

“五险一金”是什么？

初入职场的大宝在领到第一个月工资的时候，还没来得及兴奋就产生了各种疑问：我的工资是 4000 元啊，为什么到手才 3000 多？其余的钱为什么不发？难道公司竟然克扣工资？！

听她这么说，坐在她旁边的小投一口水差点喷出来，“傻姑娘，4000 元的工资是不假，但是还要扣掉五险一金和个人所得税呀。”

“五险一金是什么？”大宝疑惑地问，“个人所得税我是知道的，但是五险一金可真没了解过，为什么扣掉这么多呢？将近 1000 块钱交出去有什么用么？我不能不交么？”

小投额头几条黑线，看来这个傻孩子是完全不懂啊。“得了，今天我就好好给你普及一下，中午你可请我吃饭啊！”

1. “五险一金”是什么？

小投首先得解释一下概念问题。

“五险”指的是五种社会基本保险，包括养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险。

“一金”指的是住房公积金。

这其中养老保险、医疗保险和失业保险，由企业和个人共同缴纳；工伤保险和生育保险完全是由企业承担，个人不需要缴纳。

大宝“啊”的一声，“那么五险一金和我妈妈给我买的人身保险有什么区别么？我有了人身保险，是不是可以跟公司说，不要交五险一金了？”

小投笑笑说：“当然不行。五险一金属于社会保险，而你说的人身保险则属于商业保险，他们的性质可完全不一样哦。”

2. 社会保险、商业保险有何区别？

一般我们所说的“社保”就是指社会保险，包括基本养老保险、失业保险、医疗保险、工伤保险、女工生育保险和农村养老保险六个部分。它是国家通过立法强制实行，保证劳动者在年老、失业、疾病、工伤等失去劳动能力的情况下，给予基本生活保障的制度。

看到社会保险和商业保险的区别了么？他们两个最根本的不同点在于，社保由国家或地方立法强制执行，而商业保险则是一种通过经济手段进行的经营活 动，是以投保的自然人为保险对象，其作用是根据契约规定给予投保者一定的经济补偿。

“所以，即使你买了人身保险，也不可以不缴纳五险一金哦！”

3. 我要交多少钱？

大宝讪讪地回答到：“看来是必须要交了，但是为什么只扣我的钱呢？你前面的科普中不是说过，五险一金中有一部分企业也要支付么？”

“当然不是只扣你的钱，公司也确实会为你缴纳部分社保，而这当中，企业和个人的缴纳比例也是有严格规定的。”

缴费对象	缴费基数	缴费比例					
		养老	医疗	失业	生育	工伤	合计
单位和个人		29%	13%	2%	1%	0.5%	45.5%
其中：单位	本人上年度月平均工资	21%	9%+2%	1.5%	1%	0.5%	35%
其中：个人		8%	2%	0.5%			10.5%

这副图，是 2014 年上海的社保缴费比例。这里你能清楚地看到，个人其实只缴纳社保的一小部分，大头还是公司在缴哦！不过不同城市的比例不同，但原则都是一样的。

这个时候小投神秘地眨眨眼睛，“现在好多公司不是都实行薪酬保密制度嘛，不过通过一个人的交金数额，你就可以推倒出他的大概薪资哦！”

大宝这个时候又犯迷糊了，“这不对呀，我的师兄现在工资都近万了，可是我听他说过一个月社保也就交一千多块。他赚的可是我的两倍多，为什么交金的数额和我差不多呢？”

小投无奈地笑着说：“你也看到了，公司交金其实比个人交得更多，这等于是增加运营成本呀。于是有的公司为了节约成本，就在交金的基数上动起了小脑筋。”

4. 公司交金的秘密

很多公司为了节约成本，将员工的工资分为“基本工资+奖金补贴”。比如暂且估计大宝的师兄月薪 10000 元，在劳动合同中可能被分成 4000 元基本工资+2000 元房屋补贴+3000 元绩效奖金。这样，需要交金的基数就只有 4000 元了。而很多员工并不看重公司缴纳社保的金额，更希望能够拿到更多的现金，于是也就默认了这种安排。

