**关于公积金领取、住房贷款等有关信息整理**

**特别说明：以下资料是根据相关公开信息及相关银行提供的资料整理汇总，仅供教职工参考，具体请根据个人和家庭实际情况进行咨询。**

**一、公积金提取**

1．申请提取：

（1）支付宝-城市服务-公积金-公积金提取-按提示操作。

（2）下载“浙里办”APP，详见“浙里办”网上提取公积金操作流程。

2．相关材料：

（1）身份证、银行I类账户；

（2）结婚证、家庭成员身份关系材料(需提配偶、父母、子女公积金的提供)；

（3）购房合同、预售商品房备案登记证明或房屋预告登记证明、首付房款收据（购买期房需提供）；

（4）房产证、《房屋契证》或契税完税凭证（购买现房需提供）；

（5）其他所需材料以实际办理时的要求为准。

3．时间期限：购买期房，在签订《商品房买卖合同》之日起24个月（含）内，且所购房屋已结顶，已支付规定比例首付款的，可办理公积金提取；购买现房，在取得《不动产权证书》之日起一年内可办理公积金提取。

4.提取额度

（1）不办理公积金贷款的，可全部提取。

（2）如要申请公积金贷款的，个人公积金账户余额应至少保留拟贷款额的1/10。

**二、公积金贷款**（兰溪市）

1．贷款条件

（1）申请贷款时已按月连续正常缴存住房公积金6个月以上且当前正常缴存；

（2）用于购建自住住房；

（3）所购建期房的房屋主体已结顶，并已与售建房单位签订协议或合同；

（4）有已取得房屋所有权证的房产作抵押；

（5）在领取所购建房屋所有权证12个月内；

（6）银行个人住房贷款转住房公积金贷款，在还款期间或提前还清个人贷款3个月内。

（7）贷款申请人及配偶近2年信用状况良好；

（8）距离上次公积金贷款结清满12个月。

购买第三套及以上房屋、公积金已贷款过二次的，不予受理。

2.贷款额度

最高贷款额分别为：夫妻双方均正常缴存住房公积金的为20万元，夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的为10万元，月缴存额在1000元（含）以上的，最高贷款额度可增加10万元，同时不高于所购建房屋价格的一定比例。

也就是说，单方正常缴存住房公积金，但月缴存额在1000元以下可以贷款10万元；夫妻双方均正常缴存住房公积金，但月缴存额均在1000元以下可以贷款20万元；单方正常缴存住房公积金，但月缴存额在1000元以上可以贷款20万元；如果夫妻双方月缴存额均在1000元以上，最多可以贷款40万元。

缴存职工家庭购买首套或二套住房，且符合条件申请公积金贷款的，首付款比例为不低于房价款的20%，贷款比例为不高于房价款的80%，贷款额度除不高于最高贷款额度规定外，按缴存职工个人公积金账户余额的10倍计算，不足1万的按1万计算。自建住房需用其他房屋设置抵押，抵押房屋价值低于所购建住房价值的，可贷额度不高于抵押物价值的50%。个人住房贷款转住房公积金贷款按不超过原个人住房贷款余额数扣减住房公积金还贷提取数计算可贷额。

 3．贷款期限、利率

贷款期限最长为30年，且不超出法定退休年龄5年。

 贷款利率按照中国人民银行规定执行，购买第二套住房，贷款利率按基准利率的1.1倍执行。在贷款期间遇住房公积金贷款利率调整，于次年1月1目开始执行新的利率。目前贷款利率：5年以内基准利率2.75%，5年以上基准利率3.25%

 4．相关材料（请提前准备）

借款人及配偶身份证原件及复印件；本人银行卡（I类账户）复印件；户口簿原件及复印件(索引及夫妻双方和未成年子女登记表)；结婚证或离婚证原件及复印件(夫妻关系在同一本户口簿上注明的不需提供)；家庭成员现有住房情况证明(购房地、缴存地房管部门出具，有效期1个月，金华市以外缴存住房公积金的需提供)；购房合同原件及复印件(2份，已办理合同登记备案)；已交房款收据(有税务监制章)原件及复印件；《借款保证合同》原件(已与公积金中心签订协议的售房单位出具)；《房屋预告登记证明》原件及复印件；缴存地住房公积金管理机构缴存证明(金华市以外缴存住房公积金的需提供)。

