

关于归还住房公积金贷款计收利息的函

(锡房金函〔2006〕1号)

各承办住房公积金金融业务银行：

为加强住房公积金贷款管理、统一住房公积金贷款有关结息办法，现将我中心关于归还住房公积金贷款计收利息的规定，函告如下：

住房公积金贷款的偿还采取等额本息还款法。

利息自贷款发放之日起计算，借款人于委托贷款合同约定的还款日按期还本付息。连续两个还本付息日之间的期间为一个计息期。

本金或利息逾期未满九十天的贷款为应计贷款，按照先还息后还本的原则偿还；本金或利息逾期九十天未收回的贷款为非应计贷款，按照先还本后还息的原则偿还。

一、借款人须按以下顺序归还借款：

- 1、归还逾期借款（包括罚息、利息）；
- 2、归还当期应还本息额（即正常还款）；
- 3、提前归还部分或全部借款。

二、正常还款

借款人应自借款的次月起在借款日期的对应日归还借款本金，即采取“对日借款”方式，还款月无对应日期的则该月最后一日为还本付息日。

如借款人要求约定在非对应日归还借款本金，则首月还款和最后一次还款的利息按占用资金的实际天数计算。

三、利率调整

借款人借款期内遇法定贷款利率调整，银行应于次年1月1日按新规定的利率调整借款人的月还款额。调整后首次正常还款和首次提前还款（仅指调整后首次正常还款前的提前还款）的利息，均按调整前后不同的贷款利率和借款人实际占用资金的天数分段结算。如计息期为31天的按30天计算，少算的实际天数扣除计息利率较高部分的实际天数；如计息期不超过30天，一律按实际天数计息。

$$\text{新月还款额} = \text{调整时应剩下本金余额} \times \text{新月利率} \times \frac{(1 + \text{新月利率})^{\text{剩余月数}}}{(1 + \text{新月利率})^{\text{剩余月数}} - 1}$$

调整月首次正常还款的应还本金 = 新月还款额 - 当时应剩本金余额 × 新月利率

调整月首次正常还款的应还利息 = 当时应剩本金余额 × 原借款日利率 × 上次应还款日至本次调整日的天数 + 当时应剩本金余额 × 新借款日利率 × 本次调整日至本次应还款日的天数

调整月首次正常还款的还款额 = 调整月首次正常还款的应还本金 + 调整月首次正常还款的应还利息

四、提前还款

1、提前归还部分本金的处理

提前还款的金额在扣除提前归还本金的利息后全部冲减借款剩余本金，提前还款后借款人仍应在剩余借款期内于合同约定日接受托贷款银行重新计算的月还款额偿还借款。提前归还本金的利息按资金占用实际天数计算。

提前归还本金 = 提前还款额 - 提前归还本金的利息

提前归还本金的利息 = 提前归还本金 × 借款日利率 × 上次应还款日至本次提前还贷日的天数

应剩本金余额 = 提前还款时应剩本金余额 - 提前归还本金

重新计算后的月还款额=应剩本金余额×月利率× $\frac{(1+\text{月利率})^{\text{剩余月数}}}{(1+\square\square\square)^{\text{剩余月数}}-1}$

2、提前还清处理

应还利息=当时应剩本金余额×借款日利率×上次应还款日至提前还清日的天数

归还本金=当时应剩本金余额

还款合计=应还利息+归还本金

3、提前归还本金的利息按资金占用实际天数计算,如实际天数为 31 天的按 30 天计算,不超过 30 天一律按实际天数计息。

五、逾期还款

满一个计息期的逾期罚息和逾期复利按罚息月利率计收,未满一个计息期的逾期罚息和逾期复利按罚息日利率和资金占用实际天数计收。

六、回收贷款顺序及规则

从最早还款期次开始往后按期收贷,在同一期次内应计贷款按应收利息、罚息、复利、应收本金顺序收款;非应计贷款按应收本金利息、应收利息、罚息、复利顺序收款。

提前还款不计还款期次。

受托扣款不设扣款最低限额。

说明: 借款日利率=借款月利率/30

罚息日利率=罚息月利率/30

应剩本金余额不包含逾期本金金额

以上规定请各行自 2006 年 4 月 1 日起配合执行。

无锡市住房公积金管理中心
二〇〇六年三月七日