

关于印发《十堰住房公积金个人住房贷款操作指南》
的通知

各办事处、中心各科室：

现将《十堰住房公积金个人住房贷款操作指南》印发给你们，请遵照执行。

十堰住房公积金中心
2021年7月28日

十堰住房公积金个人住房贷款操作指南

第一章 总则

第一条 为支持和改善住房公积金缴存职工基本住房消费，规范住房公积金个人住房贷款管理，有效防范和控制贷款风险。根据国务院《住房公积金管理条例》、《湖北省住房公积金管理实施办法》等相关规定，结合本市实际，制定本操作指南。

第二条 个人住房公积金贷款是向参加住房公积金制度的职工发放，定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性住房贷款。

第三条 本指南所称的住房公积金贷款包括纯公积金贷款、组合贷款中的公积金贷款部分。

第四条 十堰住房公积金中心（以下简称公积金中心）是本市行政区域内公积金贷款管理机构，负责执行十堰住房公积金管委会各项决定及受托事项，组织实施公积金贷款业务，承担公积金贷款风险及其他职责。

第二章 贷款对象和条件

第六条 户籍在十堰市辖区的省内缴存职工按时连续足额缴存住房公积金6个月以上，账户处正常缴存状态的，可以申请公积金贷款。

第七条 申请公积金贷款时，应当同时具备以下条件：

（一）持有合法的身份证件，具有完全民事行为能力。年龄在18周岁（含）至法定退休年龄期间；

（二）申请贷款月距最近缴存月不超过4（含）个月；

(三) 具有稳定的经济收入，信用良好，无未结清的住房公积金个人贷款，且无影响住房公积金贷款偿还能力的其他债务；

(四) 能够提供 1 年以内在本市行政区域内真实、合法、有效的购买、建造、翻建、大修具有完全产权的自住住房的有关材料；购买、建造房屋首期付款金额不低于规定比例。

(五) 婚姻状况发生变化的，应提供相关材料及授权查询手续。

(六) 公积金中心规定的其他条件。

第八条 省内、市外异地缴存职工（户籍在本市行政区域内）在本市购买自住住房，凭《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》可在本市申请住房公积金贷款。

第九条 住房公积金家庭代际互助使用。户籍在十堰市辖区的省内缴存职工为父母、子女购买自住住房，可在十堰市申请住房公积金贷款。

第十条 住房公积金贷款不足以支付购房款的，借款人可在住房公积金中心和受托银行办理住房公积金和商业银行个人住房组合贷款。

第十一条 缴存职工可申请将商业银行个人住房贷款转公积金贷款业务。

第十二条 借款人所购房屋已在公积金中心办理购房提取使用业务的不得办理公积金贷款。

第十三条 家庭有三套及以上住房的；公积金中心信息系统（以下简称“公积金系统”）显示有两次（不含）以上公积金贷款记录的不予贷款。

第三章 贷款房屋套数认定

第十四条 认定标准

(一) 首套房认定：借款人、配偶及未成年子女（为父母、子女购买、建造自住住房的还应查询父母、子女，下同）在户籍地、购房地、工作地房屋产权管理部门的信息系统中仅有一套住房，且以该套房办理住房公积金贷款；

(二) 二套房认定：借款人、配偶及未成年子女在户籍地、购房地、工作地房屋产权管理部门的信息系统中有二套住房，以其中一套房办理公积金贷款；

(三) 三套房认定：借款人、配偶及未成年子女在户籍地、购房地、工作地房屋产权管理部门的信息系统中有三套及以上住房的；

(四) 个人信用报告中有未结清商业个人住房贷款或公积金系统有贷款记录不能提供转让、赠与等交易信息，则纳入房屋套数认定范围。

第四章 贷款额度、期限和利率

第十五条 个人住房公积金贷款最高额度（含首套、二套房）为 50 万元，借款人申请贷款具体额度则根据所购住房房屋总价、住房套数、贷款比例、贷款年限、家庭月工资收入等情况综合核定且按以下限额取最低值：