但是对于需要公积金买房、需要医疗保险看病的人来说，公司少交金就等于剥夺了你一部分的利益，所以在求职时也务必问清楚，公司是否按照工资全额缴纳五险一金。

五险到底怎么用？

既然“人在社会混，不能不交金”，那小投就给大家说说这五险一金在我们的生活中，到底能怎么用。

1. 医疗保险

说到医疗保险，大家可能想起来父母去买药的时候一般都可以刷医保卡，但是医疗保险可并不是只有医保卡和病例本这么简单。

医疗保险缴纳后分为两个部分：个人账户和医疗保险统筹基金。

个人账户很好理解啦，简单来说就是你的医保卡。个人缴纳的医疗保险费（2%），全部记入个人账户。单位缴纳的医疗保险费（6%），拿出其中的一部分按职工不同年龄段分别划入个人账户，其余部分作为医疗保险统筹基金。

个人账户用于支付门诊医疗费和按规定由个人负担的其他医疗费，就好像是买药、挂号什么的。而基本医疗保险统筹基金用于支付住院医疗费和指定病种门诊医疗费的补助。

这下大家明白了么？就是说我们吃药看医生用的是医保卡，但是住院手术什么的就要用到这个统筹基金进行报销或者扣费了。

不过个人账户有一点要注意，虽然可以结转使用和继承，但不得提取现金或者透支。而且并不是所有的医疗行为都可以获得医疗保险。

医疗保险虽然囊括的范围很广，但诸如整容、减肥、增高、近视矫正、各种不育（孕）症、性功能障碍、精神疾病、在国外和境外发生的医疗费用等，都不在医保的范围内。

此外，如果不幸出了交通事故，或被歹徒伤害等应由其他责任人承担的行为，都不在医保范围之内，只有在公安机关证明确实找不到加害人的情况下，才能暂时由医保承担。

还有，非定点医疗机构发生的医疗行为和非指定药物都不可以报销社会医疗保险。这也是为什么有些药店可以部分药物使用医保卡，而有些药店不能用的原因了。

2. 失业保险

有些同学觉得失业保险太简单了，就是交了一段时间的钱之后，如果失业了，就可以领救济金了嘛！

这种想法真是让小投哭笑不得，大家还是 too young too simple 呀！“失业保险”其实只是看上去很美.....

首先，想要领取失业金，必须满足三个条件：1. 按规定参加失业保险，所在单位和本人已按照规定履行缴费义务满 1 年；2. 非因本人意愿中断就业；3. 已办理失业登记，并有求职要求。

1 和 3 都不是什么大事，难就难在第 2 条。“非因本人意愿中断就业”，这意味着你是被辞退，而如果没有正当理由辞退你，那么公司就要进行赔偿。所以指望能符合这一点？你可别做梦了。

如果你很幸运地遇到一家良心公司给你出具了辞退证明，那接下来也有得你跑：应在离职之日起 60 日内持职业指导培训卡、户口簿、身份证、解除劳动合同或者工作关系的证明和照片到户口所在街道、镇劳动保障部门进行失业登记，才能办理失业保险手续。

“一旦我就是这么幸运又不怕麻烦呢？我还是可以拿这笔钱啊！”大概有同学会这么想。

好吧，如果你真的是一个幸运又特别有耐性的人，那么恭喜你，你终于可以拿到失业补贴了。那这到底是多少钱呢？

累计缴费时间满 1 年不满 5 年的，缴费每满 1 年领取 1 个月的失业保险金，但领取期限最长为 12 个月；累计缴费时间满 5 年不满 10 年的，领取失业金的期限最长为 18 个月；累计缴费时间满 10 年以上的，领取失业保险金的期限最长为 24 个月。

所以小投建议，有这个时间大家还不如去找一份新工作呢！

3. 工伤保险

工伤保险就没有失业保险那么多花头了。

工伤保险对白领来说用得较少，在工作期间和工作场所内，因工作原因受到事故伤害或者是职业病，都可以纳入工伤保险。

不过工伤保险有两点需要注意：

(1) 注意保留证据。在实践中很多人出了事故后不保留证据，导致认定为非工伤而无法享受工伤保险。比如，在上下班的时候被车撞了，便应该赶快报警，让警察来调查记录并拍照采集证据，警察处理完以后会开具事故鉴定书，以此便可以去单位要求报工伤了。

