

固 原 市

住房公积金管理委员会文件

固房（公积金）管委会发〔2023〕5号

关于印发《固原市住房公积金个人住房 贷款实施细则》的通知

各住房公积金缴存单位：

现将经2023年3月8日市第四届住房公积金管理委员会第五次会议审议修订的《固原市住房公积金个人住房贷款实施细则》予以印发，请认真遵照执行。

固原市住房公积金管理委员会

2023年3月14日

（此件公开发布）

固原市住房公积金个人住房贷款实施细则

第一章 总 则

第一条 为支持住房公积金缴存职工住房消费，提高住房公积金使用效益，进一步规范住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）管理，有效防范和控制贷款风险，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《贷款通则》《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148号）、《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2015〕98号）、《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（建金〔2015〕150号）、《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款若干具体问题的通知》（建金〔2016〕230号）及自治区住房和城乡建设厅、财政厅、中国人民银行银川中心支行《关于进一步规范调整住房公积金使用政策有效支持合理住房消费的通知》（宁建规发〔2018〕14号）等有关法律、法规和文件精神，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所指公积金贷款是指住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）以职工缴存的住房公积金存款为主要资金来源，向缴存职工发放的用于其家庭购买、建造、翻建或大修基本自住住房和改善性住房的贷款。

职工购买的自住住房包括普通商品住房、经济适用住房、二手房(再交易)等。

第三条 公积金中心为公积金贷款的管理机构。

第四条 公积金贷款由市住房公积金管理委员会按有关规定指定并由公积金中心委托的商业银行(以下简称受托银行)办理。

第五条 公积金贷款的种类:

- (一) 商品房期房贷款;
- (二) 经济适用房期房贷款;
- (三) 二手房(再交易)贷款;
- (四) 现房贷款。

第六条 公积金中心承担公积金贷款的风险。

第七条 公积金贷款实行抵押担保的原则。

第二章 贷款对象及条件

第八条 凡所在单位建立住房公积金制度、个人正常连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上(对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地公积金中心出具的缴存证明合并计算。)具有完全民事行为能力的职工可在购买、建造、翻建、大修自住住房时申请公积金贷款和组合贷款。

第九条 职工申请公积金贷款应同时具备以下条件:

(一) 具有常住户口 (不受户籍所在地和户口类型的限制) 或者有效居留身份;

(二) 有稳定的职业和收入, 信用良好, 有偿还贷款本息的能力, 具有完全民事行为能力;

(三) 无较大数额借款及可能影响偿还贷款能力的债务;

(四) 单位及个人能正常连续足额缴存住房公积金;

(五) 二孩及三孩职工家庭购买首套自住住房, 按提高贷款额度申请公积金贷款, 需满足相关政策规定;

(六) 购买住房的, 须具有符合法律规定的购买住房的合同或协议; 建造、翻建、大修住房的, 须具有住建、自然资源管理等部门批准的文件; 所购住房产权明晰且满足以下条件:

1. 商品房期房贷款: 所购住房已签订《商品房买卖合同》, 应已支付不低于规定比例的首期购房款。

2. 经济适用房期房贷款: 所购住房已签订《经济适用房买卖合同》或《购房协议》, 首次贷款及二次贷款首付资金均不低于规定比例的首期购房款。

3. 二手房 (再交易) 贷款: 已支付资金不低于规定比例的购房款。买卖双方在同一户籍内 (买方) 且为亲属关系或离婚析产过户的, 不予受理。

4. 现房贷款: 所购住房已签订《商品房买卖合同》, 应已支付不低于规定比例的首期购房款。房款已全部付清或已办理了不动产权证书的不予受理。

5. 建造、翻建、大修住房的, 应支付不低于建造、翻建、大

修住房所需费用的规定比例的首期付款或自筹资金。

所购住房存在下列情形的不得受理：

1. 所购房产为商用别墅及办公、经营性质的；
2. 所购自住住房不能办理抵押且不能提供其他有效担保的；
3. 所购自住住房所在土地或产权存有异议的。

（七）购买一手（新建）自住住房申请公积金贷款，所购房屋建筑层数在七层以下（含七层）的，应在签订购房合同之日起1年内申请办理；所购房屋建筑层数在八层以上的，应在签订购房合同之日起2年内申请办理；购买二手房（再交易）申请公积金贷款的，应在签订房屋买卖契约之日起1年内申请办理。

