

武汉二手房贷款政策是怎样的？公积金首套房最低首付仅两成、利率比商贷低一截……从武汉住房公积金管理中心获悉，武汉二手房贷款政策今年前四个月，武汉一半购房人选择使用公积金贷款。为更好地支持刚需一族购买首套房，武汉公积金贷款将缩短办理时限5个工作日，并酝酿提高二手房最高贷款限额。

### 武汉住房公积金房屋贷款政策

(1) 购买首套自住住房是一手房（含商品房、集资房、经济适用房）的住房公积金贷款最高比例为：建筑面积在90平方米（含）以下的，最高比例不得超过所购房屋总价的80%；建筑面积在90平方米以上的，最高比例不得超过所购房屋总价的70%。

(2) 购买首套自住住房是二手房的住房公积金贷款最高比例为：所购房屋建成时间在10年（含10年）以内，建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款最高比例不得超过房屋总价的80%；建筑面积在90平方米以上的，贷款最高比例不得超过房屋总价的70%；所购房屋建成时间在11 - 20年（含20年）以内，贷款最高比例不得超过房屋总价的60%；所购房屋建成时间在21 - 30年（含30年）以内，贷款最高比例不得超过房屋总价的50%。

(3) 购买第二套住房（包括一手房和二手房）的住房公积金贷款最高比例，执行国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号文件）有关规定，不得超过房屋总价的40%。

(4) 实际还款能力。贷款额度不超过借款人的还款能力，计算公式为：贷款额度 = (借款人公积金月缴存额/单位和个人缴存比例之和 + 配偶公积金月缴存额/单位和个人缴存比例之和) × 45% × 12个月 × 贷款年限。

(5) 住房公积金缴存状况。贷款额度按照借款人的公积金缴存时间和缴存余额综合确定，计算公式为：贷款额度 = (借款人公积金缴存余额 + 配偶公积金缴存余额) × 20倍 × 借款人公积金缴存时间系数；公积金缴存账户必须为正常缴存账户。

### 武汉二手房贷款折扣皆为浮云

近段时间，北京、上海等一线城市纷纷传出首套房贷款八五折优惠的政策利好。武汉也有媒体称房贷有折扣，全国媒体更是对武汉公积金贷款可两成首付买房的新闻进行了集体报道。为调查武汉二手房贷款折扣的实际情况，新浪二手房先后采访银行、武汉住房公积金管理中心以及21世纪不动产金融部，得知一般客户暂时没有任何折扣优惠。

## 武汉二手房贷款政策首套房贷款仍执行基准利率

房价越来越高，购房成本不断增加，绝大部分购房者都无力全款买房。如此，二手房购房者贷款人数是否增多了呢？21世纪不动产金融部区域经理汤晓丹介绍，根据21世纪不动产覆盖全武汉市的门店交易统计来看，从去年汉版限购令执行以后，二手房购房者贷款比率减少。楼市限购之前，通过21世纪不动产贷款买房的客户大约在七成左右，而限购之后，这一数据下降到五成左右。贷款人数比例的下降，一是因为去年整个金融政策为紧缩政策，对贷款人的资格审查更为严格；二是去年房贷利率不仅没有折扣，还一度上浮20%，贷款利率的上升增加了购房成本，所以大部分有能力付全款的买家都不会贷款。”

武汉二手房贷款政策上文都有提到，每个地方有每个地方发房贷政策，其中的优惠各有千秋，具体优惠内容怎样还需各位去了解当地的相关政策。