



# 纯商业贷款能转公积金贷款吗？ 如何通过帐户余额判断能贷多少？ 关于住房公积金那些事 本报邀请专家为您解答

“购房时办理的是纯商业贷款，现在住房公积金已经缴满2年，能将商业贷款转为公积金贷款吗？”“公积金可贷额度最高不超过账户余额的12倍，我能足额贷款吗？”“除了买房，哪些情况也能使用住房公积金？”……

近期，楼市销售行情火热，关于住房公积金贷款、提取的相关问题，也成为市民关注的热点。市住房公积金管理中心工作人员表示，不少市民对住房公积金的相关知识了解得并不全面。为此，本报邀请市住房公积金管理中心相关专家，对相关问题进行解答。

## 纯商业贷款能转住房公积金贷款吗？

去年3月，市民陈先生在市区购买了一套商品房，由于当时他缴存住房公积金未满足2年，不符合申请住房公积金贷款的条件，于是在一家银行办理了纯商业贷款。今年年初，陈先生的公积金缴满2年，可前去咨询时发现，当初办理纯商业贷款的那家银行，并非住房公积金的承办银行。那么，像陈先生这种情况，能转住房公积金贷款吗？

市住房公积金管理中心专家表示，商业贷款转公积金贷款可采取先结清后发放贷款或贷款直接划入借款人原商业个贷还贷账户的方式。具体采取哪一种方式，需根据借款人实际情况确定。

使用住房公积金贷款资金直接归还原商业个贷余额的，借款人应同时符合下列条件：1.原商业个贷承办银行与住房公积金贷款承办银行为同一家承办银行；2.公积金中心、承办银行、借款人三方经协商同意，并签订《宁波市商业性个人住房按揭贷款转住房公积金贷款协议》；3.借款人为贷款房屋所有权登记人。

由于陈先生办理商业贷款的银行，不是住房公积金的承办银行，不能采取“以贷还贷”方式。因此，陈先生可选择第一种方式，即“先结清后发放贷款”的方式：借款人申请“商转公”，在公积金中心审批同意后，先自筹资金还清商业个贷余额、注销商业个贷房屋抵押，再进行申请。

专家提醒，市民在申请商业贷款前，如果今后可能会“商转公”，最好了解清楚该银行是否为住房公积金贷款的承办银行。市住房公积金管理中心专家表示，目前，我市住房公积金贷款业务的承办银行为工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、宁波银行。

## 账户余额和缴存基数决定最高可贷金额

“查了自己的住房公积金账户余额，然后打电话来询问最高能贷多少，这是近期打进住房公积金咨询热线12329，问得最多的问题之一。”市住房公积金管理中心专家说。

为了将这个问题解释清楚，专家给记者举了一个例子。市民张先生今年35岁，已连续缴存住房公积金2年以上。张先生的公积金账户余额2.1万元，目前张先生的住房公积金缴存基数为2010元。他购买了一套总价100万元的商品房，首付50万元，2018年3月10日完成网签。这是张先生的首套房，也是他首次使用住房公积金贷款购房。

专家解释，男性最高可贷至法定退休年龄（60周岁），也就是说，张先生最高可贷25年。可贷额度的计算公式为：借款人及其共同借款人的账户余额×倍数=2.1万元×12倍=25.2万元。由此计算出，每月还款额为1227.99元。

有了每月还款额后，还得计算张先生是否有能力偿还这笔贷款。因此，得计算出张先生每月的“最大还款能力”。“最大还款能力”的测算方式为：月还款额按不超过借款人及其共同借款人住房公积金缴存基数的60%，即2010元×60%=1206元。

可见，每月还款额1227.99元，与张先生每月最大还款能力1206元不匹配。也就是说，张先生的最大还款能力不足以支付月还款额。因此，张先生的最高贷款额度达不到25.2万元。套用公式计算后，得出张先生的最高可贷额度为24.5万元，每月还款额为1193.88元。

市住房公积金专家表示，因申请人的个体情况差异，具体能贷款多少，最好咨询住房公积金服务热线12329或到承办银行住房公积金贷款业务服务网点窗口咨询，将自己的具体情况告诉窗口工作人员，请工作人员帮助计算。

## 可贷额度 最高不超过账户余额12倍 能足额贷款吗？

还有很多市民关心二套房最高能贷多少？专家称，根据目前我市的住房公积金相关政策，职工按规定连续缴存住房公积金满2年，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，住房公积金最高贷款为60万元/户。职工按规定连续缴存住房公积金满6个月，首次或第二次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房或第二套（含改善型第二套）自住住房的，最高贷款额度为40万元/户。

根据住房公积金贷款政策，最高可贷额度不超过账户余额的12倍。那么，这“12倍”又该如何理解呢？举个例子，在连续缴存住房公积金满2年，首套房、首次申请住房公积金的情况下，如果其公积金账户内有余额5万元，按12倍计算，不考虑其他因素，理论上最高能贷60万元。但具体额度会以下四大因素影响：第一，不超过现行最高贷款额度的金额；第二，不超过可贷额度计算公式计算的金额；第三，不超过按照缴存基数60%测算还贷能力的金额；第四，不超过扣除规定首付款资金剩余房屋价格的金额。

也就是说，上述四个条件均符合的情况下，该市民具备了获取60万元最高贷款的条件。但如果存在下列两种情况的，也可获得最高贷款额度，一是“涉及到房屋征收的，被征收人选择房屋产权调换安置贷款，不超过自付资金的金额”，二是“离婚变更贷款，不超过原剩余住房公积金贷款余额”。

## 除了买房 住房公积金还能用在哪里？

在采访中，记者了解到，市民问得最多的还有住房公积金的其他用途。如果不买房，哪些情况也能提取住房公积金呢？

专家表示，在11种情况下可提取住房公积金：1.购买自住住房；2.建造、翻建、大修自住住房；3.离休、退休；4.完全或部分丧失劳动能力以及遇到其他突发事件造成家庭生活严重困难；5.出境定居；6.偿还购房贷款本息；7.租赁自住住房；8.死亡或被宣告死亡；9.享受城镇最低生活保障；10.与所在单位终止劳动合同关系未重新就业满5年或造成家庭生活严重困难；11.其他情形，如重病大病造成家庭生活严重困难、失业满两年家庭生活严重困难、非宁波市户籍职工离职离开宁波。

那么，借款人在贷款申请资料齐全且符合贷款条件的情况下，多长时间可申请到住房公积金贷款呢？

专家表示，在资料齐全且符合贷款条件的情况下，根据“最多跑一次”改革要求，承办银行要在3个工作日内报送公积金中心审核；公积金中心要在4个工作日内，作出准予贷款或者不予贷款的决定，特殊情况的，可延长至5个工作日，并由承办银行告知借款人；符合放贷条件的，纯住房公积金贷款承办银行要在5个工作日内发放完毕。

记者 周科娜 通讯员 林丹姝