(一) 不高于借款人及配偶住房公积金月缴存基数 60% 的还款能力综合计算的贷款额度；

贷款额度=月还贷能力（借款申请人及配偶住房公积金缴存基数之和的 60%）/申请贷款年限对应的每万元贷款等额本息或等额本金月还款额*1 万元

借款人及配偶有未结清的商业贷款余额(含担保)应列入还款能力计算;

(二) 不高于按照房屋类型可贷比例*房屋总价;

1、用所购期、现房作抵押的(按揭贷款),首套房贷款额度不高于购房合同总价款的80%;二套房贷款额度不高于购房合同总价款的70%;

2、购买存量房(二手房),贷款额度不高于抵押房屋价值的70%;存量房价格应不高于同地段新建房屋销售价格;

3、建造、翻建、大修自主住房,贷款额度不高于建房实际价值的70%;

4、购买拆迁安置房,首套房贷款额度不高于应补差价部分80%;二套房贷款额度不高于应补差价部分70%。

(三) 不高于灵活就业缴存人员公积金账户余额的20倍。

第十六条 贷款期限最长不超过30年,且不得超出借款人法定退休年龄5(不含)年;灵活就业缴存人员贷款男性不超过60周岁,女性不超过55周岁;购买存量房(二手房)贷款期限不超过其国有建设用地使用权有效剩余年限。

第十七条 住房公积金贷款利率按照中国人民银行公布的当期利率执行。二套房住房公积金贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人贷款利率的1.1倍。贷款期限内如遇国家调整利率,发放的公积金贷款,其利率当年内不作调整,具体调整时间为下年度的1月1日。

第五章 贷款范围和项目备案

第十八条 贷款范围。办理公积金贷款的房屋类型有:住宅商品房,存量房(二手房),建造、翻建、大修自住住房。

各类房屋，必须是开发建设或房屋产权等手续齐全，符合房屋产权管理部门办理抵押的登记条件。

第十九条 项目备案。住房公积金中心对办理公积金贷款的开发项目应进行贷前调查，对开发商资质、信用、涉诉进行风险评估，开发企业提出申请提供《国有土地使用证》、《用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》符合公积金贷款条件的，签订《商品房销售住房公积金贷款协议》，录入公积金系统，办理备案手续。

第六章 贷款担保

第二十条 借款人应用所购买、建造、翻建、大修的住房抵押，贷款额度最高不超过抵押房产现值的 80%。

如该房屋尚未办理产权证书，应由售房单位提供阶段性连带责任保证。

第二十一条 公积金贷款担保的范围，包括公积金贷款本金、利息、罚息、损害赔偿金和受托银行或公积金中心实现债权的律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险费、差旅费等所有费用。

第二十二条 公积金贷款结清后，办理抵押注销登记。

第七章 借款人申请贷款所需证明材料

第二十三条 借款人申请贷款时需提供以下证明材料：

（一）房屋证明材料：

1、购买住房：期房、现房提供房产管理部门备案的《商品房买卖合同》，首套房不低于购房合同总价款的 20%、二套房不低于购房合同总价款的 30%的湖北增值税普通发票；

存量房（二手房）提供《存量房买卖合同》、《不动产权证书》、湖北增值税普通发票或税收完税证明（有效期一年以内）；

2、建造（翻建）住房：《国有土地使用证》、《用地规划证许可证》、《建设工程规划许可证》、施工合同（协议）、预算书（表）（有效期一年以内）；

3、大修住房：《不动产权证》（或原《房屋所有权证》）、房屋安全鉴定部门出具的《房屋安全鉴定报告》（有效期一年以内）；

4、拆迁安置房：项目批复文件、企业中标书、拆迁协议、补差价付款凭证（有效期一年以内）；

（二）身份材料（有效期内）

1、借款人夫妻双方及抵押人有效本人身份证原件；

2、存量房（二手房）房屋出售人身份证原件、结婚证；

（三）家庭关系材料

1、借款人本人或配偶购房，提供借款人、配偶及未成年子女户口本原件；

2、借款人为父母或子女购房，还需提供直系血亲关系证明（户口簿、出生证等）；

（四）婚姻证明

1、借款人或购房人已婚，出具结婚证；

2、借款人或购房人离异，提供离婚证和离婚协议（法院判决书或调解书），由申请人对婚姻状况的真实性作出书面承诺，并授权住房公积金贷款机构查询其婚姻状况；

3、未婚的借款人应在借款合同注明；

（五）不动产登记查询证明

借款人、配偶及未成年子女在购(建)房地、户籍地、工作地(为父母、子女购、建自住住房的需提供父母、子女)的住房情况。(有效期3个月)。

（六）个人征信

借款人及其配偶提供中国人民银行自助终端机或人民银行柜台出具详细版个人征信报告(有效期1个月)和委托公积金中心查询的授权书;

