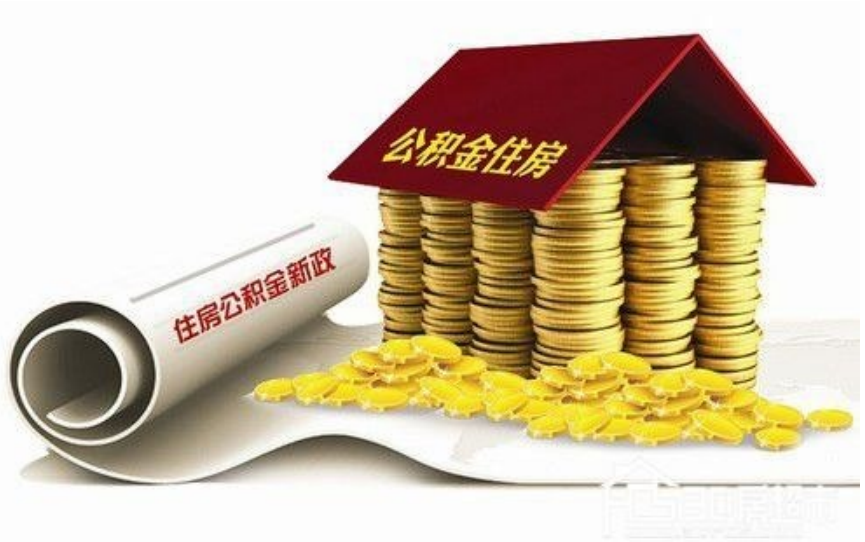
公积金如何贷出最高额

你需要满足这些条件

前段时间国管公积金提高了贷款额度，关于提高公积金贷款额度呼声渐涨。但是就算公积金贷款提高了，你就能贷到最多的钱么？答案是不一定。

以国管公积金为例，去年在调整最高贷款额度时，中央国家机关住房资金管理中心就表示，如果借款申请人及其配偶有尚未偿还的逾期贷款，或有贷记卡、准贷记卡逾期透支未还的，不予受理贷款申请。

可见想要用公积金贷款，是有条件的，想要用公积金贷款拿到最高额度，更需要条件。那么具体都有哪些条件呢？下面为您列举了以下四项，大家可以挨个比对一下。



单位靠谱 工作稳定

对于银行来说，工作稳定从一定意义上来说证明借款人具有稳定的收入来源，但是并不是所有工作稳定的人都符合条件，一般像在事业单位、世界500强等背景很“硬”工作的人更容易获得最高额度。

所以说曾经有些月入数万元的自由职业者，到银行贷款因为没有工资证明而贷不到，也确实是没有办法的事情。

高收入 高信用

高收入说明购房人有足够的钱用来还房贷，高信用说明购房人还房贷从不拖拖拉拉，还贷意识比较好。这些信息对于银行来说，都是实实在在的干货，不得造假。

通按照还贷能力计算个人贷款额度的公式为：[(借款人月工资总额+借款人所在单位住房公积金月缴存额)×还贷能力系数 - 借款人现有贷款月应还款总额]×贷款期限(月)。

如果使用配偶额度的计算公式为：[(夫妻双方月工资总额+夫妻双方所在单位住房公积金月缴存额)×还贷能力系数 - 夫妻双方现有贷款月应还款总额]×贷款期限(月)。

由此可见要想贷到最高额度，没有足够的收入是万万不行的。

账户余额多 买房有资本

能贷多少钱还受账户余额的影响么？答案是肯定的。一般来说，公积金贷款额度=公积金账户余额*倍数(一般为30倍，各地实际情况请咨询当地公积金中心)。

要问为什么，其实也简单。公积金账户内的余额是职工个人和单位每月共同缴纳的，而贷款所需的额度是从公积金资金池划拨的，借款人在贷款之前支取过公积金，到买房子的时候却还想着能申请到最高额度，那些一直没有提取过公积金的人会同意吗？这么有失公平的事情公积金管理中心也不会做。

