**省直住房公积金贷款须知**

**一、基本条件**

1.申请贷款时住房公积金账户应处于正常缴存状态，且至少应在申请贷款前6个月连续缴存住房公积金（含异地缴存时间）。

2.具有完全民事行为能力，年龄在18周岁（含）至法定退休年龄期间，即男性未满60周岁、女性未满55周岁。按国家规定可延长退休年龄的，退休年龄从其规定。

3.具备偿还贷款本息能力。

4.本人及配偶个人信用记录良好（逾期记录达到连续三期或累计六期及以上的，原则上不予审批）。

5.有符合法律规定的购房合同、协议或其他批准文件。

6.已按规定支付首期房款。缴存人家庭申请住房公积金贷款购买自住住房的，最低首付款比例为20%。

7.能够提供贵州省直住房公积金中心认可的担保。

8.符合贵州省直住房公积金贷款规定的其他条件。

**二、贷款申请时限**

购房行为在6个月之内的方可申请住房公积金贷款，其中：

1.期房以《不动产预告登记证》签约时间为起点计算。

2.现房、二手房以《不动产权证》登记时间为起点计算。

1. **贷款期限**

贷款期限按照主贷人可贷年限进行计算，最长为30年，且贷款到期日不得超过借款申请人法定退休时间后5年，也不得超过抵押房产土地使用权期限。

购买二手房的，贷款期限和贷款所购住房土地使用权已使用年限之和不得超过55年。土地使用权期限以不动产权证书登记为准。

**四、贷款利率**

贷款期限在5年以下（含5年）的首套个人住房公积金贷款利率为2.6%，贷款期限在5年以上的首套个人住房公积金贷款利率为3.1%；贷款期限在5年以下（含5年）的第二套住房公积金贷款利率为3.025%，贷款期限在5年以上的第二套住房公积金贷款利率为3.575%。

**五、住房公积金贷款中住房套数认定标准**

住房公积金贷款中住房套数的认定，以缴存人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女，下同）为单位，以不动产登记部门的住房登记记录，个人信用报告和住建部住房公积金监管服务平台查询的住房公积金贷款记录等为依据。具体认定标准及执行政策如下：

（一）首套住房。缴存人家庭在购房所在区（市、县）、开发区、贵安新区名下无住房且在全国范围内无住房公积金贷款记录的，执行首套住房公积金贷款政策。

（二）第二套住房。缴存人家庭存在下列情形之一的，执行第二套住房公积金贷款政策：

1.在购房所在区（市、县）、开发区、贵安新区名下有一套住房，且在全国范围内无住房公积金贷款记录；

2.在购房所在区（市、县）、开发区、贵安新区名下住房不超过一套，同时在全国范围内有一次住房公积金贷款记录且贷款已结清。

（三）第三套及以上住房。缴存人家庭在购房所在区（市、县）、开发区、贵安新区名下有两套及以上住房，或在全国范围内有两次及以上住房公积金贷款记录的，原则上不予发放住房公积金贷款。

**六、贷款最高额度**

1.首套住房公积金贷款的最高贷款额度为单缴存人家庭50万元、双缴存人家庭70万元；第二套住房公积金贷款的最高贷款额度为单缴存人家庭50万元、双缴存人家庭60万元。

2.多子女家庭首套住房公积金贷款的最高贷款额度为单缴存人家庭60万元、双缴存人家庭80万元；第二套住房公积金贷款的最高贷款额度为单缴存人家庭60万元、双缴存人家庭70万元。

**七、贷款额度计算公式**

住房公积金贷款额度=借款申请人及配偶近6个月住房公积金账户月末月均余额×倍数（25）×缴存系数

借款申请人及配偶近6个月住房公积金账户月末月均余额，是指申请贷款时夫妻双方近6个月（不含申请当月）的住房公积金账户月末余额（不含一次性补缴）之和的月平均数。夫妻合计月均余额不足1万元的，按1万元计算。

缴存系数以借款申请人为准。缴存累计满6个月未满12个月（含）的，缴存系数为1；缴存累计满12个月未满48个月（含）的，缴存系数为1.5；缴存累计满48个月的，缴存系数为2。申请人曾在异地缴存住房公积金，且住房公积金已转移至省直的，累计缴存时间可合并计算。

