

渭南市个人住房公积金贷款操作细则

第一条 为加强个人住房公积金贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，规范公积金贷款行为，优化办理流程，促进公积金贷款业务健康有序发展。根据国务院《住房公积金管理条例》、省住建厅《陕西省住房公积金个人住房贷款办理指引》（陕建发〔2016〕176号）和《渭南市个人住房公积金贷款管理办法》等有关政策规定，制定本细则。

第二条 渭南市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）负责全市公积金贷款业务审批及管理工作。市公积金中心下设的各县、市、区管理部承办根据市公积金中心委托负责贷款业务的具体办理。

第三条 贷款对象

具有完全民事行为能力的借款申请人在公积金缴存地连续足额正常缴存住房公积金6个月（含）以上，且借款申请人（含共同借款人）信用良好，收入稳定，有偿还贷款的能力。

第四条 贷款用途

购买、建造、翻建、大修自住住房。

第五条 贷款条件

（一）职工申请公积金贷款应符合以下条件：

1. 具有有效的身份证件；
2. 有稳定的收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；
3. 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，并支付了不低于规定比例的首期购房款；建造、翻建、大修自住住房的，须具有建设、规划、土地管理等部门批准的文件，能够支付不低于建造、翻建、大修自住住房所

需费用规定比例的首期付款或自筹资金；

4. 同意按照公积金中心和受委托银行认可的担保方式进行担保；

5. 申请公积金贷款时，借款申请人及配偶无尚未还清的个人住房公积金贷款及未卷入债务纠纷的情况；

6. 转业、退役军人自所在单位为其开户并足额正常缴存之日起，即可申请公积金贷款；

7. 尚未取得不动产权证书的商品房，以住建部门登记备案的购房合同签订日期为准，一年内可申请办理贷款；购买现房的，以住建部门登记备案的购房合同签订日期一年内，不动产登记证登记日期一年内可申请办理贷款；购买二手房的，以不动产登记证登记日期为准，一年内可申请办理贷款，以上类型超过期限不予受理。

注：对曾经在异地缴存住房公积金、现在市公积金中心缴存不满规定期限的，缴存时间可与原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存时间合并计算。

（二）对出现下列情形的借款申请人不予受理：

1. 第三次申请公积金贷款购买住房和购买第三套及以上住房的。

2. 职工离婚六个月（含六个月）以内申请公积金贷款的（以离婚证、法院判决书、调解书日期为准）。

3. 异地贷款职工夫妻双方申请公积金贷款须一方为渭南辖区内户籍且落户在一年以上，夫妻双方无渭南辖区内户籍或落户不满一年的。

4. 借款人及配偶《个人信用报告》中有以下情形之一的：

（1）《个人信用报告》近5年（60个月）内记录有连续3期（含3期）以上或累计6期（含6期）以上逾期记录的

(同一人征信报告中的贷款信息与信用卡信息逾期记录不合并计算; 借款人与配偶征信报告逾期记录不合并计算);

(2)《个人信用报告》有呆账的;

(3)曾使用公积金贷款虽已结清,但5年内有3次(含)以上逾期记录的;

(4)存在尚未结清住房公积金贷款的。

5. 购买商业性用房及其他非自住住房的。

6. 所购房产产籍产权不明晰或有异议的。

7. 借款人或配偶住房公积金个人账户被市公积金中心、法院冻结以及其他不符合市公积金中心相关规定的。

8. 法律、法规、规章规定的其他条件。

第六条 贷款资料

贷款所需资料: 借款申请人个人资料、房屋资料、担保资料。

(一) 个人资料

借款申请人夫妻双方资料:

1. 有效身份证件(居民身份证、士官证);

2. 户口簿;

3. 婚姻关系证明(单身声明、结婚证、离婚证或离婚判决书, 丧偶的提供配偶死亡证明或户籍管理部门销户证明);

4. 异地贷款职工需提供《住房公积金业务办理个人信息表》。

(二) 房屋资料

房屋资料分两类: 购买住房、建造住房。

1. 购买住房资料:

购买住房分三类: 期房、现房、二手房。

(1) 期房资料:

①期房申请公积金贷款需提供楼盘的“两书”、“五证”复印件（“两书”即营业执照、房地产开发企业资质证书；“五证”即不动产权证书、商品房预售许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证），复印件加盖房屋建造单位公章。在市公积金中心已备案楼盘无需提供；

