

常德市住房公积金管理委员会文件

常房金管〔2023〕4号

常德市住房公积金管理委员会 关于印发《常德市住房公积金委托贷款业务 操作细则》的通知

各住房公积金缴存单位：

《常德市住房公积金委托贷款业务操作细则》已经市住房公积金管理委员会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常德市住房公积金管理委员会

2023年7月18日



常德市住房公积金委托贷款业务操作细则

为规范全市住房公积金委托贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，防范公积金贷款风险，着力解决个人住房资金需求，根据《常德市人民政府办公室关于印发常德市住房公积金缴存、提取和委托贷款管理办法的通知》（常政办发〔2022〕39号），结合工作实际，制定本细则。

一、贷款范围

（一）常德市行政区域内缴存住房公积金且具有完全民事行为能力的职工、个体工商户、自由职业者在常德市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的。

（二）常德市行政区域外缴存住房公积金的职工、个体工商户、自由职业者在常德市行政区域内购买自住住房的（以下简称异地贷款）。

二、贷款条件和程序

（一）贷款条件

1. 自开户之日起连续缴存6个月以上，且贷款前连续缴存住房公积金6个月（含）以上（军队转业安置人员缴存1个月以上）。

2. 异地贷款申请人其户籍须在常德市本行政区域内；异地自由职业者贷款申请人其户籍须在常德市本行政区域内，且缴交6个月（含）以上社保。

3. 贷款用于购买、建造、翻建、大修自住住房，其中购买期

房、现房的申请贷款时间自签订购房合同之日起不超过 2 年；购买二手房的申请贷款时间自过户之日起不超过 2 年；建造、翻建、大修自住住房的申请贷款时间自审批之日起均不超过 2 年；商业银行住房贷款转住房公积金委托贷款（以下简称商转公）申请贷款时间不受购房时间的限制，申请时间自该笔贷款结清之日起不超过 6 个月。

4. 缴存者家庭购买自住住房申请公积金贷款，第一次公积金贷款首付比例不低于购房总价的 20%，第二次公积金贷款首付比例不低于购房总价的 30%。

5. 缴存者家庭无公积金贷款记录的，可申请两次公积金贷款；缴存者家庭有一次公积金贷款记录并已结清的，可再申请一次公积金贷款；缴存者家庭有商业银行住房贷款尚未结清的，不得申请公积金贷款。

6. 借款人同意选择本市住房公积金管理中心（以下简称中心）规定的偿还、担保方式。

7. 信用卡及个人贷款逾期情况：

（1）借款人及配偶信用卡账户状态正常。最近 24 个月内透支逾期不超过 12 次。借款人及配偶的信用卡逾期次数均单独计算，两方不累加；一人名下有多张卡的（包括贷记卡和准贷记卡），逾期次数累计计算。

（2）借款人及配偶的个人贷款当前逾期次数不超过 3 期，近五年内累计不超过 12 期或最高逾期不超过 6 期。当前逾期是

指目前未还清贷款的逾期次数。累计逾期是指已结清和目前尚未结清的贷款逾期的次数之和，最高逾期指连续逾期次数。

（二）贷款程序

1. 借款人提出申请，提交相关资料，签订《征信查询使用授权及承诺书》，预签《委托贷款合同》和《借据》，预办理公积金贷款对冲业务（异地贷款不办理对冲业务）。

2. 中心受理申请及贷款资料，进行贷前调查，召开审贷会。

3. 办理担保、抵押手续，审核抵押物。

4. 管理部凭不动产登记证明（含不动产登记电子证明）发放贷款。

三、贷款额度、期限、利率、发放及归还

（一）贷款最高额度

按以下方法计算后的最低值作为审批贷款最高额度。

1. 购买、建造、翻建自住住房的，贷款额度不超过房屋总价值的 80%；大修自住住房的，贷款额度不超过大修费用的 60%。

2. 首次申请公积金贷款额度不得高于房屋总价值的 80%；第二次申请公积金贷款额度不得高于房屋总价值的 70%。

3. 缴存者夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，贷款最高限额 50 万元，双方均缴存了住房公积金的，最高限额为 60 万元。