（一）住房公积金贷款额度不得超过计算公式测算的额度，还应同时符合下列限额标准。

1.不得高于借款申请人扣除首期房款后剩余的房屋价款。

2.不得高于贵州省直住房公积金贷款最高额度。

3.不得高于按照申请人及其配偶还贷能力系数（月还款额与月收入比）确定的贷款限额。

申请人及其配偶月还款额不得超过月收入的60%。

1.月还款额。月还款额是指申请人及其配偶个人信用报告显示的所有贷款月还款额和申请的当笔住房贷款月还款额之和。

2.月收入。月收入是指申请人及其配偶的月收入之和。其中，单位缴存职工的月收入，原则上以申请住房公积金贷款时的上月工资收入为准。申请人配偶为灵活缴存人或未缴存住房公积金，其月收入根据提供的近6个月的收入银行流水、社保参保缴费资料、个人所得税完税证明等确定。

**八、其他**

（一）缴存人有尚未结清的住房公积金贷款的，不得再次申请住房公积金贷款。

（二）申请住房公积金贷款购买二手房存在以下情形之一的，不予贷款：

1.仅购买房屋部分产权份额的；

2.所购二手房为非成套住宅或存在其他不宜处置情形的。

**九、必需资料**

（一）借款人（配偶、共用人）身份证原件。

（二）结婚证或离婚证原件。

（三）《贵州省直住房公积金贷款申请表》原件（一式2份）。

（四）借款人配偶（共有人）为其他公积金中心缴存，需由其他公积金中心出具《未贷款证明》或《异地贷款公积金缴存证明》原件并盖章，配偶共有人还需提供缴存明细原件。

（五）首付款收据原件。

（六）主借款人银行借记卡原件。

（七）多子女家庭需提供子女关系证明材料原件：

1.借款申请人或配偶与子女同一户籍的，提供户口簿原件；非同一户籍的，提供子女医学出生证明；

2.借款申请人或配偶收养子女的，提供收养登记证；

3.借款申请人有离异婚史的，提供法院判决书、民事调解书或离婚协议书。

**十、其他资料（以下根据房屋实际情况选项提供）**

（一）期房（申请人向房开公司索取）

1.《商品房买卖合同》（须附加盖有房开公司公章的红线户型图）原件及复印件各1份。

2.《商品房预售备案表》原件及复印件各1份。

3.《不动产预告登记证》原件及复印件各1份。

4.房开公司开户银行帐号（须加盖房开公司公章）原件及复印件各1份。

（二）现房（申请人向房开公司索取）

1.《商品房买卖合同》原件及复印件各1份（须附加盖有房开公章的红线户型图）、《不动产权证书》、完税（契税）证明原件及复印件各1份。

2.《现房销售登记备案表》原件及复印件各1份。

3.房开公司开户银行帐号（加盖房开公司公章）原件及复印件各1份。

（三）二手房

1.《存量房买卖合同》或《贵阳市存量房交易资金监管协议》原件及复印件各1份。

2.如已过户，还需提供过户后的《不动产权证书》、完税（契税）证明、《增值税发票》原件及复印件各1份。

**十一、受托银行办理网点**

（一）中国建设银行个人贷款中心

地址：贵阳市云岩区瑞金中路69号“贵州省住房资金管理中心省直住房公积金贷款受理点”（紫林庵“冰城雪缘”旁）

电话：85251123

（二）中国工商银行中华路支行

地址：贵阳市云岩区陕西路8号工行四楼个贷中心

电话：86783812

（三）中国工商银行花溪支行

地址：贵阳市花溪区清溪路128号

电话：83810246

1. 中国工商银行云岩支行

地址：贵阳市云岩区延安中路7号

电话：86821716

（五）中国银行贵州省分行营业部

地址：贵阳市南明区瑞金南路347号（中国银行贵州省分行大楼）

电话：85552246

（六）中国银行云岩支行

地址：贵阳市云岩区中华北路289号

电话：86860025

（七）中国银行诚信北路支行

地址：贵阳市观山湖区诚信北路81号大西南·富力中心A7-B11栋116号-121号

电话：84726361

（八）中国银行南明支行

地址：贵阳市南明区都司路30号中国银行二楼

电话：85860687、85863690

（九）中国农业银行云岩支行

地址：贵阳市云岩区中华北路80号（云岩广场旁）

电话：86816774

（十）中国农业银行小河支行

地址：贵阳市花溪区黄河路438号

电话：83841041

（十一）中国农业银行乌当支行

地址：贵阳市乌当区新添大道北段136号

电话：87118792

（十二)交通银行个贷直营中心

地址：贵阳市观山湖区会展城B区金融城东三塔交通银行2楼

电话：88956105、88956106

**省住房资金管理中心将按照国家各部委和住房公积金管理委员会的决策意见及时作出调整，并在贵州省住房和城乡建设厅网站上作政策信息发布，若与原规定不符按本规定执行，解释权归省住房资金管理中心。**