宿住房公积金〔2024〕7号

关于印发《宿迁市住房公积金个人住房贷款

业务规范》的通知

中心各内设机构：

现将《宿迁市住房公积金个人住房贷款业务规范》印发给你们，请遵照执行。

宿迁市住房公积金管理中心

2024年4月2日

（此件公开发布）

宿迁市住房公积金个人住房贷款业务规范

第一部分 总则

第一条 为进一步规范住房公积金个人住房贷款业务，防范贷款风险，保障资金安全，根据国务院《住房公积金管理条例》和住建部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等相关规定，结合宿迁市实际，制定本规范。

第二条 本规范所称住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）是指以住房公积金为资金来源，向住房公积金缴存人发放的用于购买自住住房的个人住房贷款。

第三条 本规范适用于宿迁市行政区划范围内公积金贷款业务活动。

第四条 宿迁市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）负责公积金贷款综合管理工作；公积金中心各管理部根据法人内部授权负责公积金贷款业务的受理、审批等工作。受托办理住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受托银行）负责公积金贷款发放、贷后管理等金融业务。

第二部分 贷款条件和对象

第五条 在本市行政区划范围内购买自住住房，可申请公积金贷款。申请人必须同时满足以下条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）申请公积金贷款前连续足额缴存公积金满6个月（缴存时间和缴存次数需同时满足），申请公积金贷款时公积金账户应处于正常缴存状态，且欠缴时间不能超过3个月。异地（外市）缴存公积金，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；

（三）申请人所购房屋缴纳的首付款应执行市住房公积金管理委员会（以下简称市管委会）规定的比例；

（四）具有合法有效的房屋买卖合同、协议；

（五）同意且能够以所购房屋作为公积金贷款抵押物；

（六）个人信用良好，具有相对稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力；

（七）申请组合贷款的，应当同时符合公积金贷款和商业性个人住房贷款条件。

第六条 公积金贷款以家庭（仅包括借款申请人及其配偶）为单位，分为借款申请人和共同申请人。夫妻一方作为借款申请人申请公积金贷款，另一方无论是否缴存公积金都应当作为共同申请人。共同申请人申请公积金贷款前连续足额缴存公积金满3个月，且处于正常缴存状态的，可参与公积金贷款额度计算。

第七条 下列情形的不予贷款：

（一）通过交易方式取得直系亲属（借款人配偶、子女、夫妻双方父母）房屋所有权的；

（二）以赠与、继承、分割、析产等方式取得房屋所有权的；

（三）仅购买住房部分产权的；

（四）购买办公用房、商业用房、车库、酒店式公寓、阁楼等非住宅性质房屋的；

（五）借款申请人（含共同申请人）在全国范围内尚有未结清公积金贷款的；

（六）其他法律法规规定的不予贷款情形。

第八条 农房改善过程中农业转移人口公积金贷款、灵活就业人员公积金贷款和商转公贷款等按照相关文件执行。

第三部分 贷款额度、期限、利率和还款方式

第九条 贷款额度

（一）公积金贷款最高额度按照市管委会确定的标准执行。

（二）公积金贷款可贷额度不得超过房屋总价与已付购房款的差额（含组合贷款），不得超过借款申请人及其配偶退休年龄内公积金缴存总额的两倍。

（三）新建商品房交易价格认定，以登记备案的购房合同上约定的房屋总价为准；再交易住房交易价格认定，原则上以再交易税收完税证明（契税）所示房价为准，但价格明显异常的，公积金中心有权参照不动产主管部门公布的再交易住房市场成交价格确定。

（四）公积金贷款月还款额不得超过借款申请人及其配偶月公积金缴存基数之和的50%。

（五）购买首套住房的中低收入家庭，首次公积金贷款额度应不超过家庭公积金账户余额的15倍，二次使用按照10倍计算。以个人补缴方式缴存的公积金，不参与公积金贷款额度计算（另有规定的除外）。

（六）借款申请人配偶为现役军人的，由所在部队出具公积金缴存证明，符合公积金中心规定条件的，可参与公积金贷款额度计算。

（七）符合国家生育政策生育二孩及以上的家庭、人才引进到我市就业的全日制普通高校研究生和“双一流”建设高校毕业生、在我市创新创业的A、B类等高层次人才、购买二星级以上绿色建筑等申请公积金贷款的，贷款额度按相关文件执行。