4. 商转公贷款额度不超过借款人商业银行个人住房贷款结清额度（扣除罚息和用于提前结清商贷所提取的住房公积金额度）。

5. 按借款人家庭还贷能力计算贷款额度。借款人家庭公积金月还款额不得超过家庭月收入的 50%（借款人未婚的，不超过其月收入的 50%）。在测算借款人家庭还贷能力时，应综合考虑住房公积金月缴存基数、银行收入流水、债务情况。借款人家庭若存在其他债务（不含住房贷款），其月还款额不超过家庭月收入 50%的，可按借款人及配偶可对冲还款的住房公积金额度测算贷款发放额度（借款申请人及配偶须办理住房公积金月对冲还贷业务）。

6. 一年期贷款限额。贷款期限在一年以内，贷款金额不得超过家庭年收入总额。

（二）贷款最高额度依据

1. 购买期房、现房以购房合同、发票作为计算贷款最高额度的依据。

2. 建造、翻建、大修自住住房以具备资质的评估机构评估价值作为计算贷款最高额度的依据。

3. 购买二手房贷款的，以该房屋税收申报表上金额作为计算贷款最高额度的依据。对因成交价格明显高于市场价格而存疑的，经中心严格审核其真实性后办理。

（三）贷款审批时限

中心当自受理申请之日起 15 个工作日内作出准予贷款或不准贷款的决定，并告知申请人。

（四）贷款年限

公积金贷款期限最长不超过 30 年，且还款截止日期不超过借款人法定退休时间。

（五）贷款利率

公积金贷款利率按中国人民银行颁布的住房公积金委托贷款利率标准执行。自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率继续执行原标准，即 5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别为 3.025% 和 3.575%。公积金贷款期限在一年以上的，遇法定利率调整，自次年 1 月 1 日开始按相应利率档次执行新的利率规定。

（六）贷款发放、归还

1. 贷款收款账户可为预售资金监管账户、借款人账户、借款人授权指定账户中的任一账户。

2. 公积金贷款可采用按月等额本息或等额本金还款方式。

3. 借款人在申请贷款时，须提供委托放贷银行的一类银行卡，用于收款和还款。

4. 贷款期限在一年（含）以内的，借款人到期一次性还本付息（利随本清）。

5. 贷款期限在一年（不含）以上的，借款人自合同约定的贷款发放日次月起按照合同约定按月偿还贷款本息。

6. 贷款期限在一年（不含）以上的，借款人在贷款时间满一年后，可提前归还部分或全部贷款。提前归还部分贷款的，归还

金额必须为 2 万元（含）以上的整数（以万元为单位），两次提前还款申请间隔应在 12 个月（含）以上。提前归还部分贷款的，只能减少其贷款本金，降低其月还款额，不能缩短贷款年限。借款人及配偶公积金余额不能用于提前部分还款。

7. 借款人可采取以下方式偿还贷款本息：

（1）委托扣款方式。即借款人与中心签订委托扣款协议，从借款人的还贷银行卡中自动划扣资金用于偿还本人住房公积金委托贷款本息。

（2）公积金月对冲还贷方式。借款人及配偶可以申请住房公积金月对冲还贷，即授权中心按月从其本人及配偶的住房公积金账户中自动扣划资金用于偿还本人公积金贷款（借款人及配偶住房公积金余额之和须留足一年的还贷金额不用于月对冲还贷）。月对冲还贷时，先对冲借款人的住房公积金，再对冲配偶的住房公积金，不足部分从借款人的还贷银行卡中划扣。