房价高 贷款多

即使公积金贷款额的上限提高了，你买的房子户型也小，地段也差，减去首付后也只需要贷那么点钱，实在没有必要贷最高额度，银行也不会强制要你贷的。

所以，事先将要申请贷款房子的总价乘以贷款成数得出的金额，买贵的房子相应的借款人其还贷能力也会高，正常来说买的房子越贵，需要的贷款越多。

具体的计算公式为：贷款额度=房屋价格×贷款成数，假如北京一套300万的房子，首付20%，那么剩下的80%，240万元就是房价成数，但是贷款最高额度也不会超过限定的120万元，所以以120万作为贷款额度，房价成数高说明申请到120万的可能性大了些。

还需四大客观条件

上面介绍了公积金贷最高额需要满足的主观条件，我们接着说说公积金贷最高额度需要的客观条件。

客观条件一：房子不能超过90平方米。既然是使用公积金买房，那么房子本身的认定当然是首要条件。根据部分地区住房公积金此前调整后的政策，购买政策房或90平方米以下的首套自住住房，贷款最高额度为120万元。购买90平方米以上非政策房或第二套住房的，贷款最高额度为80万元。

除了首套房，如今许多购房者出于子女教育和养老原因，会购买第二套房，但申请公积金贷款时家庭人均居住面积必须在31.31平方米以下才能用公积金。

客观条件二：二套房也贷不了最高。如果公积金贷款认定为二套，购房者在贷款时，除了公积金本身最多只能贷80万元以外，对于贷款总额也有限制：只能贷到房屋价格的40%。也就是说，购买一套500万元的房子，商贷+公积金贷只能贷出200万元，客户首付需要交300万元，资金压力非常大。

客观条件三：单身者的市管公积金不能少于840元。除了首套房的标准外，在还贷能力方面公积金也与商业贷款有所不同：并不仅仅是需要满足单身或者夫妻月收入总额须是月供两倍以上的要求，在公积金缴存额度上，也需要满足个人市管公积金月缴存额度高于840元或夫妻总额高于971元的条件。

客观条件四：租房提前记录也不行。与商业贷款不同，公积金贷款对于首套房的认定并不以“还清”为准，而是采用了“认房认贷又认提取”的标准(申请人无住房记录、无个人住房贷款记录、无住房公积金购房提取记录)。

(本报综合)

农行首推个人贷款预约 欢享利率“福贷”优惠

■应萌

金猴送鸿福，农行送“福贷”！

2016年2月29日前预约个人贷款成功客户，办理贷款时可在原有执行利率基础上享5%优惠，汇入多，贷的多哦！

预约方式：一、农行客户只需关注“乐清农行”微信号，点击“业务申请”-“贷款申请”，填写您的贷款需求、联系方式和信息即可。

二、电话拨打0577-86895599.

三、乐清全市所有网点、惠农金融服务点均可预约。

预约优惠：一、利率低得多！汇入农行的资金越多利率越优惠，新客户成功预约办理一般房产抵押贷款可享受率利率优惠。

二、担保更灵活。除传统个人贷款外，还有信用卡分期、农贷等特色产品，国有土地房产抵押、集体土地房产抵押（限可办理抵押登记的区域）、纯保证担保均可。

三、积分换福袋。3月底成功办理贷款的客户，可获新年好运大转盘抽奖机会2次，送农行微商城积分2-5万以上，如同时办理存贷通业务或房贷卡再加送5万农行微商城积分。

可预约种类：个人可循环贷款、置换式按揭贷款、公转商贷款等等特色个贷品种。

更多贷款业务品种和优惠欢迎前往乐清农行全市各网点、惠农金融服务点咨询办理（温馨提示：贷款业务办理时需要符合相关信贷准入条件）。

中行信用卡海淘客户 享转运运费5折优惠

■张海也

即日起至2016年3月31日，凡中国银行在中国大陆地区发行Visa、万事达标识的信用卡持卡人，均可参加中行推出的“信用卡海淘客户享转运运费5折优惠”活动，活动具体内容如下：

活动期间，中行Visa、万事达信用卡持卡人，单笔海淘交易达等值100美元即可获得专属海淘转运优惠码，持码在转运四方（www.transrush.com）或360hitao（www.360hitao.com）两家转运公司支付运费时享5折优惠。每人每日限参与1次，每月最多可参与2次，每日限300名，数量有限，先到先得。另外，中行Visa、万事达信用卡持卡人，在上述两家转运公司，无需持码仍可享受转运四方运费9折、360hitao运费8折的优惠。