信用良好的确定以人民银行提供征信报告和公积金系统个人住房贷款还款记录合并认定;借款人及其配偶近两年内违约连续3期(含)、累计6期(含)以下;五年内累计12期(含)以下可受理贷款申请;

（七）银行卡

- 1、借款人用于偿还贷款(委贷银行)的1类银行卡;
- 2、存量房的房屋出售方提供与借款人贷款受理银行一致或可办理转帐的1类银行卡;

（八）抵押物

期房:《不动产登记证明(预告登记)》

现房、存量房(二手房):《不动产登记证明(抵押权)》;

注:

- 1、身份证、户口簿、结婚证姓名、身份证号码须一致;
- 2、借款人隐瞒其名下实有住房的,经不动产统一查询或被公积金中心查实后,将视为借款人骗贷行为,公积金中心有权单方面解除与之签订的借款合同,并纳入失信人员黑名单,依法追究其相关责任。

第八章 贷款办理流程及审批时限

第二十四条 借款人申请公积金贷款需向公积金中心提出申请；

（一）贷款咨询

借款人向住房公积金中心办事大厅贷前咨询、登录十堰住房公积金中心官网或拨打 12329 服务热线等方式进行咨询服务。需要办理组合贷款、商转公贷款业务时，还应向承办银行咨询相关手续的办理。

（二）贷款申请

1、借款人持购买、建造、翻建、大修自住住房有关手续；

2、省内、市外异地公积金缴存职工需到缴存地公积金中心开具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近半年的缴存明细；

3、借款人夫妻双方的信用报告。（一个月有效期内）；

4、购房地、户籍所在、工作地的不动产管理部门出具的房产登记查询证明。（3 个月内有效）；

5、身份证、户口本、结婚证、离婚证和离婚协议（法院判决书或调解书），三证姓名、身份证号码须一致；

6、灵活就业缴存人员需提供社保缴纳、银行流水（近 6 个月）、收入相关依据；

（三）贷款受理

身份证、户口本、结婚证、离婚证和离婚协议（法院判决书或调解书）、发票、银行卡、房产查询证明、《住房公积金个人住房贷款借款合同》4 本。符合受理贷款条件，由综

合柜员负责借款合同的面谈、面签；并依据操作标准在贷款系统中录入借款人、抵押人信息；

（四）贷款初审

公积金中心各办事处受理业务初审，具体对资料的真实性、完整性、合法性以及合同填写的规范性进行审核，并在规定的期限内完成贷款初审提出相关审核意见；

（五）贷款核准审核

公积金中心贷款稽核人员对初审提交所有的材料进行审核并签署意见，对于审核结果有异议的可对受理意见进行修改或退回审批；

（六）抵押登记

借款合同审批后，由受托银行领取审批资料通知相关方到不动产登记机关办理抵押登记手续；

（七）通知放款

公积金中心工作人员或银行工作人员到不动产部门领取《不动产登记证明（预告登记）》或《不动产登记证明（抵押权）》，录入抵押信息，对贷款资料和抵押事项进行终审，经复核后按相关流程转财务通知放款；

