

现在五险一金

已经成为了员工的基本福利，国家都是规定要给员工缴纳的，有了住房公积金很多人就可以贷款买房子了，要知道公积金贷款买房子的利息会便宜很多，所以人们愿意使用公积金贷款买房子，下面是我对怎么用住房公积金贷款？住房公积金贷款需要哪些条件的知识介绍。

如何用公积金贷款

住房公积金贷款，是由各地住房公积金管理中心运用申请公积金贷款的职工所缴纳的住房公积金，委托商业银行购买、建造、翻建、大修自住住房的住房公积金缴存人和在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的房屋抵押贷款。

1、用住房公积金贷款借款人申请住房公积金贷款需到银行提出书面申请，填写住房公积金贷款

申请表并如实提供下列资料

：申请人及配偶身份证明，婚姻状况证明文件。家庭稳定经济收入证明及其它对还款能力有影响的债权债务证明。购买住房的合同、协议等有效证明文件。用于担保的抵押物、质物清单、权属证明以及有处置权人同意抵押、质押的证明，有关部门出具的抵押物估价证明。

2、针对资料齐全的借款申请，银行及时受理审查，并及时报送公积金中心。公积金中心负责审批贷款，并及时将审批结果通知银行。银行按公积金中心审批的结果通知申请人办理贷款手续

，由借款人夫妻双方与银行签订借款合同及相关的合同或协议，并将借款合同等手续送公积金中心复核，公积金中心核准后即划拨委贷基金，由受托银行按借款合同的约定按时足额发放贷款。

3、用住房公积金贷款以住房抵押方式担保的，借款人要到房屋坐落地区的房屋产权管理部门办理房产抵押登记手续，抵押合同或协议由夫妻双方签字，以有价证券质押的，借款人将有价证券交管理部或盟中心收押保管。

申请公积金贷款的条件：

- 1；只有参加住房公积金制度的职工才有资格申请住房公积金贷款，没有参加住房公积金制度的职工就不能申请住房公积金贷款。
- 2；参加住房公积金制度者要申请住房公积金个人购房贷款还必须符合以下条件：即申请贷款前连续缴存住房公积金的时间不少于六个月。因为，如果职工缴存住房公积金的行为不正常，时断时续，说明其收入不稳定，发放贷款后容易产生风险。
- 3；配偶一方申请了住房公积金贷款，在其未还清贷款本息之前，配偶双方均不能再获得住房公积金贷款。因为，住房公积金贷款是满足职工家庭住房基本需求时提供的金融支持，是一种“住房保障型”的金融支持。
- 4；贷款申请人在提出住房公积金贷款申请时，除必须具有较稳定的经济收入和偿还贷款的能力外，没有尚未还清的数额较大、可能影响住房公积金贷款偿还能力的其他债务。当职工有其他债务缠身时，再给予住房公积金贷款，风险就很大，违背了住房公积金安全运作的原则。
- 5；公积金贷款期限最长不超过30年。办理组合贷款的，公积金贷款和商业性住房贷款的贷款期限必须一致。

公积金相关问答

问：每年的公积金缴存数额是按照收入的多少来确定的？

答：职工住房公积金月缴存额=职工本人住房公积金月缴存基数×职工个人住房公积金缴存比例
+职工本人住房公积金月缴存基数×单位住房公积金缴存比例。我市职工住房公积金缴存基数为1050—13284元。缴存基数额度为职工上年月平均工资。我市职工住房公积金单位缴存比例为6%-12%。

问：住房公积金贷款还款方式有哪些？

答：贷款期限在一年以内（含年）的，还款方式为到期一次还本付息；贷款期限在一年以上的，借款人应按月偿还贷款本息，方式为等额本息或等额本金。

等额本息还款法，即贷款期间每月以相等的额度平均偿还贷款本息。

等额本金还款法，即每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。

如何选择公积金还款方式

等额本息还款方式：

借款期内每月以相等的还款额偿还贷款本息，这种方式的特点是归还的本金逐月增加，利息逐月递减，其计算公式为：月还款额=贷款总额×月利率×[(1+月利率)ⁿ]/[(1+月利率)ⁿ-1]，而乘方的具体数字就是还款总月数。如n=12即代表还款总月数为12个月。

例：从银行贷款30万元，贷款期限为10年，按月等额还本付息，贷款年利率为4.5%，每月计息一次，那么其每月应向银行还款的数额为多少？

计算方式：月利率=4.5%/12=0.375%

每月还款额=300000×0.375%×[(1+0.375%)¹²⁰]/[(1+0.375%)¹²⁰-1]
=3109.2（元）

等额本息还款方式的还款额每个月都没有变化，比较适合于预期工资收入较为稳定的借款人办理。

等额本金还款方式

借款期内每月以相等的额度偿还贷款本金，这种方式的特点是贷款利息随本金逐月减少而递减。计算公式为：月还款额=贷款本金÷还款期数+（贷款本金-已归还本金累计额）×月利率。

等额本金还款方式在贷款初期还款压力大，以后逐期下降，适合于供款能力较强，但预期收入下降的职工。

公积金还款技巧

技巧一：寻下浮利率求最低贷款成本

由于金融产品定价策略不同，同一贷款品种，在不同的银行有着不同的利率。比如同为汽车贷款，有的银行执行的是基准利率，有的银行则是将利率上浮10%—20%，甚至更高。

技巧二：不同还款方式差异可达万元

银行对贷款的归还规定了多种灵活多样的方式，较为常用的有两种——“月均等额还款”和“月均等本金还款”。

技巧三：“大额还款”减少贷款总额省息

充分利用与贷款相关的细微规定，以进一步减少贷款成本。

我们知道了现在很多有公积金的人都会选择公积金贷款买房子，公积金贷款买房子是需要符合贷款条件的，符合条件公积金管理中心才会放款，希望上文我的介绍可以帮助到大家。

[#房产##公积金##买房##房子##房地产#](#)