

公积金贷款买房相关问题解读

据小编了解，申请公积金贷款虽然利率低，但是也有很多限制条件，包括缴存时间、贷款限额等，最重要的是公积金贷款政策的地方差异性较大，购房人在买房的时候要事先咨询当地公积金中心。那么，公积金贷款买房得交多久？

贷款额度怎么算？贷款额度怎么算？

公积金贷款额度除了受缴存额的影响，还取决于贷款最高限额、房屋评估值、建筑面积、账户余额等因素，由于城市之间公积金政策存在差异，城市公积金贷款额度的影响因素也会各不相同。

比如，北京以建筑面积作为评估贷款额度的条件之一，套型建筑面积≤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；此外公积金贷款限额，夫妻共同申请的额度和个人申请额度也会有差异，北京夫妻和个人申请购买首套房，公积金最高额度都是120万，而广州则是夫妻为100万，个人为60万。

公积金交多久能贷款买房？

多地公积金管理中心对缴存时间的要求都是：申请贷款时借款人连续足额缴存公积金6个月（含）以上，且公积金账户处于缴存状态，代表城市有北京、上海、广州、深圳、哈尔滨、长春、沈阳、太原等。也有城市仍要求连续缴存12个月（含）以上才能贷款，比如天津、长沙。需要注意的是，各地对公积金缴存时间的要求会有差异，建议大家咨询一下当地公积金中心。

公积金贷款如何还款？

目前公积金贷款还款方式有等额本金、等额本息、自由还款三种，但是不同城市公积金中心对还款方式要求不同。比如北京目前实行的是自由还款法，公积金管理中心会根据借款人的借款金额和期限，给出一个最低还款额，以后在每月还款额不少于这一最低还款额的前提下，根据自身的经济状况，自由安排每月还款金额。

公积金提前还款合算吗？

是否申请提前还贷应该根据自身的实际情况来定。现在公积金贷款5年以上贷款利率为3.25%，利率已经很低，如果有其他收益更高投资渠道，就没有必要提前还贷，可以用还贷的钱做投资。总的来说申请公积金贷款虽然利率低，但是也有很多限制条件，包括缴存时间、贷款限额等，最重要的是公积金贷款政策的地方差异性较

大，购房人在买房的时候要事先咨询当地公积金中心，根据自身情况做出适合自己的选择。

住房公积金的十个冷知识雷

1.无房（在缴存城市无自有住房且租房的），只要连续缴存公积金满3个月，无需租金发票、税票也可以支取住房公积金支付房租。

2.职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额，无继承人也无受遗赠人的，职工住房公积金账户余额纳入住房公积金增值收益中

3.公积金可以帮助落户，在天津，公积金会按年计分，缴存每满一年可积2分，对于申请落户的外地职工具有一定帮助。

4.办理离退休的，可以提取住房公积金，并注销其住房公积金账户，但办理提前退休养老或内退的职工不能提取住房公积金。

5.公积金贷款都有最高限额，全国各地的限额标准不一样。例如，上海公积金政策：首套自住房最高贷120万。

6.住房公积金组合贷款指个人申请住房公积金贷款不足以支付购买住房所需资金时，其不足部分向贷款银行申请住房商业性贷款的两种贷款之总称。

7.住房公积金可以享受城市低保，职工按时、足额缴存住房公积金三个月以上，且符合享受居民最低生活保障待遇的，经公积金中心审核同意，可以提取住房公积金。

8.从2016年5月1日起，住房公积金缴存比例不得超过12%。每年住房公积金管理中心会按你的上年工资核定你的缴费基数，然后再根据你的缴费基数由企业和个人分别承担费用。无论多高薪，公积金缴存比例也不能超过12%。

9.给未婚成年子女购买住房的，住房公积金缴存职工可不为共同购买人，也可以缴存人的名义申请住房公积金贷款，说白了就是：我儿子公积金不够贷款买房的，我的公积金够，我就可以以我的名义申请公积金贷款，但是购房合同上签我儿子名。

10.缴存10年（含）以上未使用住房公积金的，可在装修自住住房时，提取使用一次本人及配偶的住房公积金，最高提取额度为10万元。