（八）公积金贷款额度以千元为单位。

第十条 贷款次数认定

借款申请人家庭在全国范围公积金贷款可办理两次。夫妻关系存续期内共同办理过公积金贷款的，离婚后，原贷款算作双方各一次贷款次数。夫妻双方均为初婚，在婚前累计办理公积金贷款不超过两次（含），算作一次贷款次数。

存在下列情形之一的，由借款人或共同借款人提出核销贷款次数申请，公积金中心管理部调查核实后，经公积金中心审批，可核销该笔贷款次数：

（一）因房屋产权登记面积与合同约定面积误差比绝对值超出合同约定比值时，买卖双方协商一致后退房的；

（二）房屋存在其他功能性严重缺陷，或符合商品房买卖合同约定的其他退房情形，买卖双方协商一致后退房的；

（三）商品房买卖合同约定的交付期限未能交付，逾期天数超过合同约定期限，买卖双方协商一致后退房的；

（四）因规划、设计变更等原因影响房屋质量，买卖双方协商一致后退房的。

第十一条 逾期记录认定

公积金中心依据中国人民银行个人征信报告和宿迁市住房公积金业务与管理系统中公积金贷款情况认定逾期记录，认定有效期限为两年。借款申请人及其配偶均有逾期记录的，双方逾期记录累加计算；存在不同类型逾期记录的，逾期记录累加计算。

借款申请人存在逾期记录的按以下标准执行：

（一）逾期记录累计5次（含）以下的，执行正常首付比例。

（二）逾期记录累计6-11次，首付比例增加20%。

（三）有下列情形之一的不予贷款

1. 逾期记录累计12次（含）以上的；

2. 仍有尚未归还逾期贷款、担保人代偿、处置抵押物归还贷款的；

3. 准贷记卡或贷记卡透支逾期未还的；

4. 存在呆账、止付、被强制执行等情况的；

5. 严重经济犯罪或对社会公共治安造成危害，被相关部门登记在案且受惩处未执行完毕的；

6. 有债务纠纷尚未处理完毕被相关部门登记在案的；

7. 利用虚假证明材料套取公积金或骗取公积金贷款尚在限制使用期内的；

8. 被纳入社会信用失信被执行人名单的。

第十二条 贷款期限

公积金贷款期限最长不得超过30年，同时不得超过该房屋剩余使用年限。公积金贷款申请年限可延至借款人法定退休年龄后5年。申请公积金贷款时的实际年龄取整计算。

第十三条 贷款利率

公积金贷款利率按照中国人民银行公布的住房公积金贷款利率执行。

第十四条 贷款还款方式

借款申请人可选择等额本息或等额本金等还款方式，公积金贷款合同履行期限内不得变更还款方式。

第四部分 贷款材料及流程

第十五条 贷款材料

申请公积金贷款需提供以下材料或相应的电子证照。

（一）购买新建自住住房的

1. 登记备案商品房买卖合同原件；

2. 首付款增值税普通发票原件；

3. 借款申请人（夫妻双方）身份证、户口簿、婚姻证明原件；

4. 借款申请人（夫妻双方）个人征信报告；

5. 借款申请人在公积金中心受托银行开立的Ⅰ类银行账户。

（二）购买再交易自住住房的

1. 买卖双方签订的房屋买卖协议原件；

2. 税收完税证明（放款前提供）；

3. 卖方房屋不动产权证（或房屋所有权证、国有土地使用证）原件；

4. 买卖双方（夫妻双方）身份证、户口簿、婚姻证明原件；

5. 买方（夫妻双方）个人征信报告；

6. 买卖双方在公积金中心受托银行开立的Ⅰ类银行账户。

（三）其他材料

1. 生育二孩及以上的家庭，另需提供出生医学证明或户口簿等证明材料；离异或再婚家庭抚养两个及以上小孩的，需提供民政部门备案的离婚协议或人民法院判决书等能证明子女抚养权的相关法定证明材料；

