

住房公积金贷款买房是现在大多数人会用到的方式之一，所以贷款的额度是大家在买房这一问题上都非常关注的一件事情。那么住房公积金贷款额度有多少，到底该如何确定呢？它会受哪些因素影响？额度不够又怎么办呢？

### 住房公积金贷款额度

按照还贷能力计算的贷款额度，计算公式为：

$[(\text{借款人月工资总额} + \text{借款人所在单位住房公积金月缴存额}) \times \text{还贷能力系数} - \text{借款人现有贷款月应还款总额}] \times \text{贷款期限(月)}。$

### 按使用配偶额度

$[(\text{夫妻双方月工资总额} + \text{夫妻双方所在单位住房公积金月缴存额}) \times \text{还贷能力系数} - \text{夫妻双方现有贷款月应还款总额}] \times \text{贷款期限(月)}。$

其中还贷能力系数为40%

$\text{月工资总额} = \text{公积金月缴额} \div (\text{单位缴存比例} + \text{个人缴存比例})。$

### 按照房屋价格计算的贷款额度

计算公式为：贷款额度 = 房屋价格 × 贷款成数

### 按照贷款高限额计算的贷款额度

住房公积金贷款高限额在不同城市有不同规定，大多数城市住房公积金贷款主要考虑贷款人数及是否缴存补充公积金，因此出现以下四种贷款限额（贷款高限额仅供参考，以当地文件规定为准）：

使用本人住房公积金申请住房公积金贷款的，贷款高限额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，贷款高限额70万元。

## 住房公积金贷款额度

### 公积金贷款额度受下列因素影响

首付比例、房屋评估值、贷款高限额、建筑面积、月收入与月缴存额、账户余额与借款人年龄、缴存基数等。其中，在首付比例、贷款额度、缴存基数方面，各地略有不同。

### 公积金贷款额度不够怎么办？

#### 1、申请组合贷款

组合贷款，顾名思义就是将商业贷款和公积金贷款组合起来的贷款方式。举个例子，假如北京一套300万的房子，除去首付105万，还剩下195万要申请贷款，而北京公积金贷款高限额为120万，除去这120万剩下的75万向银行申请组合贷款。需要注意的是，并不是银行都接受组合贷款，因为一套房产不能同时抵押给两家银行，所以通常组合贷款中的公积金部分、商业贷款部分必须在同一家银行办理才行。另外由于涉及了公积金、银行多个机构，组合贷款办理周期通常要3个月以上，着急贷款的购房人要慎重考虑下。

#### 2、先申请商业贷款，再提取公积金冲抵房贷

还有一种方式就是放弃公积金贷款，直接申请商业贷款。贷款成功后，可以提取公积金偿还房贷月供。全部选择商贷的好处是，放款时间相对快些，通常2周-1个月左右就行，只要符合银行相关条件，都能贷到期望额度。不过商贷利率比公积金高一些，如果贷款年限长就需要承担更多利息。