(2) 工伤认定是具有时效性的。如在 2014 年 8 月 1 日出了工伤，就必须在 2014 年 9 月 1 日前报告单位，把事故鉴定书和看病或住院的病历交给工伤鉴定中心。如果距离出工伤的日子超了一个月，工伤便无法鉴定。

小投希望大家平平安安，永远不要用到这个保险啊！

4. 生育保险

生育保险全部由公司缴纳，所以如果没有工作单位的话，是很难享受这个保险的。

我们国家的生育保险主要包含两项：一是生育津贴，二是生育医疗待遇。女职工的生育保险津贴包括产假生育津贴、生育医疗费、营养补助和其他补贴，其中产假津贴为 4 个月工资。

所以大家明白了嘛？之所以女同志四个月产假期间不上班还能拿工资，并不是公司福利待遇，而是生育保险在起作用哦！

既然小投特意强调了“女职工”，那就说明男同胞也是要缴纳并且有权享受生育保险。不过你们的保险内容就有些单调了，是 10 天的假期和津贴。

生育保险也有值得大家关注的地方：

(1) 只有缴费满一年以上才可以享用。

(2) 生完孩子后还要继续交费，不交的话后期计划生育方面的福利就不能享受。

(3) 如果夫妻间女性一方没有工作或者工作单位没有交生育保险，那男性一方便可以用自己的生育保险报销，但只能报销医疗费用的一半，且没有 4 个月的工资。

5. 养老保险

养老保险的思路很简单，现在你和公司共同缴纳一部分，等到退休后即可享受国家发放的退休金。城镇职工基本养老保险只需满足缴费满 15 年即可享受相关养老待遇。

(1) 养老金总额如何计算？

根据国家政策，城镇职工基本养老保险账户管理，由社会统筹和个人账户相结合，养老金在缴纳比例上，企业缴 20%，职工缴 8%。

统筹账户中，除了全国人民缴纳的钱，还包含了财政补贴和投资收益。而个人账户实行完全积累制，这钱是完全属于你的。

比如小投现在在上海，如果我养老金缴存了 15 年，每月工资都为 5000 元，那么我每月养老金为 $5000 \times 20\% + 5000 \times 8\% = 1400$ 元。15 年下来，我的养老金将缴存 25.2 万元。

(2) 转移城市，养老金转移能转多少？

可是小投并不是上海人，如果我要离开上海回到老家，我缴纳的养老金可以全部转走么？

国务院 2009 年对养老金的转移做了详细规定，从 2010 年 1 月 1 日起施行《城镇企业职工基本养老保险关系转移接续暂行办法》。暂行办法明确，包括农民工在内的参加城镇企业职工基本养老保险的所有人员，其基本养老保险关系可在跨省就业时随同转移；在转移个人账户储存额的同时，还转移单位缴费的 12%。

也就是说，如果你从一个城市到另外一个城市，你的个人养老金可以全部转走，另外单位为你缴纳的 20% 养老金里面，你可以转走 12%。

办法还规定，为避免参保人员因办理转续关系而在两地往返奔波，如参保人员离开就业地，由社保经办机构发给参保缴费凭证；在新就业地参保，只需提出转续关系的书面申请，转入和转出地社保经办机构则为其协调办理审核、确认和跨地区转续手续。