（八）同意按照公积金中心和受托银行认可的担保方式进行担保；

（九）法律、法规和规章规定的其他条件。

第十条 借款人是已婚的，配偶必须作为共同借款人一同申请贷款。共同借款人负有与借款人共同偿还贷款的责任，或在借款人因故无法偿还贷款时代替借款人偿还贷款余额的责任。

第十一条 借款人及其配偶因助学贷款产生不良信用记录，凡贷款还清的，申请公积金贷款不受不良记录限制。

有下列情形之一的，不予发放公积金贷款：

（一）商业银行贷款加拟申请公积金贷款的月还款额与月收入比超出60%限额的；

（二）有公积金贷款尚未还清的；

（三）给他人提供各类担保余额超出规定限额的（夫妻双方

都缴存住房公积金的，担保限额 50 万元<含>; 单方缴存住房公积金的，担保限额 20 万元<含>);

(四)个人征信报告或公积金贷款还款记录中，有连续 3 次(含)或累计超过 10 次(含)逾期的;

(五)贷记卡、信用卡等有连续 6 次(含)或累计超过 10 (含)次逾期的;

(六)借款人及其配偶个人账户住房公积金提取时间间隔不满 6 个月的(含对冲还贷);

(七)单位住房公积金缴存欠缴 2 个月(含)以上的、自由职业缴存职工申请贷款时欠缴超过 1 个月的;

(八)已拥有第二套及以上住房的和已使用过两次及以上公积金贷款(含异地贷款)的缴存职工家庭;

对住房套数认定以缴存职工家庭累计申请公积金贷款次数确定首套房及二套房，具体认定原则如下:

1. 缴存职工以借款人及配偶在住房公积金管理信息系统贷款次数，结合人民银行个人征信记录公积金贷款信息认定。记录显示夫妻二人从未申请过公积金贷款的，按首套房受理;记录显示夫妻二人合计有一次已结清公积金贷款，再次申请贷款的，按二套房受理;记录显示夫妻二人合计有两次及以上已结清公积金贷款，再次申请贷款的，不予受理。

2. 外中心缴存职工，以借款人及配偶所在缴存地中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》记载的贷款次数，结合我中心住房公积金管理信息系统贷款记录、人民银行个人征信

记录的公积金贷款信息、本市不动产管理部门的房产查询证明进行综合判断：

无公积金贷款记录且名下无房产的，按“首套房”贷款政策受理；合计有一次已结清公积金贷款且无房产登记的，或合计有一次已结清公积金贷款且有一套房产登记的，按“二套房”贷款政策受理；合计有两次及以上公积金贷款记录，或合计有两套及以上房产登记的不予受理。

（九）中国人民银行等征信部门个人信用报告中的信贷交易行为存在当前逾期尚未偿还的；

（十）存在以虚假资料、虚假承诺等欺骗手段提取住房公积金或骗取公积金贷款行为，被中心纳入失信人员名单的；

（十一）因失信行为被纳入人民法院失信人员执行名单的；

（十二）有其它信用不良记录不宜发放公积金贷款的（对历史公积金贷款中，有恶意拖欠、逾期贷款数额较大，经公积金中心多次催收的，不受征信报告年限影响）。

第三章 贷款额度、期限、利率

第十二条 购买首套普通自住住房和第二套改善性普通自住住房的，贷款比例为不超过所购住房总价款的 80%；职工建造、翻建、大修住房的，贷款比例不超过发生费用支出的 50%；购买二手住房（再交易）的，贷款比例不超过房屋总价值的 60%。

双缴存职工最高贷款额度 80 万元，单缴存职工最高贷款额

度 60 万元。二孩及三孩职工家庭购买首套普通自住住房申请公积金贷款贷款的，在原最高贷款额度的基础上提高 10%，即双缴存职工最高贷款额度 88 万元，单缴存职工最高贷款额度 66 万元。

缴存职工申请公积金贷款最高额度不得超过借款人及配偶住房公积金账户余额的 20 倍。

商业银行住房贷款转公积金贷款，累计提取金额（含该套住房已按购房提取、偿还贷款提取）与贷款金额之和不超过该套住房总价款。贷款额度不超过原商业银行住房贷款最后一次还款本金金额。

第十三条 贷款最长期限为 30 年，且不超过借款人国家法定退休年龄顺延 5 年。

购买二手房（再交易）的，贷款最长期限为 30 年，且不超过所购住房剩余使用年限。

异地贷款职工贷款年限不得超过法定退休年龄。

商业银行住房贷款转公积金贷款，借款期限不超过原商业住房贷款还款剩余年限。

第十四条 贷款利率执行国家规定的公积金贷款利率。借款期限为一年的，执行合同利率，一次性还本付息，利随本清，遇法定利率调整，不分段计息；借款期限在一年以上的，遇法定利率调整，于下一年度 1 月 1 日开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

