

绍兴市住房公积金管理中心文件

绍住金〔2022〕18号

绍兴市住房公积金管理中心 关于印发《绍兴市住房公积金贷款业务实施细则》 的通知

各分中心、各处室：

现将《绍兴市住房公积金贷款业务实施细则》印发给你们，
请严格遵照执行，并做好政策宣传。

绍兴市住房公积金管理中心

2022年5月30日

绍兴市住房公积金贷款业务实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步规范全市住房公积金个人住房贷款业务管理，防范信贷风险，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《浙江省住房公积金条例》等法律法规，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 在绍兴市行政区域内开展住房公积金个人住房贷款业务，适用本实施细则。

第三条 住房公积金个人住房贷款(以下简称“公积金贷款”)是指住房公积金管理中心以归集的住房公积金，委托由绍兴市住房公积金管理委员会(以下简称“管委会”)审批和确定的商业银行(以下简称“受托银行”)，向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，用于购买、建造、翻建或大修具有自有产权住房的专项住房贷款。

第四条 公积金贷款遵循“先存后贷、存贷挂钩、公平公正、贷款担保、风险可控、高效便民”的原则。公积金贷款业务应按照贷审分离的原则办理，实行贷款三级审批机制，人员岗位设置应符合风险防控有关规定。贷款发放应当符合国家、省市房地产市场宏观调控政策和住房保障政策要求。

第五条 绍兴市住房公积金管理中心(以下简称“公积金中心”)及分中心负责管辖范围内公积金贷款业务的具体实施和日

常管理。

第六条 公积金中心和分中心应分别与受托银行签订公积金贷款业务委托协议书，明确双方职责，委托贷款手续费按国家有关规定支付。受托银行应根据委托协议办理公积金贷款业务，接受公积金中心及分中心的考核、监督。

公积金中心及分中心自主完成公积金贷款审批和核算，公积金贷款风险由公积金中心及分中心承担。

第七条 贷款申请人申请公积金贷款不足以支付应付购建房款时，可同时向受托银行申请办理商业性个人住房组合贷款，组合贷款中商业贷款和公积金贷款的期限、担保方式、还款方式等以各自借款合同约定为准。

第二章 贷款咨询

第八条 公积金中心及分中心、受托银行网点、“12329”热线电话应向缴存职工提供贷款咨询服务，并应一次性告知相关事项。

第九条 贷款咨询包括以下主要内容：

（一）贷款基本条件（包括贷款对象、住房公积金缴存要求、年龄、收入状况等）；

（二）贷款用途、利率、期限、额度、首付款要求、担保方式、还款方式、还款途径等；

（三）贷款所需申请材料明细（包括购建房材料、缴存情况、身份证明、婚姻状况、住房情况、征信情况、还款能力、贷款用

途等);

(四) 贷款程序(包括办理流程、办理场所、办理时限、办理进度等);

(五) 公积金贷款申请材料的提供方式及获取渠道;

(六) 公积金中心和受托银行业务网点的地址、电话等;

(七) 贷款担保的相关要求;

(八) 提供贷款额度、还款计划等测算服务;

(九) 贷款收款、还款账户相关要求;

(十) 其他与贷款相关事宜的咨询。

第三章 贷款对象

第十条 在绍兴市行政区域内正常缴存住房公积金且符合公积金贷款申请条件的职工,可以作为贷款申请人向其购买、建造、翻建、大修自住住房所在行政区域的公积金贷款受托银行网点申请公积金贷款。

贷款申请人配偶应作为共同申请人,共同提出贷款申请,并对公积金贷款承担清偿责任。其他共有人、共同还款人按照约定承担贷款连带清偿责任。

第十一条 在绍兴市行政区域外正常缴存住房公积金的职工,购买、建造、翻建、大修自住住房的,可持住房公积金缴存所在公积金中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》(包括近12个月的缴存明细,缴存不足12个月按实际缴存月份提供明细),按照本实施细则要求向公积金贷款受托银行网

点申请异地公积金贷款，申请贷款的条件、额度、办理程序等与在绍兴市行政区域缴存的职工一致。

第十二条 灵活就业人员可按规定向公积金贷款受托银行网点申请公积金贷款，申请贷款的条件、额度、办理程序等与单位缴存职工一致。

第十三条 夫妻双方都能正常足额缴存住房公积金的，由夫妻任一方申请公积金贷款；只有一方正常缴存住房公积金的，则须由正常缴存人提出申请。

共有产权房申请贷款的，其房屋共有权人为贷款申请人配偶或贷款申请人直系亲属（仅限于一名未婚或离异未再婚的成年子女与父母）；申请贷款的家庭有超过两人缴存住房公积金，由一名正常缴存人提出申请，另选一名正常缴存人作为共同申请人。

第四章 贷款条件

第十四条 贷款申请人购买自住住房申请公积金贷款，购买的房屋类型包括：新建商品房、二手住房、拍卖住房（包括法院拍卖房产、第三方资产管理人和拍卖公司拍卖房产，下同），但不包括别墅、双联排屋以及非住宅性质的商业用房、车库车位等。