（3）养老金能提前支取么？

根据现有制度，养老金一般不可以提前支取。只有两种情况可以提前支取个人部分：一是出国定居，二是死亡。退休时如未缴满 15 年，只能提取个人部分。

我们所缴的社保进入了统筹帐户和个人帐户这两个帐户，如果在办理退休前去世了，继承人是可以继承个人账户中的钱。

如果是移民等特殊情况，你只可以把养老保险的个人帐户里的钱取出来，一旦取出来了，这份养老保险也就终止了，无法恢复。

（4）养老金领取需要哪些条件？

参加养老保险的职工要领取养老金，必须同时符合两个条件才能每月领取：

- 1) 达到法定退休年龄；
- 2) 累积缴纳养老保险费满 15 年。

注意两者不是或者的关系。另外，如果你累计缴费不满 15 年，那么在退休时可一次性领取个人账户中的累计部分的资金。

（5）当我退休时，每个月能领多少养老金？

我们退休时，基础养老金和个人账户养老金的金额决定领取养老金的多少。也就是说，每月退休金=基础养老金+个人账户养老金。

基础养老金是由社会统筹基金支付，是按当时社会平均工资的一定比例来作标准；个人账户养老金就是个人缴纳的金额总计。那么基础养老金和个人账户养老金如何计算呢？这里有公式：

基础养老金=(本人退休时全省上一年度在岗职工月平均工资+本人指数化月平均缴费工资)/2×缴费年限×1%；

个人账户养老金=个人实际账户累计额/计发月数(60 岁退休按 139 个月计算)。

比如小投，我 25 岁工作，如果 60 岁退休，那么就是工作了 35 年。假如工资不变，一直都是 5000 元，并且与社会平均工资持平。那么我的养老金为：

月领养老金**1268元**=[(5000+5000×1) ÷2×15×1%]+(5000×8%×12×15/139) 缴费15年
月领养老金**2959元**=[(5000+5000×1) ÷2×35×1%]+(5000×8%×12×35/139) 缴费35年

好啦，现在大家知道“五险”该怎么用了吧！

大投网
www.ichangtou.com

关于五险的 Q&A

1. 养老保险交得越多，得到越多吗？

在上一章中，小投已经把养老金的计算公式告诉了大家，从当中不难看出，单位缴纳养老保险的部分（缴纳基数的 20%）直接划入统筹基金，与个人账户没关系。因此除个人账户不一样外，大家领的基础养老金都是一样的。

所以，养老保险交得多，不一定等于你拿到的多，因为个人账户资金其实都是自己交的钱，不交社保把它存银行也是一样。因此有一种观点说，我们没有必要交太多养老保险，因为从根本上说，养老保险不是一种理财工具，而是一种保障。

2. 五险的缴纳可以中断么？

养老保险：中途可以中断，最后是按累计缴纳年限计算。办理转移手续：只需在原单位开具转移单，然后在新单位继续缴纳就行。

失业保险：必须要交，但断不断都不要紧。办理转移手续：无须转移，到新单位继续缴纳就行。

医疗保险：中断三个月以上就失效，需要到新单位重新上保险。因为上医疗保险时会有一个存折，且是终身使用，因此不管单位是否变化，只需单位每个月把一定比例的钱打进这个账户即可。

工伤险和生育险：两者都属于“当期缴纳当期享受”的险种，因此不存在转移的问题。

3. 如果作为自由职业者/自主创业者，这个社保应该怎么缴纳？

缴纳城乡居民养老保险，自主选择档次缴费，从每月 100 元到每月 1200 元不等，多缴多得，在一个自然年度内，缴费档次确定后，一次性缴纳。你可以自己去跑社保，也可以找个中介帮你交。

4. 我妈总让我考公务员，说是老了更有保障，那么公务员的养老金和企业缴纳养老金的人在待遇上有什么不一样呢？

机关事业单位退下来的养老金和企业人员退下来的养老金，具体讲表现为三个不同：

一是统筹办法不一样，即企业人员是单位和职工本人按一定标准缴纳，机关事业单位的则由国家财政统一筹资；

二是支付渠道不一样，即企业人员由统筹账户+个人账户支付，而机关事业单位则由国家财政统一支付；

三是享受标准不一样，即机关事业单位的养老金标准远远高于企业退休人员，差距大概是 3——5 倍。

不过，现在公务员也开始慢慢缴纳社保喽——！

不容忽视的“住房公积金”