第四章 贷款程序

第十五条 缴存职工在市（县、区）辖区内购买自住住房时，可向购房地住房公积金经办机构申请办理公积金贷款，并如实提供下列资料：

（一）购买新建住房、建造、翻建自住住房的：

1. 借款人、配偶、产权共有人身份证（军官证）等有效身份证明和户口簿等有效居留证明；

2. 婚姻状况证明：已婚的，提供结婚证；单身的，提供单身声明；离异的提供离婚证或法院判决书（或民事调解书）及单身声明（单身声明现场填写）；

3. 建造、翻建自住住房的批准文件、工程概预算；

4. 已支付购房总价款规定比例的首付款增值税普通发票、房屋信息调档单；

5. 借款人、配偶、产权共有人个人征信报告（1个月内有效）；

6. 不动产登记信息查询记录和房屋备案查询证明（夫妻双方住房公积金缴存地、户籍所在地的）（1个月内有效）；

7. 借款人银行卡（一类卡）；

8. 借款人现场填写面谈笔录；

9. 异地购房贷款的，需提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及住房公积金缴存明细（2个月内有效）；

10. 所有非公有制企业、个体工商户及灵活就业人员申请公积金贷款，还需提供当地人力资源和社会保障部门备案的2年

以上用工合同(营业执照)、2年以上五险缴纳证明(纳税证明);

11. 公积金中心要求提供的其他证明或材料。

(二) 购买二手房(再交易)的:

1. 原不动产权证书、增值税普通发票和税收完税证明;

2. 原不动产登记信息查询单;

3. 原房屋所有权人身份证;

4. 借款人夫妻双方身份证、军官证等有效身份证明和户口簿等有效居留证明、婚姻状况证明,结婚证;单身的须现场填写单身声明;离异的须提供离婚证或民事调解书、法院判决书及单身声明;

5. 借款人夫妻双方及共有人个人征信报告(有效期为1个月)。

6. 买方支付不低于40%的首付款打入出卖方账户,并冻结该账户的付款凭证。

(三) 商业银行住房按揭贷款转公积金贷款:

1. 提供备案的购房合同(或协议)、借款合同、借款凭证、最后一次结清银行贷款的还款凭证(申请有效期限为贷款结清之日起1个月内)、不动产权证书。

2. 夫妻双方身份证、军官证等有效身份证明和户口簿等有效居留证明;

3. 婚姻状况证明,结婚证;单身的须现场填写单身声明;离异的须提供离婚证或民事调解书、法院判决书及单身声明;

4. 夫妻双方个人征信报告(有效期限为1个月);

5. 夫妻双方住房情况查询证明（双方住房公积金缴存地、户籍所在地的）（1个月内有效）；

6. 借款申请人银行卡（一类卡）；

7. 异地购房贷款的，须提供缴存地公积金中心开具本人及配偶《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》（有效期限为2个月）；

8. 公积金中心要求提供的其他证明材料。

（四）办理组合贷款的按照《固原市住房公积金个人住房组合贷款操作规程（试行）》规定执行。

第十六条 贷款受理与复核

（一）提供咨询。借款人咨询时，受理人员应认真解答问题，向借款人介绍公积金贷款的种类、贷款对象、贷款条件、贷款额度、期限、利率、还款方式、贷款程序及有关担保、抵押方面的要求等情况，宣传公积金贷款业务的优势和特点等。

（二）核实借款人及共同借款人住房公积金缴存及贷款情况。

1. 受理人员及复核人员通过住房公积金管理信息系统查询借款人及共同借款人公积金缴存及贷款情况，并通过征信报告审查借款人及共同借款人征信记录。

2. 外中心缴存职工，以借款人及配偶所在缴存地中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》记载的贷款次数，结合公积金中心住房公积金管理信息系统贷款记录、人民银行个人征信记录公积金贷款信息、本市不动产管理部门的房产查询证明进行综合判断。

(三) 接受申请。借款人决定借款时，即可向公积金中心正式提出借款申请。受理人员根据借款人的具体情况，区别不同的贷款种类，指导借款人填写《个人住房公积金贷款申请表》。

(四) 共同购房人双方均是缴存职工的，可以由任何一方申请公积金贷款；共同购房人一方未缴存住房公积金的，可以由缴存公积金的一方申请公积金贷款，另外一方作为共同借款人提交个人资料、办理贷款手续。

第十七条 贷款复审

公积金中心信贷负责人作为贷款复审人员负责贷款的复核审查。

(一) 复审借款人资格和条件是否符合公积金贷款条件的要求；

(二) 复审借款用途是否符合公积金贷款用途的规定；

(三) 复审借款人申请期限是否符合公积金贷款期限的规定；

(四) 复审借款人所提供的资料是否正确、完整、合规；

(五) 复审核核人员对借款人资信状况的调查意见是否准确合理；

(六) 复审抵押物是否落实，估价是否合理；

(七) 其他需要审查的事项；

(八) 审核签批。公积金中心信贷负责人确认初审、复核通过的贷款金额、贷款期限、还款方式等符合公积金中心规定后，在《个人住房公积金贷款审批表》上签字，就贷款金额、期限、