（3）借款人及配偶住房公积金余额可用于结清贷款。

四、组合贷款

公积金贷款额度不能满足借款人需求时，可选择中心与商业银行联合开展的组合贷款。

（一）公积金贷款和商业银行贷款的贷款年限、借款人必须一致，中心和商业银行需同时到当地不动产登记中心办理贷款抵押手续。

（二）首次申请公积金贷款的组合贷款金额不超过该房屋总

价款的 80%，第二次申请的不超过该房屋总价款的 70%。

（三）办理“商转公”贷款时不能办理组合贷款。

五、征信查询使用及授权

（一）借款人及配偶须授权住房公积金管理中心查询并使用其本人及配偶个人征信报告。

（二）借款人及配偶可向中心提交人民银行各分支机构出具的个人征信报告或征信自助查询机上查询取得的个人征信报告。

1. 借款人及配偶须提供距公积金贷款申请日前 3 日以内出具的个人征信报告。

2. 借款人及配偶须签署承诺书，承诺提供的个人征信报告真实有效，中心核查发现其提供的个人征信报告不真实的，可拒绝受理该笔贷款，并将有关情况报征信管理部门。

六、连带保证责任

（一）公积金贷款还贷期间，借款人婚姻关系解除的，共同借款人（即原配偶）可申请解除住房公积金业务系统中的婚姻绑定关系。

（二）公积金贷款还贷期间，借款人婚姻关系解除的，须结清公积金贷款后，方可解除共同借款人（即原配偶）公积金贷款的连带保证责任。

七、贷款所需资料（通过大数据可直接查询的除外）

（一）基本资料（所有贷款业务均需提供）

1. 申请审批表（中心提供，临柜填写）。

2. 住房公积金个人住房委托贷款贷前调查表（中心提供，临柜填写）。

3. 申请人及配偶身份证原件。

4. 婚姻关系证明原件。

5. 《个人信息信息查询使用报送授权书及承诺书》原件。

6. 贷款银行卡原件。

（二）其他资料（根据不同贷款类型，除基本资料外另需提供的资料）

1. 购买新房

（1）购房合同原件。

（2）首付款发票原件。

2. 购买二手房

（1）购房合同原件。

（2）契税发票原件、存量房交易税费申报表原件。

（3）不动产登记证明原件。

3. 商转公

（1）购房合同原件。

（2）首付款发票原件。

（3）商业银行个人住房贷款合同原件。

（4）商贷结清凭证及最后一次还款凭证原件。

（5）不动产登记证明原件（仅现房）。

4. 翻建、建造自住住房

- (1) 规划许可证原件。
- (2) 不动产登记证明原件。
- (3) 房屋评估报告原件。

5. 大修自住住房

- (1) 房屋危房鉴定书原件。
- (2) 不动产登记证明原件。
- (3) 房屋评估报告原件。

6. 异地购房

- (1) 购房合同原件。
- (2) 首付款发票原件。
- (3) 借款人在常德市行政区域户籍证明原件。
- (4) 借款人住房公积金缴存及贷款情况证明原件（借款人及配偶公积金账户未发生对外支取情形）。
- (5) 异地贷款申请及授权书（中心提供，临柜填写）。
- (6) 6个月（含）以上社保缴存情况原件（自由职业者）。

八、贷后管理

（一）借款人不按时偿还贷款本息视为贷款逾期，中心在上报征信管理部门同时可采取电话、短信、书面等方式发送催收通知，对超过催收通知规定时间拒不偿还的，通过法律手段强制偿还。

（二）借款人有下列情形之一的，中心有权依法处分抵押物或要求担保人承担连带责任，以所得款项清偿贷款本息和有关费

用：

1. 担保人违反合同或者丧失承担连带责任能力，抵押物因意外损毁不足以清偿贷款本息，抵押物价值明显减少影响实现抵押，而借款人未按要求重新落实新担保人、新抵押物的；

2. 借款人在贷款期内连续 6 个月或累计 12 个月不按合同约定偿还贷款本息的；

3. 借款人超过贷款年限 2 个月仍未还清贷款本息的；

4. 借款人在合同期内死亡而无继承人或受遗赠人的；

5. 借款人在合同期内死亡而继承人或受遗赠人拒绝履行借款人偿还贷款本息义务的；

6. 法律、法规规定的其他情形。

