

购买自住住房,如何申请住房公积金贷款?

这份指导手册可收藏

购房人购买自住住房,申请住房公积金贷款要满足哪些条件?最高能贷多少?多孩家庭、人才政策能否叠加?住房套数和贷款次数,是如何认定的?贷款期间,又该如何申请贷款变更……日前,针对购房人关心的住房公积金贷款问题,宁波市住房公积金管理中心梳理了一份公积金贷款指导手册,打算买房的市民,可以收藏起来仔细阅读。

公积金贷款申请基本条件

贷款对象是已按规定缴存住房公积金,并具有完全民事行为能力的在职职工。职工申请住房公积金贷款须同时符合下列条件:

1. 申请贷款时,正常连续缴存住房公积金6个月(含)以上;
2. 借款人、配偶及共同借款人有稳定的经济收入和按期偿还贷款本息的能力,个人信用良好,且具有完全民事行为能力;
3. 借款人已支付不低于一定比例的购房首付款;
4. 借款人同意以贷款所购的房产价值总额作为抵押;
5. 第二次申请住房公积金贷款的,须还清首次住房公积金贷款。

下面让我们具体展开来看看。

最高贷款额度

1. 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,最高贷款额度由100万元/户提高至130万元/户。购买第二套自住住房等其他情形申请住房公积金贷款的,最高贷款额度由80万元/户提高至110万元/户;

2. 符合多孩家庭、各类人才等有关对象,在此基础上继续给予上浮支持政策。多孩政策与人才政策可叠加上浮。上浮情况有:

按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭最高贷款额度在上述基础上再上浮20%;

在宁波市就业并缴存公积金的全日制本科毕业生、硕士生,2023年5月1日后在宁波市购房(以房屋交易管理部门信息系统网上签约时间为准)的,贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮20%、30%;

宁波市高层次人才贷款,可按当期最高贷款限额上浮50%。

可贷额度

可贷额度=借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额×20倍。其中:

1. 缴存账户余额是指职工个人住房公积金缴存账户余额(包括借款人及其共同借款人申请贷款日前(含当月)近六个月内已提取的住房公积金缴存账户资金),不包括按照住房公积金管理的其他资金、最近一年内一次性补缴住房公积金的金额;

2. 可贷额度计算不足25万元的,保底贷款额度按25万元/户计算。保底贷款额度需要满足本笔住房公积金贷款还贷能力测算的要求。

首付比例、住房套数和贷款次数认定标准

2024年7月9日起,在宁波市购买自住住房的(购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约的时间为准)。

购买首套自住住房的,贷款首付比例为不低于20%;购买第二套自住住房的,贷款首付比例为不低于25%。

缴存职工家庭住房套数,以购房所在地相关部门出具的家庭住房套数查询结果或认定证明为准;住房公积金贷款次数认定,以住建部住房公积金监管服务平台查询结果为准。

提前还款

包括提前部分还贷、提前结清贷款两种办理条件:

职工住房公积金贷款当前无拖欠本息;提前部分还贷,还贷金额应在一万元以上;本笔住房公积金贷款扣款日当天,不能办理提前还贷业务。

办理渠道:
线上(浙里办 APP、支付宝 APP、浙江政务服务网(www.zjzfw.gov.cn):查询“公积金”-“公积金贷款”-“提前还贷”。

还款账户变更

办理条件:
职工住房公积金贷款当前无拖欠本息。
办理渠道:
线上(浙里办 APP、支付宝 APP、浙江政务服务网(www.zjzfw.gov.cn):查询“公积金”-

还款方式和还款期限变更

办理渠道:原贷款承办银行柜面。
还款方式变更
变更次数:
公积金贷款还款期内,可申请办理1次。
办理条件:

1. 借款人的住房公积金账户缴存状态正常;
2. 借款人当前无逾期欠款且剩余贷款本金不少于1万元(含);
3. 还款方式变更后的月还款额,应满足我市现行住房公积金个人住房贷款还贷能力测算的相关政策要求。

办理资料:
1. 借款人及其共同借款人的有效身份证件;

2. 住房公积金缴存在异地的,借款人应提供有效期内的异地贷款职工住房公积金缴存使用证明材料。

办理时限:
3个工作日内。符合变更条件的,审批通过后下一个还款期开始按新的分期还款额还本付息。

缩短贷款期限
变更次数:
公积金贷款还款期内,每个自然年可申请办理1次。

- 办理条件:
1. 借款人的住房公积金账户缴存状态正常;
 2. 借款人当前无逾期欠款且剩余贷款本金不少于1万元(含);
 3. 贷款住房已办妥抵押登记的《不动产登记证明》;
 4. 贷款期限变更后的月还款额,应满足我市现行住房公积金个人住房贷款还贷能力测算的相关政策要求;
 5. 申请贷款期限缩短的期数应为12(期)的整数倍。

办理资料、办理期限:
同“还款方式变更”。

线下:至原贷款承办银行柜面。

注意事项:
1. 仅借款人可以线上操作“提前还贷”业务;

2. 用本人资金时,应确保借款人本人扣款银行卡卡内已存入足额资金;

3. 使用借款人公积金账户余额还贷,目前支持缴存地和贷款地一致。

贷后变更

“公积金贷款”-“住房公积金借款合同变更”。
线下:至原贷款承办银行柜面。
注意事项:
变更的还款账户需符合银行正常使用要求,否则该业务将无法办理通过。

延长贷款期限
变更次数:
公积金贷款还款期内,可申请办理1次。
办理条件:

1. 借款人的住房公积金账户缴存状态正常;
2. 借款人当前无逾期欠款且剩余贷款本金不少于1万元(含),具有良好的个人信用;
3. 贷款住房已办妥抵押登记的《不动产登记证明》;
4. 贷款期限变更后的月还款额,应满足我市现行住房公积金个人住房贷款还贷能力测算的相关政策要求;
5. 申请贷款期限延长的期数应为12(期)的整数倍;
6. 延长贷款期限不得超过原贷款核准时的借款人法定退休年龄后五年,同时延长期限与原贷款期限相加不得超过30年且不超过土地剩余的国家规定使用年限。

办理资料:
1. 借款人及其共同借款人的有效身份证明;

2. 住房公积金缴存在异地的,借款人应提供有效期内的异地贷款职工住房公积金缴存使用证明材料;

3. 借款人及其共同借款人签署的个人征信授权文书。

办理时限:
申请受理后7个工作日内作出准予变更或者不予变更的决定。符合变更条件的,签订《宁波市住房公积金个人住房贷款延长贷款期限变更协议》,并自下一个还款期开始按新的分期还款额还本付息。延长贷款期限后,剩余还款期数的贷款利率,按照已还款期数加上延长后的剩余贷款期数之和对应的同档次利率标准执行,变更前已偿还及当月偿还的贷款利息不再重新调整。

注意事项:
延长贷款期限的,借款人须配合受托银行办理抵押登记变更手续。