

# 住房公积金个人住房贷款指南

## 一、贷款对象

住房公积金连续足额缴存 6 个月以上，具有完全民事行为能力的缴存人，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可申请个人住房公积金贷款。

## 二、贷款条件

- 1、具有合法有效的身份证明；
- 2、有稳定的收入和良好的信用，有偿还贷款本息的能力；
- 3、提供省中心认可的担保方式，目前采用由西安市住房置业融资担保公司提供保证担保；
- 4、提供有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的合同或协议，并支付不低于购房规定比例的首付款，或具备建造、翻建、大修住房的自筹资金；
- 5、借款申请人及其配偶无尚未还清的住房公积金贷款；
- 6、法律、法规和规范性文件规定的其他条件。

## 三、贷款额度、期限、利率

1、贷款额度：现行最高额度为 75 万元。贷款额度同时还须符合下列条件：

(1) 普通商品房、经济适用房、二手房、单位集资建房等建筑面积在 144 m<sup>2</sup>（含）以下的，首次申请贷款的额度为不超过房屋总价的 80%；建筑面积在 144 m<sup>2</sup>以上的，贷款额度为不超过房屋总价的 70%。

(2) 精装修住房或明显高于市场平均价格的住房，贷款额度为不超过房屋总价的 60%。

(3) 已结清首次住房公积金贷款的职工，第二次购房申请贷款的，建筑面积 90 m<sup>2</sup>（含）以内的，贷款额度为不超过房屋总价的 80%；建筑面积在 90 m<sup>2</sup>以上的，贷款额度为不超过房屋总价的 70%。

(4) 建造、翻建、大修住房贷款，贷款额度为不超过建造、翻建、大修费用总额的 60%。

2、贷款期限

(1) 购买、建造住房贷款期限 1—30 年，由借款人根据自身情况选择，原则上不得超过借款人法定退休年龄内的剩余工作年限。经借款人申请，贷款期限可延长至法定退休年龄后 5 年，但贷款期限不能超过 30 年。

(2) 二手房, 翻建、大修住房贷款期限最长不超过 20 年(须在法定的房屋使用年限内, 且二手房贷款期限与房龄之和最长不超过 30 年)。

### 3、贷款利率

(1) 贷款利率按照中国人民银行公布的利率标准执行。现行贷款利率为: 贷款期限在 5 年以内的(含 5 年) 年利率 2.75%, 5 年以上的年利率 3.25%。

(2) 贷款期限在一年以上的, 还款期间如遇人民银行利率调整, 贷款利率于下年 1 月 1 日起执行新的利率标准, 重新计算月还款额。

(3) 贷款期限为一年的, 执行借款合同约定利率, 借款期内遇人民银行利率调整, 贷款利率不作变动。

## 四、申请贷款所需资料

个人申请住房公积金贷款时, 须填写《个人住房公积金贷款申请审批表》, 同时提交以下资料:

- 1、借款人及配偶身份证;
- 2、借款人婚姻证明(单身声明、结婚证、离婚证或离婚判决书, 丧偶的须提供死亡证明);
- 3、购房首付款凭证, 建造、翻建、大修住房自筹资金凭据;
- 4、合法有效的购买、建造、翻建、大修住房合同或协议一份;
- 5、省中心网站查询页的借款申请人“个人缴存信息”和“当年缴存明细”打印页, 或者借款人缴存住房公积金的管理中心开具的缴存证明;
- 6、借款人及配偶印章(1.6x1.6cm 正楷方章);
- 7、购买二手房贷款的, 还须提供: (1)《西安市存量房交易结算资金监管协议》, (2)《西安市存量房交易结算资金监管首付款入账凭证》, (3)所购房屋产权证明, (4)省中心认可的房地产评估机构出具的正式房屋价值评估报告。

## 五、贷款偿还

贷款期限为一年的, 到期一次还本付息; 贷款期限在 1 年以上的, 实行按月归还贷款本息, 还款方式包括:

- 1、等额本息还款方式, 即贷款期内以每月相等的额度偿还贷款本息。
- 2、等额本金还款方式, 也称利随本清方式, 即每月等额偿还贷款本金, 贷款利息随本金逐月递减。