我们日常所说的“公积金”就是指“住房公积金”，也是“五险一金”中的“一金”。还是老规矩，小投先送上基本概念：

1. 什么是住房公积金？

住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职职工缴存的长期住房储金。

住房公积金由单位和个人按照同等比例共同缴纳。根据城市不同，缴纳比例也有差异。不过好消息是，公积金并不像医疗保险和养老保险一样有统筹账户，单位和个人缴纳的部分全部进入个人账户。

这里可能大部分的同学要问了：长期住房储金是个啥？这个住房公积金到底可以派什么用场？别急，且听小投慢慢道来——

2. 住房公积金有哪些用途？

从名字上可以判断出，“住房公积金”一定是与房子有关。大部分人都应该知道，使用住房公积金主要是用来申请购房贷款，不过其实住房公积金还有其他用途。

(1) 购房。不贷款购房可一次性提取，商业贷款购房可提取用于首付，或提取偿还本息，公积金(组合)贷款购房可提取偿还本息；

(2) 建造、翻建、大修住房。在农村集体土地上建造、翻建、大修自有住房且未使用住房贷款的，职工及配偶可申请提取建修房被批准当月之前(含当月)的住房公积金金额，且提取金额合计不超过建修房的费用；

(3) 租房。可支付配租或政府招租补贴的经济租赁房房租，支付市场租房房租；

(4) 提取父母住房公积金购房。未使用住房贷款购买自有住房，可提取父母公积金。使用商业银行个人住房贷款购买自有住房，支付首付款后可提取父

母公积金。使用个人住房公积金(组合)贷款购买自有住房，支付首付款后可提取父母公积金；

(5) 对于离、退休的；农业户籍职工男满 60 周岁、女满 55 周岁的；到国外、港、澳、台地区定居的；完全丧失劳动能力、大部分丧失劳动能力或重度残疾(一级或二级残疾)并与单位解除或终止劳动关系的；领取失业保险金的；被判处刑罚、户口迁出本市、非本市户口职工与所在单位解除或终止劳动关系的；住房公积金账户转入集中封存户满两年或与原单位终止劳动关系满两年的；到本市行政区域外工作并在当地建立和缴存住房公积金的；遇到以上八种情况时，可销户提取全部余额；

(6) 纳入低保或特困范围的可提取使用。职工被纳入本市城镇居民最低生活保障或特困救助范围，职工本人及配偶可申请提取住房公积金，提取金额不超过被纳入最低生活保障范围或特困救助范围期间及之前的住房公积金金额；

(7) 治疗重大疾病。家庭成员(包括职工本人、配偶及未成年子女)患重大疾病或重大手术住院治疗的，职工本人及配偶可申请提取住房公积金，申请日期应在出院之日起一年内，提取金额合计不超过住院费用个人负担部分。

怎么样？没想到公积金有这么多用途吧？但是我们日常生活中最常用的还是两个功能：购房和租房。

3. 如果不准备买房或租房，该拿这笔钱怎么办？

这个时候有同学会问：如果我短期内既不打算买房，也不需要租房，那么这笔钱这就么放着合算么？

这里，小投要给大家解释一下。如果你不是不打算买房，而仅仅是短期内不买房，那么建议你这笔钱还是不要动。

因为在使用公积金贷款买房时，贷款额度跟账户余额是正相关的。通常贷款额度不得超过账户余额的 10 倍(账户余额不足 2 万就按 2 万算)。

这意味着，如果之前办理过提取，账户余额就会少，那么你可以贷款的额度也就会减少。

并且，虽然住房公积金可提取，但并不是可以随时提取的。必须要满足之前我们在用途中提到的各种条件才行。所以有的小伙伴在想，是不是我手头有点紧的时候就可以提点公积金出来呢？那当然是不可能的。

长投网
www.ichangtou.com

公积金租房划算不？

提取公积金交房租的条件放宽啦。

在此之前，相信有很多人都是有大笔资金沉淀在公积金账户里沉睡，不买租房往往难以提出。所以，“更方便地提取公积金交房租”对于小伙伴们来说意味着你能更好更自由地规划这一笔常年闲置的资金。

