附件二：

## **常德市住房公积金管理中心贷款业务办理指南**

****常房金发〔2021〕19号****

****一、贷款对象和条件****

　　凡在常德市住房公积金管理中心(管理部)自开户之日起连续缴存住房公积金6个月以上（军队转业安置人员缴存1个月以上）、申请贷款时前3个月（含）无欠缴记录，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、大修普通自住住房时，均可申请住房公积金委托贷款;在异地缴存住房公积金的职工，户籍必须在本市（含各区县市）12个月以上，在本市（含各区县市）购买自住住房的，可申请住房公积金委托贷款。借款申请人必须具备下列条件：

　　（一）贷款用于购买、建造、大修普通自住住房，其中购买期房、现房的申请贷款时间自签订合同之日起，建造、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。

　　（二）缴存者家庭（指借款申请人及配偶）购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，首付比例最低为20%。

　　（三）缴存者家庭无住房公积金贷款记录（不含商业银行住房贷款），可申请两次住房公积金贷款；缴存者家庭有一次住房公积金贷款记录（不含商业银行住房贷款）并已结清，可再申请一次住房公积金贷款；缴存者家庭有商业银行住房贷款尚未结清的，不得申请住房公积金贷款。

 （四）借款人同意选择本中心规定的偿还、担保方式。

　  （五）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。

　　（六）借款人及配偶个人贷款当前逾期次数不超过3期，累计不超过12期或最高逾期不超过6期。

****二、贷款程序及审批时限****

(一 )贷款程序

第一步：借款人提出申请，提交相关资料，签订“征信查询授权书”、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）。

第二步：管理部受理申请，进行贷前调查，签署意见。

　　第三步：管理部录入资料，召开审贷会。

　　第四步：办理房产抵押手续，同时办理担保手续。

第五步：审核抵押物。

第六步：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。

（二）贷款审批时限

在资金充足的情况下，各管理部从资料受理到通知借款人办理抵押时间不超过10个工作日；抵押办结后，贷款资金在5个工作日内发放到位。

****三、贷款额度、期限、利率及偿还****

（一）贷款额度

1.借款人申请贷款额度不得高于借款申请人及配偶公积金账户缴存余额的15倍（军队转业安置人员不受缴存余额限制），且不超过房屋总价值的80%；大修自住住房的，委托贷款金额不超过大修费用的60%。

2.贷款最高限额40万元，夫妻双方均缴存了住房公积金的，最高限额为50万元。

3.缴存者家庭第二次申请住房公积金委托贷款最高限额与全市个贷率挂钩：即全市个贷率未超过85%时，按贷款最高限额执行；全市个贷率超过85%但低于90%时，贷款最高限额按原相对应贷款最高限额的80%执行；全市个贷率达到或超过90%时，贷款最高限额按原相对应贷款最高限额的70%执行。

　　4.商业银行个人住房贷款转住房公积金委托贷款的，按住房公积金委托贷款程序申请，需借款人提供该笔贷款所购房屋不动产登记证明，贷款金额不超过借款人商业银行个人住房贷款剩余本金余额或最后一次还款金额，且不超过住房公积金委托贷款的单户最高额度，商转公为第二次住房公积金委托贷款的，最高限额与全市个贷率挂钩。

　　5.按缴存者家庭还贷能力计算贷款额度。缴存者家庭贷款月还款额不得超过家庭月收入的50%（以住房公积金缴存基数测算家庭月收入）。缴存者家庭有他贷款及债务的（包括为他人提供担保的贷款及债务）与此次申请的公积金贷款月还款本息一并计算其贷款的月还款额。

6.购买二手房贷款的房价认定标准为：

（1）购买二手房贷款的，认定该房屋契税完税凭证注明的应纳税基数为房价。

（2）购买减免契税的二手房贷款的，认定该房屋增值税普通发票上的计税金额为房价。

贷款额度按以上方法计算后的最低值作为审批贷款额度。

　　7.一年期贷款标准。贷款期限在一年以内，到期一次性还本付息的，贷款金额不得超过家庭年收入总额（家庭年收入总额按个人缴存基数予以测算，包括贷款到期前的住房公积金缴存余额）。

　　（二）贷款年限

　　住房公积金委托贷款期限最长不超过30年，且不超过借款人法定退休时间。

　　（三）贷款利率

　　首次住房公积金个人住房贷款利率按中国人民银行颁布的住房公积金贷款利率标准执行；第二次住房公积金个人住房贷款利率按同期首次住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。贷款期限在1年以内的（含1年），实行一次性还本付息，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在一年以上的，遇法定利率调整，于次年1月1日开始按相应利率档次执行新的利率规定。