3、住房贷款发放6个月以后，借款人可随时部分或全部提前偿还贷款，其中提前部分偿还贷款限3次。借款人提前部分还款时，可以选择“期限不变重新计算月还款金额”或“月还款金额不变自动缩短还款期限”任意一种方式。提前还款不收取违约金。

个人住房贷款1万元月偿还本息测算表

期限	还款月数	年利率(%)	月利率(‰)	等额本息月还款额	等额本金首月还款额
2	24	2.75	2.2916667	428.7072	439.584
3	36	2.75	2.2916667	289.7116	300.698
4	48	2.75	2.2916667	220.2401	231.254
5	60	2.75	2.2916667	178.5781	189.587
6	72	3.25	2.70833333	153.0578	165.972
7	84	3.25	2.70833333	133.2627	146.131
8	96	3.25	2.70833333	118.4347	131.250
9	108	3.25	2.70833333	106.9179	119.676
10	120	3.25	2.70833333	97.7190	110.417
11	132	3.25	2.70833333	90.2058	102.841
12	144	3.25	2.70833333	83.9569	96.528
13	156	3.25	2.70833333	78.6805	91.186
14	168	3.25	2.70833333	74.1681	86.607
15	180	3.25	2.70833333	70.2669	82.639
16	192	3.25	2.70833333	66.8623	79.167
17	204	3.25	2.70833333	63.8666	76.103
18	216	3.25	2.70833333	61.2117	73.380
19	228	3.25	2.70833333	58.8437	70.943
20	240	3.25	2.70833333	56.7196	68.750
21	252	3.25	2.70833333	54.8044	66.766
22	264	3.25	2.70833333	53.0697	64.962
23	276	3.25	2.70833333	51.4919	63.315
24	288	3.25	2.70833333	50.0514	61.806
25	300	3.25	2.70833333	48.7316	60.417
26	312	3.25	2.70833333	47.5186	59.135
27	324	3.25	2.70833333	46.4006	57.948
28	336	3.25	2.70833333	45.3672	56.845
29	348	3.25	2.70833333	44.4098	55.819
30	360	3.25	2.70833333	43.5206	54.861

## 六、贷款办理程序

1、咨询和准备申请材料。申请人在省中心受托经办银行领取贷款申请表，咨询办理流程、应提供的材料和申请表填写要求，准备相关申请材料；

2、申请人向经办银行提交贷款申请材料；

3、贷款审查。省中心实行受托经办银行与省中心承办部门资金部经办人初审、资金部复审、省中心审贷会终审三级审查制度，申请资料齐全的，审查时限最长不超过 15 个工作日；

4、经审查同意贷款的，原则上 5 个工作日内应发放贷款(借款人原因延迟放款的除外)，由经办银行办理放款手续；经审查不符合贷款条件的，注明原因，将申请材料退还申请人。

## 七、注意事项

1、为了保证贷款申请人早日获得贷款和使用贷款资金，缩短审核时间，申请人应认真阅读相关政策法规，做到贷款申请表和申请资料真实、完整、可靠。

2、申请人所填写的月工资收入须与住房公积金月缴存基数一致。

3、申请贷款金额和期限时，在符合贷款政策的前提下，要考虑自身的还款承受能力，要求月还款额不得超过家庭月收入的 50%，且偿还贷款本息后的生活费每月不得低于 1500 元，以保证还款后不影响家庭日常生活。

4、未办理西安市存量房交易结算资金监管协议的二手房贷款，受托银行收到担保方出具的《担保办结通知单》后，将贷款划入担保方指定的账户，由担保方根据相关协议支付房款，不得将房款转入第三方账户。

5、办理贷款担保时，担保公司代西安市住房保障和房屋管理局抵押中心收取合同备案抵押费：80 元/户（自 2014 年 11 月 1 日起担保公司不再收取担保服务费），省中心不另外收取任何费用。

6、个人住房贷款事项的具体规定，详见省中心网站公积金贷款业务专栏中《住房公积金个人住房贷款实施细则》。

陕西省住房资金管理中心网址：[www.sxgjj.com](http://www.sxgjj.com)

办公地址：西北一路 52 号（玉祥门内往东 150 米路北）

资金部联系电话：87313669