第十五条 贷款申请除符合法律、法规、规章，以及管委会或公积金中心签发的信贷政策规定外，贷款申请人（含共同申请人）在申请公积金贷款时，应同时符合以下条件：

（一）具有完全民事行为能力。

（二）贷款申请人（包括合并计算可贷额度的共同申请人）

须按不低于本市最低缴存额连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上，且个人住房公积金账户处于正常缴存状态。其中：

1. 缴存职工曾在异地缴存住房公积金的，其住房公积金开户、缴存情况可根据原缴存账户所在管理机构出具的缴存证明合并计算。

2. 职工因工作单位变动或调动发生住房公积金补缴情况的，如新单位已办妥缴存登记并补缴的，提供劳动合同或社会保险缴交证明、进编表、调令等有效材料，经公积金中心或分中心认定后，补缴月份可视为连续缴存，补缴月份不超过3个月。单位因其他原因补缴的，需经公积金中心或分中心结合社保缴纳情况认定。

（三）个人信用良好，具有稳定经济收入和按期偿还贷款本息的能力，贷款申请人（含共同申请人）贷款月还款额不超过占其月收入的60%。

（四）已支付不低于规定比例的首期付款。

（五）所购买、建造、翻建或大修的房屋未设定房屋居住权。若以此住房作为贷款的抵押物，应当承诺在未还清全部公积金贷款本息前，不得在已抵押房屋上设定居住权。

（六）申请人应当在下列期限内提出贷款申请：

1. 购买预售新建商品房的，在签订商品房买卖合同24个月内；

2. 购买二手住房或拍卖住房的，在办妥“不动产权证书”、“契税”（税收完税证明）3个月内；

3. 建造、翻建、大修自住住房的，须在工程竣工后 3 个月内及相关批文的有效期内。

第十六条 贷款申请人家庭成员（包括申请人、配偶及未成年子女，下同）的住房套数和公积金贷款次数须符合“认房认贷”的条件。其中：

（一）贷款申请人家庭成员名下无住房且无住房贷款记录的，按首套住房政策申请公积金贷款；

（二）贷款申请人家庭成员名下已拥有一套住房或虽无住房但已有一次住房贷款记录的，按第二套住房政策申请公积金贷款；

（三）上述住房套数，不包含集体土地上的住房。

第十七条 贷款申请人（含配偶等共同申请人）有下列情形之一的，不予贷款：

（一）贷款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女，下同）购买第三套及以上住房的；

（二）贷款申请人家庭已使用过两次及以上公积金贷款，或有公积金贷款尚未还清的（包含异地贷款）；

（三）中国人民银行的个人信用报告中的各类贷记卡（含准贷记卡）、个人贷款存在逾期款项尚未归还的；

（四）申请贷款时近 5 年内，申请人（含配偶及共同申请人）个人贷款或贷记卡存在连续三期或累计六期及以上逾期记录的

（公积金贷款逾期以公积金业务系统记录为准，商业贷款和信用卡逾期以个人征信记录为准）；

(五) 申请人(含配偶及共同申请人)个人贷款或贷记卡等账户显示为冻结、止付、呆账、关注、可疑等非正常状态,或已有贷款、信用卡消费及为他人担保等总负债明显超过其固定资产总和的(理财、基金、证券、存款等可作辅助证明);

(六) 购买房屋产权存在异议、纠纷,根据法律、法规不能办理抵押的或难以变现处置的;

(七) 申请贷款时因提供虚假资料、虚假承诺、违规汇补缴住房公积金和调整缴存基数等情形,或因骗提套取、骗贷套贷等原因被纳入住房公积金失信行为名单,且在处罚期内的;

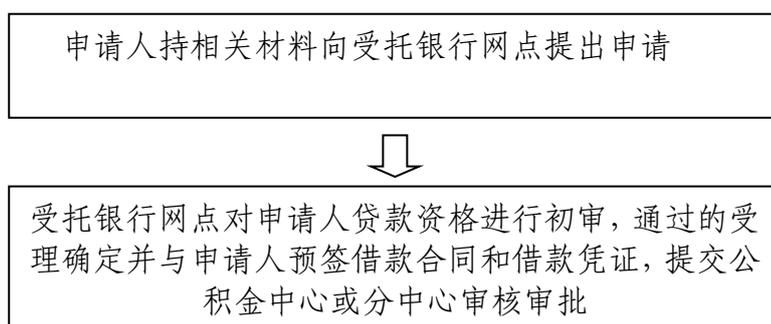
(八) 曾被纳入失信被执行人名单的或存在其他公积金贷款风险情形的;

