不含居住公寓)”“地下室”等字样的房产不得办理公积金贷款。

关于住房套数认定

家庭已有住房包括申请公积金贷款时,新购房所在地和借款人住房公积金缴存地房管部门或不动产管理部门登记在夫妻双方名下的住房(含共有产权房),并按前款可办理公积金贷款的房产性质统计。申请贷款时,家庭已有两套及以上住房(不含在购住房)的,不得办理公积金贷款。

关于住房总价认定

住房总价按照商品房买卖合同或买卖合同标定的价格认定,未记入均价的地下室、停车位价值不计入住房总价。对面积较小、均价和贷款比例明显偏高的存量商品住房(二手房)公积金贷款,应当重点审核住房总价的正常性。

关于异地缴存职工贷款

异地缴存职工在郑州购买住房时,借款人具有郑州行政区域内户籍的,可以申请公积金贷款或组合贷款。借款人一方或夫妻双方均为异地缴存职工的,贷款金额、比例、利率、期限等方面按照郑州市级住房公积金缴存职工同等条件认定,但异地缴存职工配偶在郑州缴存住房公积金的,应当以配偶为房产主买受人向缴存住房公积金的管理机构申请公积金贷款。

关于个人信息查询

郑州行政区域内的住房公积金、已有住房、商业银行住房贷款等信息通过联网方式查询,未接入大数据平台的信息,由主管部门出具证明材料,经核查属实的予以办理。异地证明材料按照先核查后受理的原则,通过住房公积金信息查询平台、网络、电话、信函等方式,对异地出具的住房公积金、已有住房、商业银行住房贷款等信息证明材料,核查其真实性,不能核查真实性时,应当暂缓受理公积金贷款,待核查属实后再受理贷款申请。对提供虚假证明材料骗取公积金贷款的,根据《郑州市住房公积金失信行为惩戒管理暂行办法》,实行失信联合惩戒,触犯法律的,依法追究法律责任。

关于组合贷款业务

组合贷款中的公积金贷款金额、利率、期限参照前述公积金贷款对应规定执行,组合贷款中的商业银行住房贷款金额、总贷款比例、总还款能力由业务合作银行按其有关规定确定。