什么地方变方便了？

据了解，虽然此前租房理论上也是能够提取公积金的，但实际操作起来却非常复杂，因为你需要提供一些关于租金的凭证，比如租金发票。

这些凭证其实很难获得，相信大部分小伙伴在租房的时候都不会涉及发票的问题。而且，就算你与房东协商好可以让他为你开具发票，其中的个税还是需要你去承担的，这相当于你必须为取得本该就是自己的钱而付税。

所以很多人的公积金，只有等到买房的时候才能真正利用起来。对于没有实力，或者不愿意过早地背负房贷压力的小伙伴们来说，公积金在很长一段时间内都没办法为自己所用。

而新的通知规定：无房（在缴存城市无自有住房且租房的）的职工，只要连续缴存公积金满 3 个月，无需租金发票、税票也可以支取住房公积金支付房租。

对于没有买房子的小伙伴们来说，这也算是福音啦。

公积金交房租的办理流程

对于那些需要用公积金交房租的小伙伴来说，关于提取条件和所需材料你们必须有个大致的掌握。

首先是租房提取公积金具体的条件：

①职工连续足额缴存满三月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租房的，可提取双方住房公积金支付房租；

②租住公租房，可按照实际房租支出全额提取；

③租住商品房，各地根据当地租金水平和住房面积确定提取额度。

其次，是你提取公积金时所需准备的材料：

①租住公租房，提供房屋租赁合同和租金缴纳证明；

②租住商品住房，提供本人及配偶名下无房产的证明；

③因租房提取公积金需出具房产信息查询结果证明的，房地产管理部门不收取费用。

公积金交房租，影响未来买房吗？

俗话说，有得必有失。那提取公积金交房租，对未来买房会不会影响呢？

答案是：可能会有哦。

公积金贷款额度实际上是与个人账户上的额度挂钩的。所以因租房提取公积金以后有可能造成个人公积金账户额度降低，当你真的需要贷款的时候，你能够得到的贷款额度也会随之降低。

拿上海市举例。上海市规定：公积金贷款上限是个人公积金账户余额的 40 倍，补充公积金则是补充公积金账户的 20 倍。

如果你提取了大量的公积金以支付房租的话，个人公积金账户余额自然会减少，你可能很难获得大额的公积金贷款。

公积金买房贷款利率是远低于商业贷款的，如果因为为了抵消租金而使得未来买房的时候拿不到足够的公积金贷款，多付的利息可是相当肉痛的，有点得不偿失哟。

哪类人更适合使用公积金交房租？

根据以上分析，我们不难发现有两类人是比较适合提取公积金交房租的：

第一类是近几年甚至更长的时段内都不打算买房的人。与其把公积金闲置，不如先提取出来交房租。

第二类则是公积金账户里已经积存了大量余额，而本身又用不上这些额度的。

各个地区公积金贷款额度都有一个最高上限。

假设你所在地区能享受的额度是个人公积金账户余额的 40 倍，而最高上限是 80 万。如果你的账户里有 10 万块，按照这样计算你并不能贷款 400 万，最多还是只能贷款 80 万。

所以其实公积金账户余额太多也是一种浪费，那么这部分人如果将公积金提取出来交房租的话反而是一种更好的利用资金的方式。

所以小伙伴们，在拥有更加自由地规划公积金的权利以后，如何合理利用是门很大的学问哟。

www.ichangtou.com

怎样从公积金里贷出更多的钱？

全款买房对于大多数购房者来说都是不小的经济负担，能申请到较低利率和首付的房贷再好不过，一次性投入少，可以以租养贷，资金灵活。

房贷最主要的途径有仨：公积金贷款、银行商业贷款和组合贷款(公积金贷款+商贷)。

不要问“公积金和商贷哪个好？”因为旺财只会答“当然公积金好”。

公积金利率 4.5%，银行 6.55%；公积金贷款 30 年，商贷一般到不了 30 年；公积金最多可贷出房价 90%，商贷只有 70%-80%。但公积金审核时间更长，要求更严格。

