

今日起,你的公积金使用有新变化

涉及贷款额度、公积金提取、贷款偿还期限等

近日,徐州市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化调整住房公积金使用政策的通知》,该通知自12月1日起实施。其中,购买住建部门认定的改善型住宅,个人住房公积金贷款最高额度上浮30%;提升住房公积金贷款最高额度,在市区(含铜山区)购房的,单方申请为80万元,夫妻双方共同申请为120万元。

一、加大购买改善型住宅支持力度

(一)提高贷款额度。购买住建部门认定的改善型住宅(含第四代住宅),个人住房公积金贷款最高额度上浮30%。

(二)提取公积金支付房屋适老化改造费用。房屋进行适老化改造,房主可以提取本人、配偶及子女的住房公积金用于支付改造费用。

(三)改善居住条件贷款。凡本人及配偶名下无未结清的个人住房公积金贷款,为改善居住条件购买住宅,并于2025年12月1日后申请个人住房公积金贷款的,可参照首次个人住房公积金贷款政策执行。此政策执行期限至2026年12月31日。

(四)扩大异地贷款范围。住房公积金缴存在北京、天津、重庆、深圳、广州及山东省、河南省等地的,在我市购买住宅可以申请个人住房公积金贷款(含组合贷款)、商转公

贷款。

(五)提取公积金支付物业费。在我市持有住宅,1年内可以提取一次住房公积金支付物业费。提取金额不超过提取日之前1年内已支付的物业费总额且不超过8000元。个人可提取1套住房物业费,夫妻双方可提取不超过2套住房物业费。

(六)放宽贷款偿还期限。住房公积金贷款偿还期限延长至主借款人70岁且不超过30年。

(七)扩大逐年提取公积金偿还个人住房商业贷款支持范围至省内其他城市。在省内其他城市购房并申请个人住房商业贷款,且名下无未结清的个人住房公积金贷款的,1年内可以提取一次住房公积金偿还个人住房商业贷款。提取金额不超过提取日之前1年内已偿还个人住房商业贷款的本息总额。

二、优化现有政策

(一)阶段性政策转为长期政策

1. 新建商品住宅项目在取得《商品房预售许可证》后,即可申请住房公积金贷款项目准入。

2. 住房公积金贷款最高额度:在市区(含铜山区)购房的,单方申请为80万元,夫妻双方共同申请为120万元;在各县、市(含贾汪区)购房的,单方申请为70万元,夫妻双方共同申请为90万元。

3. 贷款额度测算:商转公贷款和灵活就业人员贷款采用余额倍数法测算,即不超过借款人正常缴存的住房公积金账户余额乘以相应倍数(目前为25倍);其他类贷款按照余额倍数法与测算公式法(公积金月缴存额 $\times 12 \times$ 贷款年限 $\times 2 +$ 公积金余额 $\times 2$)中计算结果较大者测算。

4. 提取住房公积金并申请住房公积金贷款,取消提取额与贷款额之和不得超过120万元的限制,两者之和不超过房屋总价(二手房取总房价与评估价中较低者)即可。

5. 夫妻一方正常缴存住房公积金、一方为现役军人,贷款最高额度按照双方正常缴存的标准认定;退役军人在本市缴存住房公积金,退役后5年内在本市购房的,申请住房公积金贷款的最高额度上浮20%。

6. 购买自住住房申请住房公积金贷款的,贷款申请日前1年内支付房租提取数额与其住房公积金账户余额在测算贷款额度时可合并计算。

7. 结清个人住房商业贷款后,申请办理商转公贷款的,办理时限为结清后1年以内。

8. 借款人住房公积金账户余额达到月还款额的6倍,即可逐月提取住房公积金偿还个人住房公积金贷款或个人住房商业贷款。

9. 在我市非住房公积金管理中心合作银行办理个人住房商业贷款的,可以每年提取住房公积金用于偿还商业贷款,提取金额不超过申

请日前1年内已偿还商业贷款的本息总额。

10. 购买自住住房,在购房合同签订时间2年内(通过拍卖购房的,在《拍卖成交确认书》签订时间2年内)可以一次性提取住房公积金。

11. 购买配售型保障性住房可以申请住房公积金贷款。

12. 住房公积金贷款期限参照主借款人的年龄且不超过30年的标准计算,不受共同借款人的年龄限制。

13. 在苏皖鲁豫省际交界地区(菏泽、枣庄、临沂、济宁、淮北、宿州、商丘)或江苏省内购房、贷款的,购房、偿还个人住房商业贷款提取住房公积金,取消户籍或社保证明。

14. 40周岁(含)以下的博士和全日制普通高校硕士、本科、大专毕业生(含经过教育部留学服务中心国(境)外学历学位认证的境外留学归国人员)在本市缴存住房公积金,购买自住住房并申请个人住房公积金贷款的最高额度分别提高30万元、20万元、10万元、5万元。夫妻双方共同申请的,最高贷款额度可以叠加。此政策与其他贷款优惠政策不可叠加使用。

15. 逐月提取住房公积金偿还个人住房商业贷款,不受住房公积金使用次数的限制。

(二)其他

16. 测算贷款额度时所采用的余额倍数法中,倍数值可根据资金运用率情况进行动态调整,目前倍数设置为25倍。

17. 提取住房公积金偿还异地个人住房公积金贷款,1年内可提取一次,提取金额不超过申请日前1年内已偿还贷款的本息总额,取消提取金额不低于2万元的限制。

18. 婚前单方申请的公积金贷款,如婚后配偶同意作为共同借款人并承担还贷责任的,即使未获得抵押房产的产权,也可以添加为共同借款人。

解读来了!

改善型住宅如何认定?

改善型住宅(含第四代住宅)由住建部门认定,购房人可通过江苏省改善型住宅评价系统查询。

为改善居住条件申请公积金贷款有哪些优惠条件?政策有期限吗?

凡本人及配偶名下无未结清的公积金贷款,在2025年12月1日起申请公积金贷款的,参照首次贷款政策执行。此政策执行至2026年12月31日。

异地贷款范围包括哪些地区?

此次异地贷款支持范围扩大后,凡公积金缴存在北京、上海、天津、重庆、深圳、广州以及江苏省、安徽省、山东省、河南省、浙江省等地的,在我市购买住宅均可以申请公积金贷款(含组合贷款)、商

转公贷款。

提取公积金支付物业费有哪些要求?

提取条件:1.房屋产权所在地为本市;2.每年度周期可提取一次;3.每套住房每次提取总额不超过8000元;4.个人可提取1套住房物业费,夫妻双方可提取不超过2套住房物业费;5.本人及配偶名下无未结清的公积金贷款、个人公积金账户未被冻结。

申请材料:物业费发票、不动产权证、有效身份证件、本人名下银行I类借记卡。若提取配偶的公积金,还需提供婚姻关系证明。

贷款偿还期限有什么变化?

公积金贷款偿还期限由不超过主借款人法定退休年龄后5年延长至不超过主借款人70岁,且最长期

限不超过30年。

逐年提取公积金偿还省内异地个人住房商业贷款有哪些要求?

提取条件:1.个人信用报告上显示有该笔个人住房商业贷款;2.提取金额不超过申请日之前12个月内已偿还该笔个人住房商业贷款的本息总额;3.本人及配偶名下无未结清的公积金贷款、个人公积金账户未被冻结。

申请材料:借款合同、信用报告、申请日之前近12个月的还款明细、有效身份证件、本人名下银行I类借记卡。

更多详情请见徐州市住房公积金管理中心官网。

据徐州市住房公积金管理中心