中行乐清市支行温馨提醒广大持卡客户：

1、本活动仅限中国大陆地区发行的中行Visa标识和万事达标识的个人信用卡持卡人。刷卡交易须通过Visa、万事达卡组织网络进行，使用其他卡组织或其他支付渠道（如通过支付宝或财付通选择网银支付、快捷支付等方式）不参加活动。

2、活动期间，每日限满足条件的前300名持卡人参加（每天0:00点开始），优惠码将于一周左右发送至中行预留手机号码。

3、获得转运四方优惠码后，请在一周内通过转运四方官网激活，激活后30天内使用有效。360hitao优惠码有效期为30天，请在收到优惠码短信后的30天内使用。另外，享受360hitao转运优惠，需使用中行专属邀请码BOCVIP进行账户注册或者通过以下链接进行账户验证：http://member.360hitao.com/reg/default.aspx?regval=BOCVIP，360hitao老用户绑定中行信用卡，可通过拨打360hitao客服电话4008360111进行操作。

4、折扣优惠仅限于支付当笔运费，不包含账户充值及缴纳平台代购费等，转运运费标准及活动详则见转运公司官网。

具体详见中国银行官方网站

乐清农商银行 荣获乐清市 服务业重点企业

■屠靖 卢志博

新春上班第一天，乐清农商银行被授予“乐清市服务业重点企业”荣誉称号。

授牌仪式上，市领导对该行的发展赞许有加，称乐清农商银行是土生土长的“乐清人自己的银行”，业绩突出，服务优异，实属不易。希望该行加快推动服务业发展，为全市经济社会发展作出更大贡献。

据了解，乐清农商银行一直秉承着“乐清人自己的银行”的理念，深入践行普惠金融。目前，该行已在全市911个行政村设立助农取款服务点，物理网点与自助银行达100家，农村金融服务覆盖率达100%。该行推出的丰收卡系列产品坚持“费用全免”(免开户费、年费、小额账户管理费、短信通知费、ATM机全国跨行取款手续费)、网银和手机银行免费（跨行转账费、开户费），年让利超2000万元。

在业务不断发展的同时，乐清农商银行积极履行社会责任，主动承担起我市全部山老区的小额扶贫贴息贷款任务，累计发放扶贫贷款3.5亿元；先后荣获全国工人先锋号、浙江省模范集体、浙江省五一劳动奖状、浙江农信系统特级单位、十强农村银行等荣誉称号；累计纳税近18亿元，连续8年荣获温州纳税百强和乐清纳税十强企业称号。

买保险前看懂保单 投保额度上有一个“双十”原则

拿着满是晦涩术语的保单不知如何填写，不明白自己到底享有什么权益，这是很多投保人的切身经历，也使很多想投保的人望而却步。

理财规划师介绍说，要看懂保险条款，重点需要关注五大要素。

一是投保范围，这一般出现在保险条款的第二条。这说明了该款保险产品适用的投保人群，包括年龄要求、健康状况等。投保人要根据自己的真实情况加以选择。

二是保险责任范围，对保障类保险来说，也就是保险公司在保障的风险包括哪些，对理财类保险产品来说，就是到期保险公司会给付的收益情况。这也是投保人向保险公司购买保险产品后的核心利益。需要注意的是，投保人要特别关注除外责任条款，了解哪些情况下保险公司不予理赔。

三是保险金额，就是在保险公司向被保险人提供的保障额度。需要注意的一点是，保额不完全等于理赔金，不同的险种，保险金额与理赔金之间的关系也各不相同。例如，有的意外伤害险的保险合同中会规定，被保险人因意外事故导致身体残疾，会根据残疾程度的不同给予不同比例的保险金赔付。

四是保险费，也就是投保人需要支付给保险公司的费用。这一般会出现在保险合同条款附加的费率表上。

五是保险期限，就是保险合同所提供保险的时间长短。

在投保额度上，则有一个“双十”原则，即年收入的10%用来购买保险，风险保额应该是年收入的10倍以上。风险保额是指以生命和健康为标的的保险产品，例如意外保险、终身寿险、定期寿险、重疾险等。

当然，在实际投保过程中，每个家庭的财务状况不同，也不可能都按这个标准来计算。具体情况还要具体分析。

(新华)