兰溪市公积金咨询电话：88899895、88902504。

 

 公积金贷款办事指南 公积金提取办事指南

**三、按揭贷款**

 1．贷款条件、期限

 若贷款人原有信用贷款，银行审查资金无违规使用（不能购房、炒股等）的，不影响办理按揭房贷；最多可办理二笔按揭房贷，贷款人原原无或只有一笔按揭房贷的，本次也可办理按揭房贷。

住宅贷款人最长可贷30年（在国家规定退休年龄内），还款年龄男性不超过70岁，女性不超过70岁。孰低原则，比如夫妻，男方55岁（可贷15年），女方50岁（可贷20年），根据孰低原则，贷款最长可贷15年。

2．贷款额度

首付一般为30%，贷款额最高为所购（建造、大修）住房全部价款或评估价值的70％。

 3．贷款利率

按照中国人民银行等有关规定执行，每月20日央行公布贷款市场报价利率（LPR）为定价基准。各大银行按揭贷款的利率都是执行央行的基准利率，根据不同的情况，银行会在基准利率上进行浮动调整，每个银行浮动的比例都不一样（一般上浮60－80个基点），因此按揭贷款的利率是没有固定的数值的。如央行公布11月20日5年期以上LPR为4.8%，若银行首套上浮60个基点，二套上浮80个基点，则按揭利率计算为5.4%、5.6%，针对新发放个人住房贷款利率，存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。

银行对我院教职工在分行权限内会给予最低优惠，实际下浮幅度以银行审批放款为准。

4．相关材料（请提前准备）

贷款申请表；身份证件及复印件三份；结婚证或离婚证及离婚协议复印件三份；户口本复印件；本人银行卡（I类账户）复印件；夫妻双方近半年银行卡流水；购房合同、协议或（和）其他批准文件；首付款发票与缴款单（汇款凭证或刷卡小票）；首付款卡流水（付款卡付款前一个月流水）；贷款行规定的其他文件和资料。

5．还款方式

（1）等额本息

把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中。因此还款人每月还款固定金额，但每月还款额当中的本金比重逐月递增，利息比重逐月递减。

由于每月的还款额固定，可以有计划地控制家庭收入的支出，也便于每个家庭根据自己的收入情况，确定还贷能力。所以比较适宜有正常开支计划的家庭，特别是年青人，经济条件不允许前期投入过大，可以选择这种方式。

（2）等额本金

将本金分摊到每个月内，同时付清上一个交易日至本还款日之间的利息。因此还款人前期支付的利息较多，还款负担逐月递减。

由于每月的还款本金额固定，而所还利息越来越少，贷款人起初还款压力较大，但是随时间的推移每月还款数也越来越少。因此，比较适合在前段时间还款能力强的贷款人，比如经济实力较好的中年人。

6．注意事项

使用银行卡刷卡支首付房款的，须用借款人或者配偶及双方直系亲属（父母和子女）的借记卡刷卡，如用其他关系人借记卡支付首付或使用信用卡刷卡支付首付房款的，则无法办理按揭贷款。

**四、其他信用贷款**

我院教职工均为信用良好的银行个人客户，可办理相关信用贷款，用于个人消费(装修)等，不能用于购房、炒股等投资行为。

贷款金额：根据个人资质授予专属额度，一般为1000元——30万元不等。

贷款期限：一般1－5年，循环使用。额度有效期内，可以随时支用、随时还款.

利息计算**：**可先签约锁定额度和利率，贷款期限内有效，不使用不计息。在有效期内随时使用贷款，按实际使用天数按日计息。

部分银行信用贷款利率表，以下信息仅供教职工参考比较：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 贷款银行 | 年化利率 | 联系人 | 咨询电话 |
| 建设银行兰溪支行 | 信用贷款：约5.22－5.6% | 邵一帆 | 18768175292 |
| 农业银行浙师大支行 | 信用分期：手续费3.6% | 许 雯 | 17705890958 |
| 网捷信用贷：约5.8% | 李 笑 | 13868982628 |
| 兰溪农村商业银行 | 信用贷款：约5.22% | 范 昕 | 15024507875 |