

## 装修贷

，全名叫装修贷款分期，是银行专门为有房有装修需求的客户设立的大额信用贷款。

## 在信贷产品

中，装修贷属于第一梯队，因为它兼备额度高、利率低、期限长三大优势。

接下来我们来看看申请装修贷都需要注意哪些事项。

## 一图解千文

### 一、装修贷款申请条件

装修贷款主要对房产、收入、征信三方面有要求。

#### 1、房产：按揭房、抵押房、全款房都可以做。

按揭房：需要分新房和二手房，新房上征信1个月，二手房上征信满3个月；

抵押房：有市值要求

全款房：只能是商品房，公寓（商铺写字楼看具体产品）。

#### 2、收入

：银行认定的收入方式可以

是：个税APP的记录、公积金基数、银行代发流水。

但其他的现金发放、个人转账等方式，银行一般是不认的，酌情看流水

对收入都不会有太高要求，能覆盖还款月供即可

能覆盖还款月供。

3、征信：对征信的要求又细分为三个小点：

负债情况：

负债率最好不要超过50%，有些银行要求比较宽松，只要不要超过70%就行。如果负债率超过80%，就不要去四大行浪费时间了。

这里解释下负债率，主要看收入负债比，

计算公式为：月供还款额/收入=负债率。

月供还款额=房贷按揭月供+抵押贷款月供+信用卡已用额度的10%+各类信用贷款月供。

查询次数：

一般会要求1个月内不超过3次，3个月内不超过6次的查询。次数越少，通过率越高。

只有机构的贷款审批和信用卡审批、担保资格审查计入查询次数，个人的查询不纳入计算。

逾期情况：

主要看近两年的逾期情况，逾期次数不能超过6次，不能连续3个月出现逾期。但是五年内不能有连续7个月出现逾期，那是妥妥的黑户了。

## 二、装修贷款关注要点

1、额度：30W~100W，主要有三种授信计算方式：

①按照认定收入进行授信

，一般是收入的20~60倍。好单位高学历是加分项，能适当提高授信倍数。

好单位：机关单位、事业单位、央企、国企、上市公司等等

②按照房产面积进行授信：

1) 精装房按照每平4500\*平方数授信

2) 毛坯房按照每平6000~7000\*平方数授信

③按照房产价值进行授信。

1) 按照房产价值的10%~15%进行授信

2) 按照房产首付的一半进行授信

当然了，不管哪种授信方式，最后批款的时候都是要减去信用贷款负债的。

2、利率：

月费率的范围是0.2~0.3%，通俗的说法是2~3厘利率水平在信用贷中是第一梯队了，可比肩房贷。

3、期限

：比较常见的是5年，资质好的可以做到8年。但8年的利率会稍高一些，如某大行5年的是0.23%，8年的是0.26%，差不了多少，毕竟资金也是有时间成本的，年限长的贵点很正常。

4、还款方式：主要有两种方式，等本等息和先息后本。

大多采用等本等息的方式，先息后本的极少，因为先息后本基本只能做1-3年，要求也比较严格。

### 三、装修贷款整体操作流程

1、进件：去网点进件或者约银行经办到单位进件

2、电审：即电话审核，会打电话给本人和单位简单确认信息，每个银行略有不同，有些银行不电审。

3、批款。部分银行需要去网点面签。

4、支用。

关于提前还款

需要确认，提前还款是否需要违约金

部分银行不需要任何违约金

大多数银行需要剩余本金1~3%的违约金

极少数银行需要全额违约金，即剩余本金的全部手续费

关于在哪一期还款最划算，  
跟违约金的比例是很大关系的，我们用图简单讲下：

①如果提前还款不需要违约金，那么曲线图如下：

分析建议：越早还，年化利率越低

。如果手里有闲钱，但又没有合适的投资渠道，那就提前还吧。在36期左右还清，能有效控制年化利率和资金使用率。

②如果提前还款需要违约金，

假设按照未还本金的3%收违约金，那么曲线图是下面这样的：

分析建议：越早还，年化利率越高，

曲线呈小U型分布。在30期附近还清会比较合适。

③如果需要全额违约金，

这种就不用画图了，越晚

还越划算，按期还完最划算。除非家里有矿，否则不建议提前还款。

#### 四、装修贷款常见问题

1、负债率超过了80%还能申请装修贷吗？

在没有其他硬伤的情况下，可以绕过四大行，找一些宽松些银行去申请。如果有其他硬伤，就要单独沟通了。

2、征信查询过多怎么办？

征信查询分为软查询和硬查询：

硬查询（负面）：贷款审批、信用卡审批、担保资格审查；

软查询：贷后管理、个人查询；

银行一般不看软查询的次数，如果硬查询的次数在三个月内超过6次，就暂时跟80%的银行say goodbye了。

要耐得住手痒，不去乱点小贷，三个月后还可以当回银行的好客户。征信查太多吃的亏是最不必要的。

### 3、征信有过逾期，还有希望申请吗？

如果是小额的逾期，而且结清的时间也比较久了，那就不用太担心。

如果是大额的逾期，而且是近期发生的，你最好能有等额的银行账户余额，才能证明你当时是忘了还，而不是还不起，不然大概率拒贷。

### 4、工资流水不是银行的代发的，可以作为收入去进件吗？

80%以上的银行已经不再接收个人转账的流水，进件装修了，因为作假的难度太低了。

装修贷越来越看个税收入，如果你是自雇的或者做生意的，而且房子供的年限也比较长了，可以酌情根据流水去认定你的收入，大概可以做到房贷月供的两倍。

如果你是好单位的员工，有部分收入是不体现在个税APP的，那么可以找单位开个收入证明，银行也是可以认的。

### 5、有多笔小贷还能申请装修贷吗？

几乎所有的银行，都对小贷比较敏感。

小贷根据状态又可以分为已结清和未结清的。

已结清的小贷，如果结清时间在两年前，那基本就没什么影响了；如果在半年

内，银行会酌情提高利率或者降低额度。

未结清的小贷，笔数不要超过三笔，资质有其他亮点的话，还是有可以申请下来的。