②合法的购（建）房合同原件；

③购房预付款凭证及其复印件。

（2）现房资料：

①合法的购（建）房合同原件；

②购房预付款凭证及其复印件；

③不动产权证书及其复印件。

（3）二手房资料：

①房屋买卖契约；

②契税完税单及其复印件；

③购房预付款凭证及其复印件；

④不动产权证书及其复印件。

2. 建造住房资料

建造住房分两类：集资建房、大修自住住房（翻建住房）。

（1）集资建房资料：

①立项批文；

②不动产权证书；

③建设用地规划许可证；

④建设工程规划许可证；

⑤建筑工程施工许可证；

⑥营业执照；

⑦法人代表身份证；

- ⑧工程（预）决算书；
- ⑨集资建房人名单（房屋户号、价格）；
- ⑩预付款收据。

注：复印件上加盖原件持有单位公章。

（2）大修自住住房（翻建住房）资料：

- ①建设部门批文；
- ②不动产权证书；
- ③大修自住住房（翻建住房）合同；
- ④工程（预）决算书；

⑤大修自住住房（翻建住房）自有资金凭据（储蓄存单金额占工程造价40%以上）。

（三）担保资料

贷款担保方式三种：抵押担保、质押担保、住房公积金联保。借款申请人可选择任意一种担保方式。

1. 抵押担保资料

（1）以所购期房作为抵押物：

- ①在建工程抵押登记证明（或《不动产登记证明》）；
- ②房屋建造单位阶段性担保（贷款合同保证栏盖章）；
- ③住房贷款抵押合同。

（2）以所购现房作为抵押物：

- ①不动产登记证明；
- ②住房贷款抵押合同。

（3）以所购二手房作为抵押物：

- ①不动产登记证明；
- ②住房贷款抵押合同。

2. 质押担保资料

- （1）储蓄存单（含99年以后发行的国库券）；

- (2) 质押合同；
- (3) 质押物持有人身份证复印件。

3. 住房公积金联保资料

- (1) 个人住房公积金贷款联保承诺书；
- (2) 保证人身份证复印件。

注：住房公积金联保是指以个人在市公积金中心的住房公积金余额，作为借款申请人个人住房公积金贷款保证的担保方式。凡在市公积金中心缴存的个人，均可作为公积金贷款的保证人。保证人可以一人或多人，原则上保证人的公积金余额之和必须大于借款申请人的借款金额。

第七条 贷款首付比例、贷款额度

(一) 申请公积金贷款购买首套、二套改善型自住普通住房的，贷款首套最低首付款比例不低于 20%；贷款二套改善型最低首付款比例不低于 30%。

(二) 建造、翻建、大修自住住房贷款，贷款额度不超过建造、翻建、大修费用总额的 60%。

(三) 公积金贷款最高额度不超过 70 万元（借款人单人连续足额缴存的，贷款额度最高不超过 60 万元；借款人及配偶同时连续足额缴存的，贷款额度最高不超过 70 万元）。

如配偶公积金缴存不正常（连续足额缴存不满规定期限、断交 60 天以上、封存）的，配偶公积金不参与计算。

(四) 借款人配偶为现役军人的，贷款额度可按照双缴存职工家庭贷款额度计算。须提供借款人配偶的身份证、军官（或士官）证复印件及加盖银行业务章的“军人保障卡”流水。录入资料时录入军人身份证信息，资料扫描入系统。

(五) 公积金贷款金额为万元的整数倍。

(六) 公积金贷款月偿还贷款本息额不超过家庭月收入

50%，下限不得低于 30%。核定借款人及配偶收入时，已缴存公积金的，月工资总额按公积金缴存基数计算；未缴存公积金的，月工资总额按实际收入金额计算，但不超过当地上年度社平收入（需提供收入证明，并出具可证明有效收入的银行流水或完税证明）。

第八条 贷款期限

（一）购买商品住房、集资建造住房的，最长贷款期限 30 年；购买二手房的，贷款期限与房屋建成年限之和不超过 30 年；建造、翻建、大修自住住房的，最长贷款期限 10 年。

（二）贷款最长期限不得超过 30 年，且借款到期日不超过借款人法定退休年龄后 5 年。借款人申请贷款时年龄不超过其法定退休年龄（原则上女（干部）55 岁、女（工人）50 岁，男 60 岁）。机关事业单位县处级以上女干部和具有高级职称的女性专业技术人员年满 60 周岁退休或延迟退休的，需提供相关证明材料。

第九条 贷款利率

（一）当前执行的贷款利率：贷款期限≤5 年的，利率 2.6%；贷款期限>5 年的，利率 3.1%。

（二）对结清首次公积金贷款后，再次申请使用公积金贷款购买自住住房的，贷款期限≤5 年的，利率 3.025%；贷款期限>5 年的，利率 3.575%。

（三）贷款期限内如遇法定利率调整，贷款期限在 1 年（含）以内的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日按相应的利率档次执行新的利率规定。

