

住房公积金贷款我们熟知，但是关于公积金贷款的额度，还有贷款的年限也许许多人都还不知道是怎么来计算的。公积金贷款金额能达到多少要根据贷款人的还贷能力、房价、住房公积金的账户余额还有贷款高限额来确定，而公积金的年限则需要考虑贷款人的年龄还有房屋年龄等。

公积金贷款年限计算方法

一般来说，贷款期限最长为30年，且不超过职工及其配偶法定退休年龄延后5年(男性65周岁，女性60周岁)。其中，二手房贷款年限加房龄不大于40年。

- 1、最长不超过30年，即360个月;
- 2、借款申请人及配偶或共同借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定离退休年龄后5年，且按年限较短一方计算贷款期限，精确到月;
- 3、贷款期限不超过房屋剩余法定使用年限。

市住房公积金管理中心根据借款申请人的申请期限及以上因素综合确定最终贷款期限。

公积金贷款年限要求

购买现房、期房的最长不超过30年，购买二手房的最长不超过20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。贷款年限加借款人的年龄原则上不超过国家规定的法定退休年龄。

我国住房公积金管理条例并未对贷款最长期限进行明确规定，各省市可根据本地实际情况制定贷款最长期限。现行我国部分城市规定公积金贷款期限最长为30年，部分城市规定为20年。其还根据房屋类型、贷款类型、贷款人年龄等情况适当进行调整。例如东莞公积金贷款最长年限规定如下：装修贷款年限最长不超过10年;购买二手房或一手房房屋建筑面积在90平方米以上，贷款年限最长不超过20年;购买一手房使用住房公积金贷款、商转公贷款且属于首套自住住房，房屋建筑面积在90平方米(含)以下，贷款最长年限为30年。