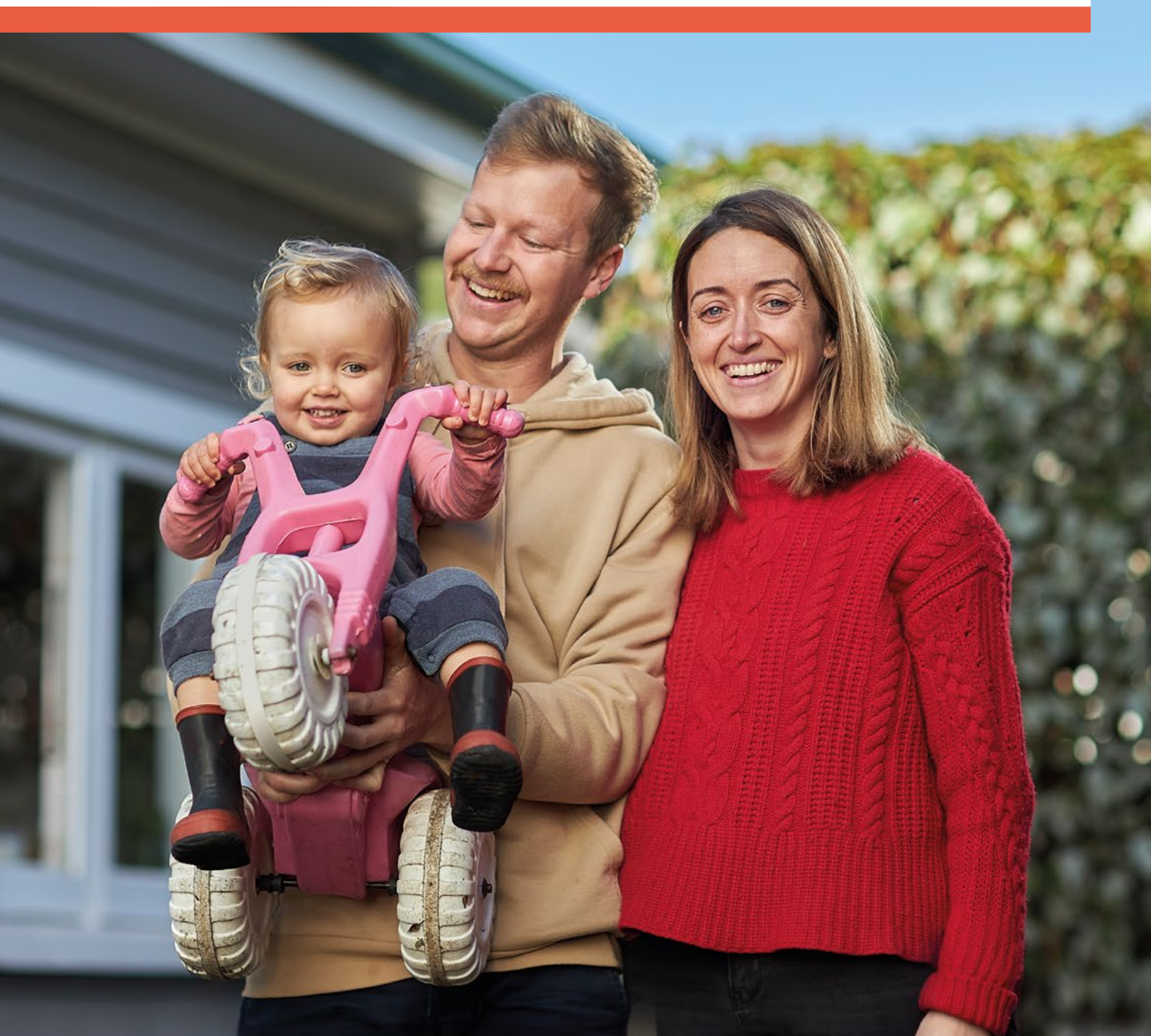


购买首套住房首选

# 首套住房贷款

首套住房贷款旨在为有能力定期偿还住房贷款，  
但难以存下首付款的首次购房者提供贷款。





## 首套住房贷款助您轻松购买首套住房。

首套住房贷款旨在为有能力定期偿还住房贷款,但难以存下首付款的首次购房者提供贷款。

首套住房贷款不要求提供常见的20%首付款,您最低只需提供5%首付款即可购房。

首套住房贷款由选定参与银行、贷款机构、建筑互助协会和信用社发放,并由Kāinga Ora – 家庭与社区承保。

部分银行和贷款机构可能也允许您使用首套住房贷款来建造新房。请咨询任一参与银行或贷款机构,详细了解他们的贷款条件。

# 检查您的首套住房贷款资格

您需要符合下列资格条件,方可申请首套住房贷款。

## 您必须:

- 是新西兰公民、永久居民或常住在新西兰的居民签证持有人;