第十条 贷款流程

贷款申请受理—管理部审核—信贷科复核—贷款审批

—贷款合同签订—抵押登记—贷款发放—贷款偿还—贷后管理

第十一条 贷款申请

（一）借款人向购（建）房屋所在地管理部提出公积金贷款申请。

（二）管理部贷款经办人必须与借款人进行面谈，提醒其仔细阅读面谈告知书，同时履行告知义务。

（三）借款人签写渭南市住房公积金管理中心《个人住房公积金贷款申请审批资料》，书写规范工整，内容详实。

第十二条 贷款核查

（一）个人情况重点核查借款人家庭收入是否稳定、个人资信是否良好、有无不良行为记录、房屋产权共有人是否愿意贷款并承担连带清偿责任。

（二）购（建）房情况重点核查房屋现状以及房屋交易是否真实。

（三）抵押物情况重点核查房屋产权是否明晰、产权共有人是否愿意抵押。

第十三条 贷款审批

（一）审核借款人信息、房屋信息、贷款信息是否正确；影像资料是否齐全和符合要求；申请贷款的期限、金额是否符合规定等。经审核获得批准的贷款申请，流转至面签环节。

（二）经审核发现疑义的，注明原因，将贷款申请退回至录入环节，要求管理部调查落实。

（三）未获得批准的，注明未批准原因，将贷款申请退回至录入环节，由管理部经办人告知借款人未批准原因并返还贷款申请资料。

第十四条 签订住房公积金借款合同

贷款经办人及时通知借款人，符合贷款规定的办理下列手续（不符合贷款规定的资料退回）：

（一）属抵押贷款的，借款人夫妻双方到委托银行签订《住房公积金借款合同》、《住房贷款抵押合同》；抵押物属于第三人的，第三人夫妻双方签订《住房贷款抵押合同》，到抵押房屋所在地的县、市房屋产权登记部门办理房屋抵押登记手续；用现房抵押的出具《不动产登记证明》；用期房抵押的出具《在建工程抵押登记证明》。

（二）属质押贷款的，借款人夫妻双方到委托银行签订《住房公积金借款合同》、《贷款质押合同》。

（三）属公积金联保贷款的，借款人夫妻双方到委托银行签订《住房公积金借款合同》。公积金保证人签订保证承诺书。

第十五条 贷款发放

公积金贷款面签、抵押待办、抵押待办复核完毕后，符合贷款发放条件的，中心将贷款资金划转至预售资金监管专户，或建房、修房承担方在银行开设的账户，或二手房资金监管专户，原则上2个工作日内发放贷款（借款人原因延迟放款的除外）。

第十六条 贷款偿还

贷款期限为一年的，到期一次还本付息；贷款期限在一年以上的，实行按月归还贷款本息。还款方式包括：

（一）等额本息还款方式，即贷款期内以每月相等的额度偿还贷款本息。

（二）等额本金还款方式，也称利随本清方式，即每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。

（三）住房贷款发放6个月以后，借款人可随时部分或全部提前偿还贷款。借款人提前部分还款时，可以选择“期限不变重新计算月还款金额”或“月还款金额不变自动缩短还款期限”任意一种方式。公积金贷款提前还款不收取违约金。在贷款期限内，提前部分偿还贷款每次还款金额不低于1万元，原则上不超过3次。

第十七条 贷后管理

（一）资料归档

贷款发放后，贷款经办人及时将所有贷款资料移交档案室，档案室登记归档。

（二）逾期贷款催收

贷款本息逾期未还，市公积金中心发送信息催收借款人。连续3个月贷款逾期，贷款受理管理部发送《逾期贷款催收通知书》；连续6个月贷款逾期，委托贷款银行（市公积金中心）启动法律诉讼程序。

（三）合同变更

（1）借款人将借款合同项下的权利、义务变更的，必须经当事人各方同意，并签订变更协议。

（2）借款人在合同履行期间死亡、失踪或丧失民事行为能力，其遗产或财产的继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人同意继续履行借款人签订的借款合同，需办理借款人的债务变更手续。

（四）借款人有下列情形之一的，市公积金中心（受委托银行）有权停止支付贷款或者提前收回全部贷款本息，并要求借款人承担违约责任：

①借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；

②保证人违反保证合同或丧失承担连带责任能力，抵押物毁损不足以清偿贷款本息，质押物明显减少影响贷款人实现质押权，而借款人未按要求落实新保证或新抵押（质押）的；

③不按照借款合同规定用途使用贷款的；

④未经贷款人同意，借款人将设定抵押权或质押权财产或权益拆迁、出售、转让、赠予或重复抵押的；

⑤借款人拒绝或阻挠市公积金中心、受委托银行对贷款使用情况和抵押物使用情况进行监督检查的；

⑥其他由于借款人原因，影响借款偿还或损害市公积金中心和受委托银行利益的；

⑦借款期内，借款人连续三个月或累计六个月未偿还贷款本息的；

⑧市公积金中心（受委托银行）与借款人约定的其他事项。

（五）注销登记

贷款本息结清后，贷款受理管理部出具《住房贷款结清证明》。借款人持《住房贷款结清证明》到相关部门办理注销登记手续。

（六）贷款呆坏账核销

贷款呆坏账核销按规定程序上报核销。

第十八条 此前相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

第十九条 本细则从2024年2月1日起执行。