

# 烟台市住房公积金管理中心文件

烟住贷〔2021〕1号

---

## 关于调整烟台市住房公积金 个人住房贷款额度计算标准的通知

各分中心、管理部，市中心各科室：

为保证住房公积金事业持续健康发展，根据住建部《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017）的要求，结合我市实际，报经烟台市住房公积金管理委员会审议通过，现就调整我市住房公积金个人住房贷款额度计算标准的相关事项通知如下：

一、在我市住房公积金个人住房贷款最高限额内，贷款额度按以下三项计算结果的最低值确定。

## （一）按住房公积金账户正常缴存余额的倍数计算的贷款额度

计算公式：贷款额度 = （借款人住房公积金账户正常缴存余额 + 共同申请人住房公积金账户正常缴存余额） × 倍数

计算的贷款额度以万元为单位，低于万元的，按万元确定。

在我市住房公积金个贷率小于或等于 85% 时，倍数按 30 倍计算；在我市住房公积金个贷率大于 85% 时，倍数按 20 倍计算。

当个贷率发生区间变化并连续 6 个月保持稳定的比例时，由市中心确定倍数执行标准，并发布执行。根据我市住房公积金个贷率现状，贷款额度暂按账户余额的 20 倍计算。

住房公积金账户正常缴存余额的认定标准：

1. 借款申请人与共同申请人在本市连续足额缴存 12 个月（含）以上、账户状态为“正常”且没有欠缴的，账户余额合并计算。

2. 共同申请人在本市未连续足额缴存满 12 个月或欠缴或账户状态为“封存”的，账户余额不纳入计算。

3. 共同申请人在异地（含部队，不含青岛、威海、潍坊、日照四城市）缴存住房公积金的，账户余额不纳入计算。

4. 借款申请人与共同申请人非正常补缴的账户金额不纳入计算。

## （二）按规定首付款比例计算的贷款额度

1. 购买首套住房，贷款额度不超过房产价值的 70%，首付款

比例不低于 30%;

2. 购买第二套住房，贷款额度不超过房产价值的 60%，首付款比例不低于 40%。

### (三) 按偿还贷款能力计算的贷款额度

计算公式： $(\text{申请住房公积金贷款的月还款额} + \text{商业贷款的月还款额} + \text{担保贷款的月还款额} + \text{其他借款的月还款额}) / (\text{借款人月收入} + \text{共同申请人月收入}) \leq 50\%$

月收入的认定标准：

1. 借款申请人与共同申请人连续足额缴存 12 个月（含）以上、账户状态为“正常”且没有欠缴的，按最后缴存月份前 12 个月的住房公积金平均缴存基数认定。

2. 共同申请人没有缴存住房公积金或住房公积金账户状态为“封存”、“销户”的，按照我市当年住房公积金最低缴存基数认定。

3. 共同申请人未连续足额缴存满 12 个月或住房公积金账户状态为“正常”但欠缴的，按申请贷款前 12 个月实际缴存月份的缴存基数与未缴存月份的月收入（按照我市当年住房公积金最低缴存基数）的平均值认定。

二、借款申请人按住房公积金账户正常缴存余额计算可贷额度低于 20 万元，在同时符合第（二）与（三）项计算结果的，按 20 万元确定贷款额度。

本通知自 2021 年 6 月 1 日起执行。

烟台市住房公积金管理中心

2021年4月26日

(此件主动公开)

---

抄送：省住房城乡建设厅住房公积金监管处

---

烟台市住房公积金管理中心

2021年4月29日印发

---