- 是首次购房者,或经济状况与首次购房者相似的前房主(二次申请人);
- 无被抚养人的个人购房者在过去12个月内收入不超过9.5万新西兰元(税前);
- 有一个或多个被抚养人的个人购房者在过去12个月内收入不超过15万新西兰元(税前);
- 若有两个或以上购房者,则在过去12个月内合计收入不超过15万新西兰元(税前,无论有多少名被抚养人。

## 您还需要:

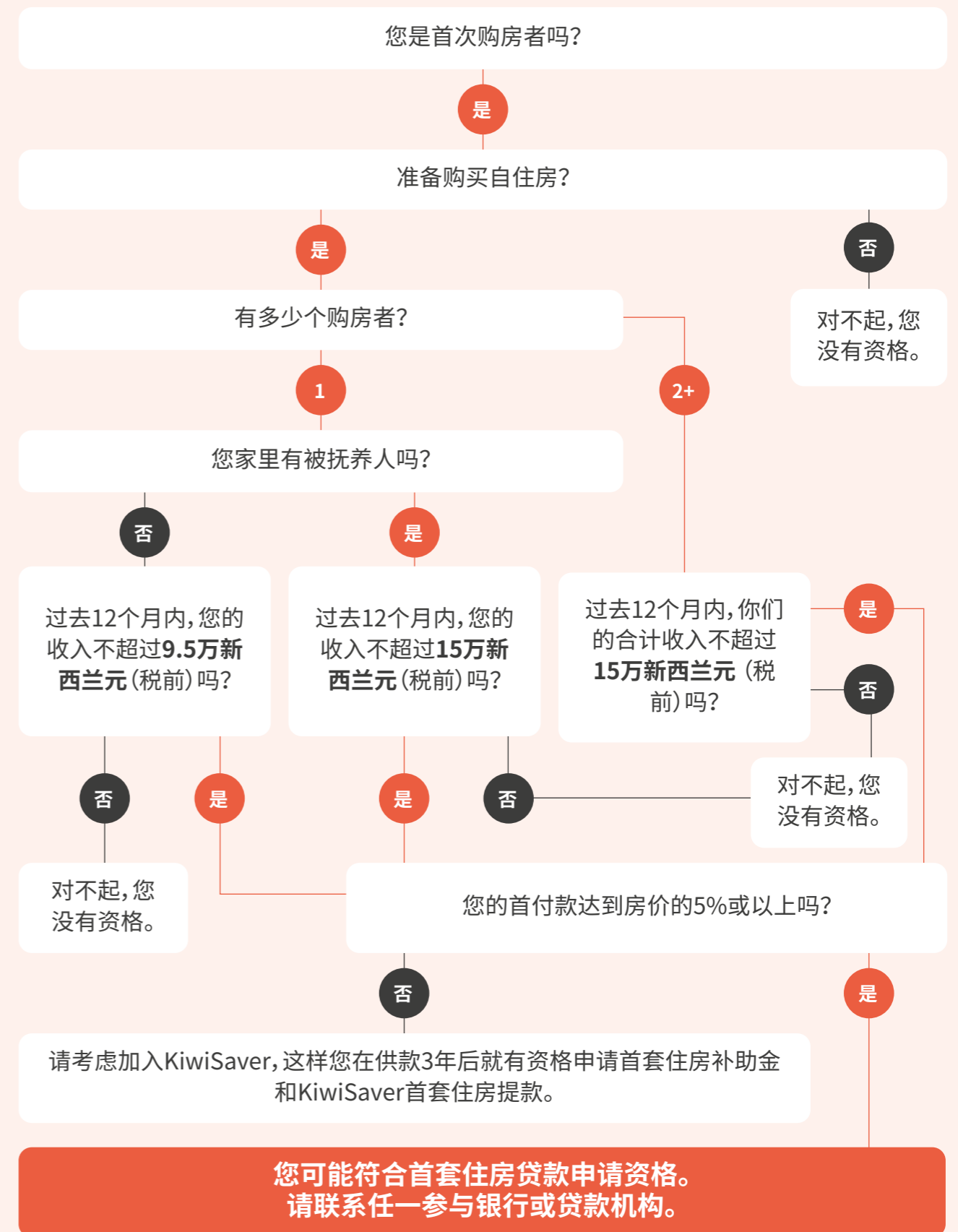
- 具备提供最低5%购房首付款的经济能力(包括所有储蓄、补助金、首套住房提款和礼金);
- 符合参与银行或贷款机构的住房贷款发放要求;
- 购房自住,且作为您的主要居所;
- 无其他任何房产(不包括毛利土地所有权);
- 缴纳1%贷款机构抵押贷款保险费(LMI)和贷款申请费(若贷款机构收此费用)。