利率签署意见，并在住房公积金管理信息系统中进行审批通过处理，需要特殊注明的事项，在补充意见栏中注明。并将个人贷款资料移交贷款复核人员，由其向银行受理初审人员分发进行后续业务办理。

未通过审批的，在管理信息系统作退回处理并将贷款申请资料退回贷款复核人员处，由其向贷款受理初审人员移交补充相应资料。

第十八条 公积金中心分管业务领导，对借款人借款的合规性进行审查，并做出准予贷款或者不准贷款的审查意见。

第十九条 公积金中心对审核准予的公积金贷款，提交审贷会议审批贷款。

第五章 贷款发放和抵押

第二十条 经公积金中心审批并达到公积金贷款放款条件的，受托银行工作人员再次核对相关信息准确无误后即可办理贷款发放。

第二十一条 新建住房、建造、翻建自住住房的，借款人与住房公积金经办机构签订《个人住房借款/抵押担保合同》，办理贷款抵押登记和贷款发放。

第二十二条 二手房（再交易）的：

1. 借款人与委托银行签订《固原住房公积金个人住房委托借款/抵押担保合同》。

2. 买卖双方到不动产登记部门办理过户手续。

3. 抵押手续办结后，业务受委托银行将不动产部门备案签章的《存量房买卖合同》、过户后的不动产权证书、增值税普通发票和税收完税证明、不动产登记信息查询单扫描至住房公积金管理信息系统。

4. 业务受委托银行发放贷款至卖方，解除冻结账户。

第二十三条 公积金贷款审批时限不超过 10 个工作日。

第二十四条 公积金贷款发放自办结贷款抵押登记后不超过 5 个工作日。

第二十五条 公积金贷款抵押以所购住房房产抵押为主，借款人配偶及其房屋共有人作为共同担保人，承担相应担保责任。

第六章 贷款偿还

第二十六条 住房公积金月还款日为贷款发放对应日。

第二十七条 公积金贷款采用等额本息和等额本金两种还款方式。

第二十八条 借款人可提前一次性全部还清贷款，也可部分归还本金。提前还清贷款，利息计算到还清贷款当日，以后利息不计；部分归还本金的，按照剩余本金、剩余期限重新计算以后的月应还本息额。

第二十九条 借款人还清贷款本息后，到住房公积金经办机

构、不动产登记部门办理注销抵押登记手续。

第三十条 异地购房贷款归还，按异地贷款相关规定执行。

第七章 合同的变更和终止

第三十一条 借款合同需要变更的，须经借贷双方协商同意，依法签订变更协议。变更协议未达成以前，原借款合同继续有效。

第三十二条 借款人死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同。

第三十三条 抵押人按合同规定偿还全部贷款本息后，借款合同终止，抵押物返还抵押人。

第八章 法律责任

第三十四条 借款人有下列情形之一的，依法追究其相应的法律责任：

- （一）借款人不按期归还贷款本息的；
- （二）借款人提供虚假文件或证明材料；
- （三）未经公积金中心、受托银行同意，借款人将设定抵押权的财产权益转让、拆迁、出售、赠与或重复抵押的；
- （四）借款人擅自改变贷款用途，挪用贷款的；

(五) 借款人拒绝或阻碍公积金中心、受托银行对贷款使用情况进行监督检查的;

(六) 借款人涉及重大诉讼或仲裁事件, 足以影响其偿债能力的。

第三十五条 追究借款人的相关法律责任, 公积金中心、受托银行可依法采取下列一种或数种处置措施:

(一) 限期纠正违约行为;

(二) 按约定或国家规定计收罚息。

(三) 提前收回全部贷款;

(四) 提前处置抵押物, 以所得价款偿还贷款本息;

(五) 要求保证人承担保证责任;

(六) 依法采取其他手段追偿贷款本息。

第三十六条 借款人在借款合同履行期间死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力又无代其履行债务的人或者其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝继续履行《借款合同》的, 公积金中心、受托银行应及时行使抵押权。

第三十七条 行使抵押权, 应当按照《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规、规定执行。

第三十八条 受托银行未按规定程序和用途发放公积金贷款, 公积金中心按有关协议追究受托银行的责任。

第九章 附 则

第三十九条 本实施细则由公积金中心负责解释。

第四十条 本实施细则自印发之日起施行。2018年7月30日印发的《关于印发〈固原市住房公积金个人住房贷款实施细则〉的通知》（固房（公积金）管委会发〔2018〕3号）同时废止。其他文件与本实施细则相抵触的条款以本实施细则规定为准。

抄送：自治区住房和城乡建设厅、财政厅、审计厅

固原市住房公积金管理委员会办公室

2023年3月14日印发
