

青岛发布个人住房公积金贷款新政 最高贷款限额150万元

多子女家庭买二套房按首套认定

5月6日,青岛市住房公积金管理中心发布《关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》,《通知》自2025年5月9日起正式实施。

住房套数认定标准

我市住房公积金贷款按照缴存人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)在我市不动产登记部门信息系统中记载的自住住房套数进行认定。

◆ 房屋套数的认定是指拟购房家庭成员在所购住房区(市)范围内全部自住住房,以本市各级不动产登记部门出具的借款人家庭房屋登记信息证明作为认定依据。本市各级不动产登记部门房屋套数实现数据联网可查,以查询结果作为认定依据。

◆ 在我市缴存住房公积金的多子女家庭(同一家庭有两个及以上未成年子女),在购买所在区(市)购买第二套自住住房申请住房公积金贷款的,按首套房认定,执行首套房政策。

◆ 缴存人家庭未成年子女情况依据申请人填写的《家庭成员关系承诺书》进行认定。

申请贷款的缴存标准

借款人建立住房公积金账户满6个月(即满183天),申请贷款时账户是正常缴存状态,且在申请贷款的近6个月内,连续正常缴存6个月。

借款人已婚,其配偶住房公积金缴存符合申贷缴存标准的,可合并计算贷款额度。

缴存基数的认定标准

缴存基数按系统记载并结合实际情况进行认定,市住房公积金管理中心有权要求缴存人追加提供缴存基数真实性的证明材料。缴存基数的调整与实际情况不符的,按照调整前的缴存基数核定可贷额度。

◆ 若申请人或其配偶未按规定时间调高缴存基数的,需提供相应年度个人工资收入证明材料。

◆ 因工作调动调高缴存基数的,应提供与缴存关系一致的劳动人事关系转移证明。

额度计算

贷款额度不高于以下4项计算结果和规定的最低值,以1万元为起点,按5000元的整数倍确定(借款人及配偶均符合申请住

房公积金贷款缴存标准,贷款额度可合并计算):

◆ 按还贷能力计算的贷款额度

计算公式为:贷款额度=借款人月缴存额的工资基数×还贷能力系数×12×额度计算年限+配偶月缴存额的工资基数×还贷能力系数×12×额度计算年限

1.公式中的“还贷能力系数”为30%;

2.公式中的“额度计算年限”为借款人及其配偶申请贷款之日距法定退休年龄后5年(男68岁,女63岁),额度计算年限最长不超过30年。

◆ 按住房公积金账户正常缴存余额的倍数计算的贷款额度

1.贷款额度按照借款人及配偶申请贷款时住房公积金账户正常缴存余额的15倍计算,贷款额度计算时对账户余额设置5000元的起点数,账户余额低于5000元的,按5000元计算。

对申请我市保障性住房或符合规定面积标准的经济适用住房贷款的,按借款人及配偶申贷时住房公积金账户正常缴存余额的20倍计算,贷款额度计算时对账户余额设置1万元的起点数,账户余额低于1万元的,按1万元计算。

2.借款人及配偶住房公积金账户正常缴存余额以青岛市住房公积金管理中心的认定为准,非正常缴存的住房公积金不计入正常缴存余额。

◆ 按规定比例计算的贷款额度

贷款额度须符合我市规定的住房公积金贷款首付比例。

◆ 青岛市住房公积金管理委员会确定的最高贷款额度

1.借款人及配偶均符合申请住房公积金贷款缴存条件的,贷款最高额度为100万元。

2.借款人仅本人符合申请住房公积金贷款缴存条件的,贷款最高额度为60万元。

按上述方式计算的住房公积金贷款额度,符合下列情形之一的,可按一定比例上浮,符合多项情形的可叠加上浮,叠加后最高贷款限额150万元:

在我市缴存住房公积金的多子女家庭(同一家庭有两个及以上未成年子女),申请住房公积金贷款的,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮30%确定;

根据住建部门出具的认定意见,对居民购买我市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住房,申请住房公积金贷款的,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮30%确定;

购买我市商品房现房申请住房公积金贷

款的,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮10%确定;

灵活就业人员连续正常缴存满2年,申请住房公积金贷款的,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮10%确定,但不得高于市住房公积金管理委员会规定的最高贷款额度。

期限规定

贷款期限以年的整数倍确定,最长不超过30年,且贷款到期日不得超过法定退休年龄后5年(男68岁,女63岁);再交易住房贷款期限与房龄之和最长不得超过50年;贷款期限不得高于所购住房的剩余土地使用年限。

贷款次数认定标准

住房公积金贷款次数的认定,以缴存人家庭为单位,以住房公积金综合交易系统登记记载的信息为准。二次申请住房公积金贷款,须首次住房公积金贷款结清;三次及以上住房公积金贷款停止受理。以下情形不认定贷款次数:

◆ 住房公积金贷款所购住房因城市改造拆迁或其他原因,被政府统一征收或回购的,则该笔住房公积金贷款不认定次数。

◆ 借款人办理个人住房公积金贷款后,因贷款抵押房屋的质量、面积等问题发生纠纷,经法院认定非购房人原因并裁决或调解退房的,则该笔住房公积金贷款不认定贷款次数。

◆ 借款人在住房公积金贷款还款期间离异,若贷款所购住房归属借款人,则该笔住房公积金贷款,对借款人的原配偶不认定贷款次数;若贷款所购住房归属借款人的原配偶并办理了借款主体变更手续,则该笔住房公积金贷款,对借款人不认定贷款次数。

还款方式变更

贷款存续期间,借款人申请变更还款方式的,借款人应正常还款一年以上,当前无逾期,具备变更后按期偿还贷款本息的能力。贷款存续期间,还款方式可以变更两次。贷款所购住房存在产权共有人的,产权共有人需同意并配合办理还款方式变更手续。

本版撰稿 青岛早报/观海新闻记者 吴冰冰