### 哪些人是被抚养人?

有被抚养人的个人用全部时间或部分时间负责照顾一名或多名儿童或家中其他被抚养人。

# 首套住房贷款资格指南



# 首套住房贷款获批

## 您可以申请首套住房贷款预批或正式审批。

申请预批,是要确认您符合首套住房贷款申请资格以及银行或贷款机构的贷款条件。获得预批能帮助您了解自己可以借贷的房贷金额。预批通常会在规定期限(如3个月)后失效,之后需要重新审批。

找到自己想要购买的住房时,可以申请正式审批。银行或贷款机构会完成最终评估,确认您的申请资格,并向您说明房贷的详情与要求。

做好申请准备时,您需要在下表中任选一家参与银行或贷款机构,并填写申请表。

首套住房贷款机构	电话号码	网站
西太平洋银行	0800 177 277	westpac.co.nz
Kiwibank	0800 272 278	kiwibank.co.nz
合作银行	0800 554 554	co-operativebank.co.nz
SBS银行	0800 727 2265	sbsbank.co.nz
Unity	0800 229 943	unitymoney.co.nz
Nelson建筑协会	0800 101 700	nbs.co.nz
Heartland银行	0800 227 227	heartland.co.nz

银行和贷款机构规定了自己的贷款条件,并会在贷款办理过程中评估您的情况。他们要求提供的资料各异,但可能包括:

- 身份证明(带照片的有效身份证件,如现行有效的护照或新西兰驾照);
- 个人储蓄、KiwiSaver及其他资产或投资详情;
- 现住址证明(如近期银行对账单或公用事业账单);
- 家庭日常支出明细表(如租金、保险费以及信用卡账单)。
- 首付款证明(包括所有储蓄、补助金、首套住房提款和礼金);
- 家庭收入证明或就业详情;



### 二次申请

二次申请时,贷款机构会进行申请资格评估,以核实您的经济状况。

# 获取首付款帮助

您需要具备提供最低5%购房首付款的能力,才能申请首套住房贷款。除个人储蓄外,您还可以通过其他渠道,协助符合首付款金额要求。

## 亲属礼金

您的首付款可包含父母或其他亲属的礼金。您需要请他们签署一份赠款证明(银行或贷款机构可提供格式),详细说明赠款人身份及赠款金额,并确认不要求您偿还。

## 首套住房补助金

首套住房补助金发放给购房者,可在购买首套住房时补充首付款。若您是KiwiSaver的会员且已供款满3年,则您的现有住房最高可申请5000新西兰元补助金,新建住房最高可申请10000新西兰元补助金。