1. 什么情况下公积金贷款不能用？

公积金是政府给咱的福利，可不是买了房就能贷。

首先，购买第三套房很难贷出公积金。也就是说想用公积金贷款买第三套房子是不可能的了。

其次，公积金贷款审核严格，部分地区就提出了一些限制条件，如借款人或共同借款人所在单位必须为职工缴存住房公积金满一定的年限。

第三，部分城市规定，不封顶的楼盘或开发商的证件不齐都用公积金贷款。（保护购房者利益，防范风险）

2. 最高可以贷款多少？

公积金贷款额度好是好，只是有限额，不同城市限额不一样。例如，北京最多 80 万，上海 60 万，广州 66 万，深圳 90 万。

具体的贷款额度金额要同时考虑借款人月工资额、还贷能力、现有贷款月应还款额、贷款期限、账户余额、房屋价格、最低首付款、信用等级和抵押物评估价值。

3. 解决问题，怎么做才能贷到最多？

(1) 保持良好的信用记录

公积金贷款跟您的信用记录，也就是信用卡还款记录密切相关！

以北京为例，《个人信用评估报告》信用等级 AAA 级的借款人，贷款额度可上浮 30%；AA 级的借款人，贷款额度可上浮 15%。

如果信用卡有逾期记录，对不起，你的贷款申请可能会被公积金管理中心拒绝，就算没被拒，申到大额贷款和低利率也会没戏。

不良记录如何产生？但凡出现连续 3 次逾期还款或累计 6 次逾期还款就将被银行视为不良信用记录。

(2) 月收入越高越能申到大额

你和单位的公积金缴存都是按比例从月收入里逐月划拨的，每月收入越高，账户余额越多，也就越能申到大额贷款。

值得注意的是，公积金管理中心所用的“月收入”可能不是老板跟你签合同时的月工资额，因为你每月工资 8000 元，老板可能只会按照 4500 元的水平按比例缴纳。这里小投曾经提醒过大家，找工作的时候要注意交金的基数哟！！

正确的月收入计算公式：月收入=个人住房公积金月缴存额÷住房公积金缴存比例。

(3) 有贷款计划先别提取

贷款额度跟账户余额是正相关的，如果之前办理过提取，账户余额就会少。通常贷款额度不得超过账户余额的 10 倍（账户余额不足 2 万就按 2 万算）。

(4) 取出父母公积金帮忙还贷

父母没有购房需求，他们的公积金有两个用法，一个是退休后提取出来做养老金，一个就是子女公积金贷款额度不够时，可以用父母可以帮忙。

目前施行此政策的地区有 21 个：杭州、上海、深圳、天津、中山、武汉、镇江、连云港、盘锦、兰州、济宁、十堰、海东、株洲、龙岩、南昌、厦门、昆山、南通、萍乡和青海省。你的城市在列吗？

(5) 债务在身高额难申

公积金管理中心审批额度时会考虑借款人现有贷款状况，如现有贷款月应还款额过高，占月收入比重过大，无疑会阻碍公积金房贷。

（6）夫妻均为首次购房额度会高

夫妻双方同时使用公积金贷款，额度一定是最高的。但是如果一方婚前买过房，就算没用过公积金贷款也有可能被拒之门外。在北京，名下已有一套房产的，公积金贷款利率提高 1.1 倍至 4.95%，首付比例上升至 6-7 成。

建议：夫妻俩想申到最大额度的公积金贷款，婚前最好先别置业。

（7）还贷期最好不要退休

公积金管理中心通常会考虑到申请人的年龄，如果在还贷期面临退休，养老金通常低于工资，那么能申到的额度也会大受影响。如果夫妻两人年龄相差较大，就让更年轻的一方申贷。

想申请 20 年期的高额度公积金贷款，最晚在 39 岁（男性 60 岁退休）办理公积金贷款。

（8）丈夫更能申到高额+长期贷款

如果夫妻年龄差不多，决定两人中的一人来申请贷款，那么丈夫作为贷款人能申到的时间更长，额度更多。

（9）房屋面积大不等于可贷额度高

许多地区都以房屋面积规定了可贷款比例，如首套房建筑面积 90 平米以下，可贷款比例占房价 80%，而房屋面积 90 平米以上，贷款比例就降至房价的 70%。