

政策调整后
“商转公”公积金可贷额度
最新标准详解

4月21日,宁波公积金政策调整。其中,有关公积金贷款风险防控的内容,近期受到打算“商转公”购房者的特别关注。

该项内容的具体表述是:借款人申请办理商业性个人住房按揭贷款转住房公积金贷款的,应结合商业银行的贷款房屋价格评估结果,综合房屋契税价格、房屋交易价格,低者作为贷款房屋总房价。

之所以受关注,是因为楼市经过4年多的深度调整,与当时的买入价相比,目前银行的评估价要低很多,进而让购房者觉得可能会影响“商转公”时公积金可贷额度的计算。

那么,政策调整后“商转公”时,公积金可贷额度具体按什么标准计算?对购房者到底有没有影响?

今天,我们就来详细说说。

记者从宁波市住房公积金管理中心获得的最新消息是,政策调整后的“商转公”公积金可贷额度(指普通的商品住宅、二手住宅,不考虑安置房等特殊住宅),按同时满足以下5方面标准计算:

(1)不超过现行公积金最高贷款额度的金额;

(2)不超过公积金可贷额度计算公式计算的金额;

(3)不超过按照公积金缴存基数60%测算还贷能力的金额;

(4)不超过房屋价格——房屋价格的确定方式,为公积金贷款承办银行对贷款房屋进行价格评估,并以评估价格、房屋契税价格、房屋交易价格(以下简称“三价”)中的最低者作为贷款房屋总房价;

(5)不超过原剩余商业性贷

款余额。

举例:

购房者于2023年以300万元总价、首付90万元、商业贷款210万元买入的首套房,截至目前,已还本金120万元(含首付、提前还贷),剩余贷款为180万元。

现在,银行给出的房屋评估价是180万元,低于房屋契税价格、房屋交易价格。

该购房者符合“首套首贷”条件,本科毕业,非二孩家庭,即公积金贷款最高可贷 $130\text{万元} \times (1+20\%) = 156\text{万元}$,低于银行评估价180万元。

其公积金账户余额有10万元,即可贷额度为200万元($10\text{万元} \times 20$),大于156万元,因此,该购房者可按公积金贷款最高额度贷款,

贷足156万元。

按公积金贷款156万元来计算,且购房者的月供小于“公积金缴存基数 $\times 60\%$ ”。那么,该购房者“商转公”时的实际可贷额度就是156万元,而非60万元(银行评估价180万元-已还本金120万元)。

如果该购房者为二孩家庭,其公积金贷款额度理论上可调至187.2万元($130\text{万元} \times 1.2 \times 1.2$),但该额度超过180万元的银行评估价,从风险防控角度出发,其“商转公”时的实际可贷额度为180万元。

其实,政策调整后“商转公”可贷额度的计算,与调整前最大的不同就是:公积金贷款额度不能超过房屋的当前评估价(默认该价格为“三价”中的最低价),其余计算标准和调整前没有区别。

另外需要注意的是,“商转公”时本金已还的比例,根据购房网签时间不同,要求也有所不同:

①购房时间(以网签时间为准,下同)在2023年9月28日(不含)之前的,“商转公”时要求已付房款比例首套房的达到40%、二套房的达到60%;

②购房时间在2023年9月28日(含)至2024年7月8日(含)之间的,“商转公”时要求已付房款比例首套房的达到30%、二套房的达到60%;

③购房时间在2024年7月9日(含)后的,接下来“商转公”时已付房款比例首套房的达到20%、二套房达到25%即可。

“商转公”的前提,还包括:房子必须已办出不动产权证;房贷必须是纯商贷且未结清。

记者 徐露清

Nbdg 涌优
宁波牛奶集团 YOYOU
农业产业化国家重点龙头企业



涌优鲜牛奶·老底子的味道

订奶有礼: 5月份包月征订瓶装涌优鲜牛奶满20天的客户,
5月底赠送320g涌优甄选小麻花一袋。

诚招各区域(直销、团购)代理加盟商
加盟/订奶热线: (0574)87501717 87506818 (奶站)



5.1
新品上市

鲜活乳蛋白
3.5g/100ml