您可访问如下网站,核实自己是否符合申请资格:

[kaingaora.govt.nz/first-home-grant](https://kaingaora.govt.nz/first-home-grant)。

## KiwiSaver首套住房提款

若您是KiwiSaver的会员且已满3年,则您可以提取全部或部分储蓄,用于购买首套住房。

欲知详情,请联系您的KiwiSaver提供商或访问 [kaingaora.govt.nz/kiwisaver-first-home-withdrawal](https://kaingaora.govt.nz/kiwisaver-first-home-withdrawal)。

## 个案探究

# 本和托妮

本和托妮利用首套住房贷款、首套住房补助金和KiwiSaver首套住房提款，在基督城购买了首套住房。

和新生宝宝一起搬到基督城后，本和托妮就一直在寻找自己的首套住房，他们最后找到一套自己心仪的住房，售价55万新西兰元。

他们的年收入合计达到13.2万新西兰元，但用于缴纳首付款的储蓄只有1.5万新西兰元。他们二人的首套住房补助金申请已获得预批，每人可领取3000新西兰元补助金用于购房款。他们二人也有资格从各自的KiwiSaver账户中提取首套住房款 - 合计可提款1.9万新西兰元。在收到亲属的一次性礼金5000新西兰元后，他们的首付款合计金额已增至4.5万新西兰元。

但是，银行称他们的首付款要达到房价的15%至20% (8.25 - 11万新西兰元)，可他们目前没有这么多钱。

在获悉首套住房贷款消息后，他们认为或许可以申请只要求首付5%的住房贷款。他们重新向参与首套住房贷款计划的银行提交贷款申请，证明他们已筹集4.5万新西兰元用于购买住房 - 达到房价的8%。这已超过最低5%的首付款要求，此外他们也符合银行的其他贷款条件，因此银行向他们发放了50.5万新西兰元的首套住房贷款。

### 购房款

55万新西兰元

### 首付款金额

4.5万新西兰元 (8.2%)

(1.5万新西兰元储蓄 + 1.9万新西兰元KiwiSaver首套住房提款 + 两笔各3,000新西兰元的首套住房补助金 + 5,000新西兰元亲属礼金)

### 首套住房贷款

50.5万新西兰元  
(91.8%贷款房价比)

## 常见问题

### 使用首套住房贷款购房，是否有最低收入要求？

首套住房贷款没有最低收入要求，但您的家庭总收入需满足发放住房贷款之参与银行或贷款机构的贷款要求。

### 使用首套住房贷款购房时，我需要准备多少首付款？

您的确切首付款金额取决于您准备购买住房的房价，但您至少需要提供5%首付款。

### 参与银行和贷款机构的首套住房贷款要求一样吗？

Kāinga Ora规定了参与银行和贷款机构必须遵守的最低条件，但银行和贷款机构可在自行开展贷款评估时，实行不同的贷款条件。

### 若我的首套住房贷款申请被银行或贷款机构拒绝，其他银行或贷款机构也会拒绝吗？

参与银行和贷款机构会根据自己的贷款标准对您进行评估。建议您与属意的银行或贷款机构讨论您的个人情况。

### 我可以使用我的KiwiSaver通过首套住房贷款购买房屋吗？

可以。如果您是首次购房者，并且一直是符合条件的KiwiSaver基金的供款会员至少3年，则除了首套住房贷款外，您还可以提取全部或部分储蓄用于购房。

### 我可以同时使用首套住房贷款和首套住房补助金购买房屋吗？

可以。除首套住房贷款外，购房时您还可以使用首套住房补助金，前提是符合资格条件，且分别提交申请并获批准。

### 我可以同时使用首套住房贷款和首套住房合作伙伴购买房屋吗？

符合首套住房贷款申请资格，意味着您可以获得参与银行或贷款机构发放的低首付款住房贷款，此时您不能再申请首套住房合作伙伴的资助。

### 我能使用首套住房贷款来建造新房吗？

部分参与贷款机构可能允许您使用首套住房贷款来建造新房。请咨询您属意的参与银行或贷款机构，了解他们的贷款条件。

## 常问问题 (续)

### 获得首套住房贷款需要缴纳费用吗？

参与银行和贷款机构会根据自行确定的利率和费率, 对您的住房贷款收取相关利息和费用。其中一笔费用是要补偿贷款机构针对每笔首套住房贷款向Kāinga Ora缴纳的贷款机构抵押贷款保险费 (LMI), 金额为贷款金额的1%。

