

最近有朋友留言称，自己跟同事同时申请公积金贷款买房，对方的额度比自己高，这是怎么回事呢？小编觉得有必要跟大家普及一下影响公积金贷款额度因素的知识。

1、贷款最高限额

一般每个城市都有一个公积金贷款最高限额，有的城市个人和夫妻的额度也会有差异。

比如南京购买首套房，个人最高可贷50万/人，夫妻最高可贷100万/户。各地公积金中心会根据自身的放款情况、业务目标等条件作出提高额度或者降低额度的调整。

2、首付款比例跟房子评估价

对于二手房来说，除了最高限额，首付款比例和房子的评估价格也会影响公积金贷款额度，

比如北京首套房住房贷款首付比例是20%，买100万的房子，贷款额度 $\leq 100 - 100 \times 20\% = 80$ 万，因此公积金贷款额度不能超过房屋评估价减去首付的金额。

3、月收入

有的城市会以月收入 and 缴存额计算贷款额度。

比如北京，最高可贷额度 = (家庭月收入 - 北京市基本生活费标准) / 申请贷款年限的每万元贷款月均还款额

其中，月收入 = 个人住房公积金月缴存额 ÷ 住房公积金缴存比例

举个例子：月缴存额为2000元，缴存比例为12%，月收入 = $2000 / 12\% = 16667$

最高贷款额度 = $(16667 - 1400) / 56.72 = 269$ 万元，取公积金最高限额120万元，即小明最高可贷120万元

(缴存比例、每万元贷款月均还款额、北京市基本生活费标准数据来源于北京市住房公积金管理中心)

4、缴存基数

有城市规定公积金贷款月供本息合计不能超过缴存基数50%。

比如深圳

1) 房贷月供本息合计 \leq 缴存基数 \times 50% (按等额本息计算)

2) 如果夫妻共同还贷, 则房贷月供本息合计 \leq (主贷人缴存基数+次贷人缴存基数) \times 50%

5、账户余额与借款人年龄

有的城市以贷款人公积金账户里的余额和年龄计算贷款额度。

比如深圳: 贷款额度=公积金账户余额 \times 14倍

广州: 账户余额 \times 8+月缴存额 \times 到退休年龄月数

6、建筑面积

还有城市会以建筑面积作为评估贷款额度的标准。

比如北京: 套型建筑面积 \leq 90平方米的首套房, 房贷最高限额120万

套型建筑面积 $>$ 90平方米的住房, 房贷最高限额80万

之所以会出现同时申请公积金贷款, 两个人却获得了不同的额度, 主要是因为每个贷款人的收入、年龄、账户余额、房屋价格等条件不同。总的来说, 无论是哪种计算方法, 算出的额度都不能超过最高限额, 这是前提和基本条件。另外城市不同, 计算公积金贷款额度的标准也会不同, 有些标准, 比如最高限额、公式倍数、基本生活费标准等数据是会变化的, 要注意随时了解政策的调整, 可以到当地公积金中心官网、打电话或者柜台。