（八）贷款发放

公积金中心各受理机构财务负责按照借款合同约定将借款资金支付至指定收款账户；

（九）档案整理移交

公积金中心个贷管理员负责将已放款的贷款材料整理并移交档案管理。

第二十五条 公积金中心应自个贷新增之日起7个工作

日内作出准予贷款或不予贷款决定，并通知借款人。

第九章 贷款偿还

第二十六条 借款人应按借款合同约定的还款方式，按月及时足额归还贷款本息。

贷款期限在一年以内（含1年）的，实行到期一次性还本付息，利随本清，期间不得全部或部分提前还款。

第二十七条 借款人需在受托银行开立还款账户，受托银行可以从该账户划转资金归还贷款本息。

借款人（共同借款人）可授权住房公积金中心按月划转其住房公积归还贷款本息。

第二十八条 借款人可以全部或部分提前还款。正常还款一年以后，可提前全部结清贷款本息。

借款人办理全部或部分提前还款时，可选择转账还款方式、划转住房公积金还款方式；部分提前还款的间隔时间原则上不少于12个月。

提前归还贷款本息，不收违约金。

第二十九条 借款人死亡或者被宣告死亡，其共同借款人、继承人或受赠人应继续履行借款人签订公积金住房贷款借款合同。

第十章 贷款信息的变更

第三十条 贷款信息变更的，必须经公积金中心、借款人、受托银行、抵押人协商同意，并依法签订变更协议。

第三十一条 贷款合同信息变更包括以下类型：

- （一）基本信息变更（包括联系电话、地址）；
- （二）还款账号变更；

(三) 公积金中心批准的其他变更类型。

第十一章 贷后管理

第三十二条 公积金中心和受托银行应当采取有效方式对公积金贷款使用情况、借款人的还款能力和履约情况、抵押物等情况进行跟踪检查，对风险隐患进行监控、预警、核查、确保公积金贷款资金安全。

第三十三条 对于逾期公积金贷款，公积金中心和受托银行及时采取催收、诉讼、处置抵押物等有效措施保全债权。

第三十四条 公积金贷款发放后在还款期间，缴存单位或个人非正当合法理由停缴住房公积金的（贷立停），公积金中心将建立信息联动机制，督促其履行缴存义务。拒不缴纳的，公积金中心可限制新增贷款受理。

第三十五条 公积金中心实行公积金贷款资产风险分类管理，建立公积金贷款呆账责任认定、核销和追究制度。

第三十六条 公积金中心和受托银行应该将公积金贷款审核、发放、回收过程中能够真实、完整记录的贷款档案（包括纸质文档及电子档）及时进行整理，并根据档案管理相关规范进行移交、归档、保管、销毁。

第三十七条 逾期贷款按照《十堰住房公积金逾期贷款管理办法》执行。

第十二章 法律责任

第三十八条 借款人有以下情形之一的，公积金中心可以追究其责任：

(一) 采用欺骗、违规等手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料等方式骗取公积金贷款的；

- (二) 挪用公积金贷款或改变贷款用途的；
- (三) 公积金贷款逾期 3（含）期以上；
- (四) 公积金贷款发放后，故意停缴住房公积金的；
- (五) 违反本办法或者借款合同的其他行为。

第三十九条 借款人出现第三十八条规定情形之一的，公积金中心可以依法采取以下一种或者多种处置方式：

- (一) 限期纠正违规行为；
- (二) 提前收回全部公积金贷款，处置抵押物；
- (三) 将借款人不良信用记录纳入中国人民银行个人征信系统；
- (四) 纳入公积金业务系统黑名单并冻结期公积金账户；
- (五) 按照借款合同或者与借款人签订的其他协议的约定追究责任；
- (六) 构成犯罪的依法追究刑事责任。

第四十条 受托银行未按公积金贷款政策、流程和规定办理公积金贷款业务的，或者拒绝受理公积金贷款申请、拖延发放公积金贷款的，以及未及时催收逾期贷款或抵押权，公积金中心将根据有关法律法规或委托贷款协议追究受托银行的责任。

第四十一条 房地产开发企业在房屋销售中违反规定拒绝缴存职工使用公积金贷款的，公积金中心可以联合住房和城乡建设部门责令限期改正。

第四十二条 公积金中心及其工作人员在公积金贷款管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规

行为，依法追究行政责任；涉嫌犯罪，依法移送司法机关处理。

第十三章 附则

第四十三条 个人住房商业贷款转公积金贷款按照《十堰个人住房商业贷款转住房公积金贷款业务办理实施细则》执行。