2. 异地公积金缴存人申请公积金贷款的，另需提供异地公积金中心出具的住房公积金业务办理个人信息表及近6个月缴存流水；

3. 符合我市人才引进政策的高校毕业生，另需提供学历学位证明、学信网证明；

4. 在我市创新创业的A、B类等高层次人才，另需提供英才卡等证明材料；

5. 购买法拍房的，另需提供人民法院出具的缴款凭证和拍卖成交确认书；

6. 公积金中心要求的其他材料。

个人征信报告、住房公积金业务办理个人信息表等材料已规定有效期的，依其规定；未规定有效期的，自材料出具之日起一个月内有效。

第十六条 贷款流程

公积金贷款实行“初审、复审、审批”三级审批制度。

（一）贷款初审

1. 初审人员应严格审核申请材料的完整性、真实性，确保办理业务准确、合规；

2. 初审人员根据借款申请人提供的相关材料，确定公积金贷款额度。审核通过的，将审核材料原件扫描存档提交复审；审核未通过的，应向借款申请人一次性告知未通过审核的原因或补正方式。

（二）贷款复审

复审人员应严格审核业务的准确性、合规性；对于未通过复审的公积金贷款申请，复审人员应退回申请并注明原因。

（三）贷款签约

受托银行经办人员应指导借款申请人（共同申请人）在借款合同及相关单据上签字。

因借款申请人自身原因无法办结公积金贷款手续或公积金贷款申请时间超过12个月的，公积金中心可撤销该笔公积金贷款申请，待符合公积金贷款申请条件后重新申请。

（四）贷款抵押

受托银行经办人员应审核抵押资料是否完整，协助借款申请人（共同申请人）办妥抵押登记等相关手续。在确认公积金贷款抵押落实后，完成宿迁市住房公积金业务与管理系统中的信息录入。

（五）贷款审批

审批人员应进行总体把关，加强业务监督和指导。审核通过的，签署审批意见；未审核通过的，应注明原因。

（六）贷款发放

受托银行经办人员应严格按照《个人住房公积金委托贷款划款通知书》要求，当日将借款资金划转至收款人银行账户。

第五部分 贷后管理

第十七条 贷款回收

（一）借款人应按照合同约定的金额按时还款。借款人可采取按月代扣和提前部分冲抵还贷的方式，使用公积金账户余额还款。

（二）公积金贷款期限为一年的，到期一次性还本付息。公积金贷款期限在一年以上的，按月归还贷款本息。

第十八条 贷款催收

公积金贷款发生逾期后，由受托银行负责催收。受托银行每月催收不少于两次，并做好催收记录报公积金中心相关管理部。对逾期公积金贷款催收工作不力的，依据《住房公积金金融业务委托协议书》和《宿迁市住房公积金业务受托银行考核办法》等有关规定执行。

第十九条 贷款归档

公积金贷款业务档案包括贷款办理过程中形成的各种资料，应按档案管理有关规定进行归档。

（一）公积金中心各管理部将整理后的贷款资料及时移交贷款管理科，由档案管理人员按照档案管理要求查验合格后统一归档。

（二）公积金中心贷款管理科负责妥善保管档案资料，完善档案查询、借阅手续。

（三）公积金中心信息管理科负责电子档案管理。

第六部分 其他规定

第二十条 借款人未按借款合同的约定按时足额偿还公积金贷款本息的，除需承担按合同约定产生的罚息外，公积金中心将其逾期情况报送至征信系统。

第二十一条 借款人及共同借款人办理公积金贷款后，因婚姻状况变动申请解除公积金贷款还款责任的，应同时满足以下条件：

（一）解除还款责任申请人应为借款人或共同借款人，并取得对方书面同意，被解除公积金贷款还款责任的应为共同借款人；

（二）人民法院已生效的法律文书或民政部门备案的离婚协议书内明确贷款的全部债务由借款人承担，与共同借款人无关，且申请解除还款责任的时间应与法律文书或离婚协议书载明的离异时间间隔两年以上（含）；

（三）借款人应书面承诺承担解除共同借款人还款责任后公积金贷款的全部债务；

（四）公积金贷款本金余额应不超过重新计算的借款人公积金贷款最高可贷额度。

申请解除公积金贷款还款责任的，经公积金中心相关管理部调查核实，报公积金中心审批后执行。

第二十二条 借款人违反借款合同约定的，公积金中心有权采取法律途径追偿借款人应偿还的借款本息以及由此产生的包括但不限于律师费、诉讼费、保函费、保全费、执行费等相关费用。

第七部分 附则

第二十三条 本规范由宿迁市住房公积金管理中心负责解释。

第二十四条 本规范自发布之日起实施。

抄送：江苏省住房和城乡建设厅

宿迁市住房公积金管理中心 2024年4月2日印发