

住房公积金是机关、事业单位、企业、民办非企业单位、社会团体等（以下简称单位）及其在职员工按照员工工资额的一定比例（目前，我县单位和个人缴存比例最低各为5%，最高各为12%）逐月缴存，属于员工个人所有的一项长期住房储备资金。

现行天津住房公积金贷款额度按照公积金账户余额、所有房款一定比例、借款人的还款能力、贷款上限四方面分别计算以其中最小值为借款人的贷款额度但不能高于住房公积金贷款上限。具体计算公式如下：一、按照还贷能力计算的贷款额度：1、职工本人贷款额度的计算公式为： $[(\text{借款人月工资总额} + \text{借款人所在单位住房公积金月缴存额}) \times \text{还贷能力系数} - \text{借款人现有贷款月应还款总额}] \times \text{贷款期限}(\text{月})$ 。2、夫妻双方贷款额度的计算公式为： $[(\text{夫妻双方月工资总额} + \text{夫妻双方所在单位住房公积金月缴存额}) \times \text{还贷能力系数} - \text{夫妻双方现有贷款月应还款总额}] \times \text{贷款期限}(\text{月})$ 。【备注】：1、其中还贷能力系数为40%。2、月工资总额=公积金月缴额÷(单位缴存比例+个人缴存比例)。二、按照房屋价格计算的贷款额度：1、计算公式为：贷款额度=房屋价格×贷款成数。2、职工家庭(包括职工、配偶及未成年子女下同)贷款购买首套住房(包括商品住房、限价商品住房、定向安置经济适用住房、定向销售经济适用住房或私产住房)且所购住房建筑面积在90平方米(含90平方米)以下的贷款额度不超过所购房屋价格的80%;所购住房建筑面积超过90平方米贷款额度不超过所购房屋价格的70%。其中私产住房的房屋价格为购房全部价款与房屋评估价格的较低值。3、职工家庭贷款购买第二套住房的贷款额度不超过所购房屋价格的50%。4、职工家庭贷款购买第三套及以上住房的暂停发放个人住房公积金贷款。5、购买定向安置经济适用住房的贷款额度还应不高于所购住房全部价款与房屋补偿金的差价。6、购买公有现住房的贷款额度不超过所购房屋价格的70%;在农村集体土地上建造、翻建、大修自有住房的贷款额度不超过其所需费用的70%。三、按照住房公积金账户余额计算的贷款额度1、购买限价商品住房或经济适用住房贷款额度不得高于职工申请公积金贷款时住房公积金账户余额(同时使用配偶住房公积金申请公积金贷款为职工及配偶住房公积金账户余额之和下同)的20倍住房公积金账户余额不足2万元的按2万元计算。2、贷款购买首套自有住房的贷款额度不得高于职工申请公积金贷款时住房公积金账户余额的15倍住房公积金账户余额不足2万元的按2万元计算。3、以下情况贷款额度不得高于职工申请贷款时住房公积金账户余额的10倍住房公积金账户余额不足2万的按2万计算：贷款购买第二套住房的；购买公有现住房的；在农村集体土地上建造、翻建、大修自有住房的。四、按照公积金贷款上限计算根据现行天津住房公积金贷款政策规定2018年天津公积金贷款上限以家庭为单位首套房公积金贷款上限为60万元二套房公积金贷款上限为40万元第三套不能申请住房公积金贷款。如需了解更多请拨打天津住房公积金管理中心服务热线12329。

1、按照还贷能力计算的贷款额度一般的公式是：如果是个人： $[(\text{借款人月工资总额} + \text{借款人所在单位住房公积金月缴存额}) \times \text{还贷能力系数} - \text{借款人现有贷款月应还款总额}] \times \text{贷款期限}(\text{月})$ 。如果使用配偶额度的： $[(\text{夫妻双方月工资总额} + \text{夫妻双方所在单$

位住房公积金月缴存额)×还贷能力系数-夫妻双方现有贷款月应还款总额]×贷款期限(月)。其中还贷能力系数为40%月工资总额=公积金月缴额÷(单位缴存比例+个人缴存比例)。

2、按照住房公积金账户余额计算的贷款额度职工申请住房公积金贷款的贷款额度不得高于职工申请贷款时住房公积金账户余额(同时使用配偶住房公积金申请公积金贷款为职工及配偶住房公积金账户余额之和)的10倍住房公积金账户余额不足2万的按2万计算。

3、按照贷款最高限额计算的贷款额度使用本人住房公积金申请住房公积金贷款的贷款最高限额40万元;同时使用配偶住房公积金申请住房公积金贷款的贷款最高限额60万元。使用本人住房公积金申请住房公积金贷款且申请贷款时本人正常缴存补充住房公积金的贷款最高限额50万元;同时使用配偶住房公积金申请住房公积金贷款且申请贷款时本人或其配偶正常缴存补充住房公积金的贷款最高限额70万元。另外不知道新疆各地区的计算方法都一样会不会有地方标准所以建议你给当地的住房公积金管理中心电话联系。希望能对你有帮助。