　　（四）贷款归还

　　1.住房公积金贷款采取按月等额本息、等额本金还款法。

　　2.借款人在申请贷款时，须提供委托银行（放贷银行）的银行卡（有公积金联名卡的用联名卡），用于收款和还款。

　　3.借款人每月应在规定的还款日之前将月还款额足额存入还款账户（如：6月16日发放的贷款，借款人应从次月起，每月15日前将还款金额足额存入还款账户）。

　　4.借款人可采取以下方式偿还贷款本息：

　　（1）柜面还款方式。即借款人直接以现金、支票、储蓄卡、信用卡或储蓄存折到受委托银行的营业柜台还款。

　　（2）委托扣款方式。即借款人与公积金管理部签订委托扣款协议，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贷款。

　　（3）公积金月对冲还贷方式。已经办理了住房公积金贷款的借款人及配偶可以申请住房公积金月对冲还贷；借款人及配偶住房公积金余额之和在月对冲还贷过程中须留足一年的还贷金额；借款人及配偶在申请办理月对冲还贷时，须授权住房公积金管理部门，按月从其住房公积金账户中自动扣划资金用于偿还本人住房公积金贷款；每月对冲还贷金额不超过借款人的月还款额，先对冲借款人的住房公积金，再对冲配偶的住房公积金。

　 （4）公积金年对冲还贷方式。已经办理了住房公积金贷款的借款人及配偶可以申请住房公积金年对冲还贷；借款人及配偶在申请办理年对冲还贷时，住房公积金缴存须在正常状态下进行，且在申请时前12个月无连续停缴3个月以上记录；借款人及配偶每年提取还贷金额不超过借款人最近12期还款总额；提取还贷后，借款人及配偶的住房公积金账户余额之和不低于12期还款总额；先对冲借款人的住房公积金，再对冲配偶的住房公积金。

　　注:在本中心缴存公积金的借款人只能在月对冲与年对冲方式中选择一种对冲还款方式。

（5）当借款人及配偶住房公积金余额大于或等于贷款余额时，可用公积金余额采取线上办理结清贷款，撤销抵押手续须到申请贷款的管理部柜面办理。

5.贷款期限在一年以上的，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（以万元为单位）的整数（其公积金余额不能用于提前部分还款）。

特别提醒：请借款人每月按时足额偿还贷款，否则，您的个人信誉将会产生不良记录，直接记入中国人民银行金融信用信息基础数据库。

****四、开展组合贷款****

住房公积金贷款额度不能满足客户需求时，市住房公积金管理中心与商业银行联合开展组合贷款。

****五、贷款所需资料****

　　（一）购买新房所需提供的资料

　　1.申请审批表。

　　2.住房公积金个人住房贷款面谈记录（临柜填写）。

　　3.购房合同原件。

4.申请人及配偶身份证原件。

5.婚姻关系证件原件（借款人未婚或离异后未再婚的，临柜填写个人婚姻状况承诺书）。

    6.首付款发票原件。

7.个人信用信息查询使用报送授权书原件（临柜填写，夫妻各一份）。

8.贷款银行卡原件（有公积金联名卡的用联名卡）。

　　（二）购买二手房所需提供的资料

　　借款人除提供购买新房贷款所需资料第1、2、3、4、5、7、8项外，另需提供：

1.契税发票原件。

2.不动产发票原件。

（三）“商转公”所需提供的资料

借款人除提供购买新房贷款所需资料外，另需提供：

1.商业银行个人住房贷款合同。

2.商贷最后一次还款凭证。

    （四）建造自住住房所需提供的资料

    借款人除提供购买新房贷款所需资料第1、2、4、5、7、8项外，另需提供：

1.规划许可证。

2.不动产登记证明。

3.房屋评估报告。

    （五）大修自住住房所需提供的资料

借款人除提供购买新房贷款所需资料第1、2、4、5、7、8项外，另需提供：

1.该栋房屋危房鉴定书。

2.不动产登记证明。

3.费用支付凭证。

    （六）公积金联合担保所需提供的资料

    借款人除提供购买新房或二手房、建造、大修自住住房贷款所需资料外，另需提供：

1.公积金联合担保人身份证复印件。

2.承诺书原件。

（七）异地贷款所需资料

除按常德市本地缴存职工申请贷款规定提交资料外，另需提供：

1.借款人住房公积金缴存及贷款情况证明,并体现借款人及配偶的公积金账户已冻结。

2.借款人户籍证明材料。

3.提供一名户籍在常德市行政区域内，且在我中心正常缴存住房公积金的亲友作为联系人，并提供其身份证、户籍证明、联系地址、联系方式等。

4.《异地贷款联系人承诺书》（临柜填写）。

5.《异地贷款申请及授权书》（临柜填写）。

注：借款人配偶在异地缴存公积金的，需缴存地住房公积金管理中心提供缴存及贷款证明。

咨询电话：12329