

细说住房公积金买房有什么好处

申请住房公积金贷款需具备的条件有：具有城镇常住户口或有效居留身份；具有稳定的职业和收入；在本市购买自用住房，并提供购房合同和相关证明文件；提供管理中心认可的担保方式等。

■我可以申请多少公积金贷款？首先，贷款金额不能超过单笔住房公积金贷款最高额度。目前，单笔住房公积金贷款最高额度为40万元；《个人信用评估报告》评定的信用等级为aaa级的借款申请人，贷款金额可上浮30%，可以到52万元；aa级的可上浮15%，可以到46万元。其次，购买商品期房的，贷款最多为房屋总价的90%；贷款购买其他性质住房的，贷款最多为房屋总价的95%。

■办理公积金贷款过程中，需要支付哪些费用？如果办理贷款的住房为商品房、二手房个人需要缴纳两部分费用：1.担保中心收取的个人住房贷款担保费用，担保中心收取担保费的多少与贷款年限和贷款金额有关，年限长，每万元缴纳的担保费用相对多。由康正宏基房地产评估有限公司收取的所购房屋的房屋评估费。如果办理贷款的住房为经济适用房、房改房或者是集资建房，所需的费用只有担保中心收取的住房公积金贷款担保费。收费标准同上。

■我想买一套二手房，能用公积金贷款吗？您...申请住房公积金贷款需具备的条件有：具有城镇常住户口或有效居留身份；具有稳定的职业和收入；在本市购买自用住房，并提供购房合同和相关证明文件；提供管理中心认可的担保方式等。

■我可以申请多少公积金贷款？首先，贷款金额不能超过单笔住房公积金贷款最高额度。目前，单笔住房公积金贷款最高额度为40万元；《个人信用评估报告》评定的信用等级为aaa级的借款申请人，贷款金额可上浮30%，可以到52万元；aa级的可上浮15%，可以到46万元。其次，购买商品期房的，贷款最多为房屋总价的90%；贷款购买其他性质住房的，贷款最多为房屋总价的95%。

■办理公积金贷款过程中，需要支付哪些费用？如果办理贷款的住房为商品房、二手房个人需要缴纳两部分费用：1.担保中心收取的个人住房贷款担保费用，担保中心收取担保费的多少与贷款年限和贷款金额有关，年限长，每万元缴纳的担保费用相对多。由康正宏基房地产评估有限公司收取的所购房屋的房屋评估费。如果办理贷款的住房为经济适用房、房改房或者是集资建房，所需的费用只有担保中心收取的住房公积金贷款担保费。收费标准同上。

■我想买一套二手房，能用公积金贷款吗？您购买了二手房后可以申请住房公积金贷款。您在办理住房公积金贷款时，应先携带申请资料到您购买的二手房所在区县住房公积金管理一部提出贷款申请。管理部受理贷款申请后，您应按要求到指定的评估机构对房屋权属和房屋价值进行评估。在评估机构对其做出明确结论后，您可以选择合适的担保方式为您申请的公积金贷款提供担保。

■我已办理了住房公积金贷款，能提前还款吗？一般来讲，提前还款实际上是一种单方违约行为，所以违约方应根据合同规定承担违约责任，比如支付违约金。但目前公积金贷款合同中并没有这种规定，而是同意提前还款，具体规定为：在您还清当月的本息后，可提前偿还部分或全部贷款。提前偿还的部分或全部贷款的本金在偿还后不再计收利息。如果您不是提前全部还清贷款的话，那么提前偿还的部分贷

款额必须是1万元的整数倍，最少是1万元。剩下的贷款额您可以选择在贷款期限不变的条件下重新计算每月还款额，或在每月还款额不变的前提下适当缩短贷款期限。

■我为了避免个人遗产税，将我未成年的孩子的名字加入到购房合同中，为什么不能申请办理住房公积金贷款？据我国《民法通则》，您除了为您孩子的利益可以处理其财产外，不得擅自处分您孩子的合法权益，为您孩子设定义务。此外，贷款担保是通过抵押所购房产的方式设定的，此种抵押是对您孩子重大财产的处置，也违背《民法通则》的立法精神。另外您同您的未成年孩子通过申请贷款方式共同购房的行为，也违反我国保护未成年人的立法原则，在实际中不具有可行性。

■我已办理了住房公积金贷款，若我离婚了，可以做哪些变更？如果你离婚了，离婚前用公积金贷款所购买的房屋在离婚后确定归其中一方所有的，债务也就随房屋所有权相应转移到其中一方，那么就需要办理借款人变更手续。对于协议离婚的，你可以持婚姻登记部门的离婚证明、证明贷款房屋归属的公证文件等材料到管理部办理借款人变更手续，对于法院判决离婚的，你可以持法院有效判决书等材料到管理部办理借款人变更手续。除借款人变更外，中心还提供了提前还款、房屋买卖合同中购房人变更、用于抵押的房屋变更、贷款期限变更、贷款担保方式变更等多项变更，以满足广大借款人贷款后期的变更需求，保障借款人的切身权益。

■我已办理了住房公积金贷款，还可以支取我的公积金吗？一般来说，只要您购买自用住房，就可以支取公积金，但累计支取金额不能大于总购房款。如果您是贷款买房的话，无论是商业贷款还是公积金贷款，在购房后，您还可以按季或按年支取公积金。但有一点要提醒您注意的是：当您支取公积金时，至少要在您的公积金账户上保留一个月的缴存额。

■链接：公积金贷款流程

- 1.借款人填写申请表；
- 2.申请人向中心提交申请资料；
- 3.经过中心初审确认客户的贷款资格；
- 4.借款人委托评估事务所进行抵押物审核评估；
- 5.填写贷款文件；
- 6.将收押合同、借款合同提交开发商及担保单位盖章；
- 7.买保险；
- 8.向公积金管理中心报送资料，进行审核；
- 9.将资料递送至中心终审；
- 10.将资料递送至贷款银行；
- 11.将银行返还的资料收存；
- 12.按借款文件按期还款。

未婚居民购买商品住房申请公积金贷款所应提交的资料：

- 1.申请人身份证复印件；
- 2.申请人户口本（首页、本人页、变更页）复印件；
- 3.购房首付款发票复印件；
- 4.商品房买卖合同原件及复印件；
- 5.房屋所有权证原件及复印件；
- 6.借款申请表原件。

公积金贷款买房好处

办理住房公积金贷款应按下列程序：（一）借款人申请住房公积金贷款需要向市住房公积金管理中心提出书面申请，填写住房公积金贷款申请表并如实提供有关资料。（二）市住房公积金管理中心负责借款人资格、担保人资格、贷款额度和贷款期限的审查及合同的填写同意后，借款人与中心签订相关合同或协议，并按中国人民银行规定办理保险。（三）贷款手续办理完毕后，市住房公积金管理中心给银行签发准予贷款通知书，银行接到贷款通知书后办理贷款划付手续。