信用卡销卡不等于销户

信用卡不想用了，想注销？办卡容易，销卡难，信用卡可不是你简单说注销就能注销的，销卡有很多讲究。下面，为你讲讲销卡的注意事项。

一般的信用卡注销流程：持卡人可以到发卡行最近的网点申请注销信用卡，也可以拨打银行客服电话申请注销信用卡；向银行工作人员申请销卡，此时一定要保证卡内余额为零，既不能有未还欠款，也不能有存款余额；否则都不能顺利销卡；银行在接收持卡人信用卡销卡申请后也会在一定周期内核实持卡人的信用卡是否存在未还款项或存在溢缴款，如无特殊情况，一般发卡银行会在收到持卡人申请后，一个月至一个半月正式为持卡人进行信用卡销卡处理。

信用卡销卡注意事项：如近期有过不良信用记录，建议不要盲目销卡，而应继续使用，以良好的信用记录覆盖掉不良记录；信用卡销卡不等于销户，如果在同一银行名下还有其他信用卡，那么账号会继续保留；提交信用卡注销申请后，就不要再使用信用卡进行任何交易，否则之前的申请作废；注销后的信用卡一定要剪断毁损，以免被人盗刷。

(东方财富)

农行乐清支行设立第26家网点 旭阳支行日前隆重开业

■应萌

近日，农行乐清支行新设网点旭阳支行隆重开业。

据悉，为了更广泛地面向三农、贴近三农，更好地服务三农，上级行决定将温州广场路支行迁址更名为乐清旭阳支行，该址网点位于乐清市城东街道旭阳路香格里拉嘉园A幢101-103室，系乐清支行成立来设立的第26家营业网点。其地处乐清城市规划新城区，具有辐射乐清市经济开发中心园区和政务、商贸、休闲、高档商住楼等集散中心区域地段优势，将为乐清支行网点建设规划整体布局以及业务产品的营销推广，起到极大的助推作用。

收到银行服务热线短信 首先给客服打电话确认

小徐姑娘在一家金融公司工作，平时一向精明，不想眼看过年，居然被人连蒙带骗破了一笔财。

事情发生在1月28日午饭时间，小徐接到了一条招商银行“95555”发来的短信：“尊敬的招商用户，您的手机银行于今日失效，请及时登入手机网wap.uizsf.com进行认证，逾期失效，敬请留意。”

“我平时确实都是用招行的卡，手机银行也常用，手机银行突然失效这种事情，还是第一次听说。”但小徐一选择相信那条短信，马上掉入陷阱。

“短信里那个网址点进去，跳出来的界面有招商银行的logo，看着很真，上面填的选项也无非是银行卡号、查询密码、手机号这些，并没有要求我填写卡的交易密码之类，我也就没警觉。填好一些基本信息，页面又跳转了一下，然后我手机里收到一条验证码。”

把这个验证码也填到页面上后，小徐马上收到余额变动提醒，提示她这张招行卡里的2575元钱已经全部被转走。

小徐马上到派出所报了案。民警说，这种骗局可以说是最传统、最老套的网络诈骗手法之一了，但总还是有市民群众上当。它的原理其实很简单：首先，短信发件人之所以会显示95555，或其他银行的服务热线，都是因为犯罪嫌疑人用了伪基站发出了假冒短信。

“一旦受害人警觉性不足，点进他们做好的虚假网站，骗子就会叫你把银行卡号、查询密码、银行预留手机号等关键信息填进去。有了它们，骗子已经可以查出你的银行卡余额，然后用你的银行卡信息去做一笔网上交易，一般你卡里剩多少钱，他们就把交易额定在多少，这样你绑定银行卡的手机，自然就会收到交易的验证码了。这个验证码一发给对方，钱也就出去了。”

近期，身边不少朋友也都收到过以“95555”发来的类似短信。“其实国内各家银行的名头差不多都被骗子借用过。”派出所民警提醒，这种老骗局要防范很容易，不管收到什么内容的银行短信，里面的链接千万不要随手点，先给客服打电话确认，骗局就不攻自破。

(浙财)

中国银行 BANK OF CHINA
要贷款，找中行，规模充足，利率优惠，手续便捷。 详询：62592509

村民贷款不再难
农房抵押利率低
中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA 乐清市支行
抵押准入宽 抵押范围广
利率优惠 手续简便

报头题字:梁平波 社址:乐清市伯乐东路557号 邮编:325600 传真:61523131 定价:每份0.80元 广告部电话:62579796 印务公司电话:61600921 发行中心电话:61606929 质量投诉电话:62579792