### 收到住房贷款后, 若我的情况发生变化, 则该怎么办？

若您的情况发生变化, 影响您的住房贷款偿还能力, 则您应联系您的银行或贷款机构。他们会根据您的情况, 与您商讨适当方案。

## 您如何了解更多信息？

若您想要开始申请或了解首套住房贷款详情：

**访问** – [kaingaora.govt.nz/first-home-loan](http://kaingaora.govt.nz/first-home-loan)

**电邮** – [firsthome.enquiries@kaingaora.govt.nz](mailto:firsthome.enquiries@kaingaora.govt.nz)

**电话** – 0508 935 266

**联系** – 任一参与银行或贷款机构 (参见第4页)

若您想要了解有关预算建议和购房财务准备的更多信息, 请访问 [sorted.org.nz](http://sorted.org.nz) 或 [fincap.org.nz](http://fincap.org.nz)。

## 专业术语

<b>被抚养人</b>	有被抚养人的个人用全部时间或部分时间负责照顾一名或多名儿童或家中其他被抚养人。
<b>首付款</b>	购房时应付的住房贷款第一笔款项。
<b>资格条件</b>	确定申请人是否符合首套住房贷款资格的具体条件。
<b>首次购房者</b>	此前在新西兰或海外没有住房或土地的个人。
<b>首套住房补助金</b>	由Kāinga Ora管理并向首次购房人发放的补助金。
<b>首套住房贷款</b>	选定参与银行和其他贷款机构向首次购房人发放的贷款, 由Kāinga Ora承保。
<b>住房贷款</b>	银行或其他金融贷款机构发放的用于购买住宅或房产的金融贷款。
<b>利率</b>	对用于购买住宅或房产的金融贷款征收的利息。
<b>Kāinga Ora – 家庭与社区</b>	新西兰政府的官方机构, 负责监督新西兰政府住房和城市发展政策的贯彻落实情况。
<b>KiwiSaver</b>	新西兰的自愿储蓄计划。
<b>KiwiSaver首套住房提款</b>	一次性从符合条件的KiwiSaver基金提取全部或部分储蓄, 用于购买首套住房。
<b>贷款机构</b>	为符合条件的购房申请人提供住房贷款的参与银行。
<b>贷款机构抵押贷款保险 (LMI)</b>	在贷款人无法履行还款义务时保护贷款机构不受损失的保险方案。
<b>贷款条件</b>	银行或贷款机构规定的贷款申请人必须满足的要求。
<b>贷款</b>	一笔借款 (如住房贷款)。
<b>前房主</b>	在新西兰或海外拥有过住房或土地、但现在已不再拥有的个人。
<b>预批</b>	确认您符合首套住房贷款资格条件及银行或贷款机构的贷款条件。通常在规定期限 (如3个月) 后失效。

## 免责声明

本手册包含的信息旨在帮助您了解首套住房贷款,仅供参考。本手册无意针对任何特定个人或实体的具体情形。我们已采取一切合理措施,保证本手册信息的质量与准确性。首套住房贷款的适用资格条件或其他政策可能会更改、删除、添加或修订,恕不另行通知。本手册所含信息不构成法律或专业建议,您应向合格的专业人士征询相关建议。

---

2022年10月由  
Kāinga Ora – 家庭与社区发行。

也可前往下列网址查阅本手册：  
[kaingaora.govt.nz/first-home-loan](https://kaingaora.govt.nz/first-home-loan)。