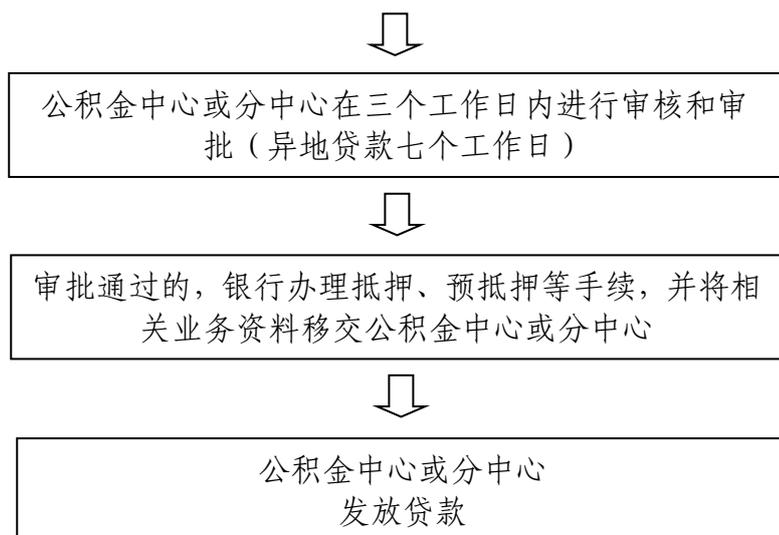
第十八条 贷款申请人及配偶有下列情形的,计入公积金贷款次数:

(一) 曾申请使用过公积金贷款,或作为共同申请人申请使用过公积金贷款;

(二) 在公积金中心开具过异地贷款职工住房公积金缴存使用证明且未注销的。

第五章 贷款业务流程





第六章 贷款类型及相关材料

第十九条 购买新建商品房申请公积金贷款，申请人需提交下列材料（证明文件）：

- （一）贷款申请人、共同申请人以及房产共有人身份证；
- （二）贷款申请人、共同申请人以及房产共有人户口簿、婚姻关系证明；
- （三）购买住房首期付款发票；
- （四）《浙江省商品房买卖合同》；
- （五）贷款申请人还贷银行卡；
- （六）个人征信信息查询及使用授权书；
- （七）购房所在地不动产登记中心出具的贷款申请人家庭成员（包括申请人、配偶及未成年子女）的不动产登记查询证明。

第二十条 购买二手住房申请公积金贷款，申请人需提交下列材料（证明文件）：

- （一）贷款申请人、共同申请人以及房产共有人身份证；

(二) 贷款申请人、共同申请人以及房产共有人户口簿、婚姻关系证明;

(三) 《浙江省二手房买卖合同》;

(四) 《不动产权证书》;

(五) 契税(税收完税证明);

(六) 贷款申请人还贷银行卡;

(七) 出让方收款银行账户;

(八) 个人征信信息查询及使用授权书;

(九) 门牌证或地名办出具的同一地名证明(不动产权证书与房屋买卖合同记载的房屋坐落不一致须提供);

(十) 购房所在地不动产登记中心出具的贷款申请人家庭成员(包括申请人、配偶及未成年子女)的不动产登记查询证明。

第二十一条 购买拍卖住房申请公积金贷款, 申请人需提交下列材料(证明文件):

(一) 贷款申请人、共同申请人以及房产共有人身份证;

(二) 贷款申请人、共同申请人以及房产共有人户口簿、婚姻关系证明;

(三) 拍卖成交确认书或法院裁定书;

(四) 《不动产权证书》;

(五) 契税(税收完税证明);

(六) 贷款申请人还贷银行卡;

(七) 贷款申请人收款银行账户;

(八) 个人征信信息查询及使用授权书;

(九) 门牌证或地名办出具的同一地名证明(不动产权证书与房屋买卖合同记载的房屋坐落不一致须提供);

(十) 购房所在地不动产登记中心出具的贷款申请人家庭成员(包括申请人、配偶及未成年子女)的不动产登记查询证明。

第二十二条 建造、翻建、大修自住住房申请公积金贷款, 申请人需提交下列材料(证明文件):

(一) 贷款申请人、共同申请人以及房产共有人身份证;

(二) 贷款申请人、共同申请人以及房产共有人户口簿、婚姻关系证明;

(三) 《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》或《农村村民建房批准书》;

(四) 《不动产权证书》;

(五) 有资质单位出具的房地产评估报告书;

(六) 大修住房须提供房屋鉴定部门出具的房屋危险性为 C 级或 D 级的房屋安全鉴定报告或经建设行政主管部门批准的大修审批表;

(七) 贷款申请人还贷银行卡;

(八) 贷款申请人收款银行账户;

(九) 个人征信信息查询及使用授权书;

(十) 购房所在地不动产登记中心出具的贷款申请人家庭成员(包括申请人、配偶及未成年子女)的不动产登记查询证明。

第二十三条 单身职工申请公积金贷款另须提供下列材料(证明文件):

(一) 未婚人员须出具单身承诺书;

(二) 离婚后未再婚, 须提供离婚证明, 并出具单身承诺书;
购房在离婚前的还须提供离婚协议书;

(三) 丧偶后未再婚, 须出具单身承诺书; 不动产权证书或购房合同的时间在丧偶之前的, 还须提供产权公证书。

(四) 已婚及离异或丧偶后未再婚职工申请公积金贷款, 均须出具未成年子女情况承诺书。

第二十四条 在本市行政区域外正常缴存住房公积金的职工申请办理异地贷款另须提供下列材料(证明文件):

(一) 异地贷款职工住房公积金缴存使用证明;

(二) 近12个月住房公积金连续缴存及账户余额明细, 缴存不足12个月的按实际缴存月份提供明细。

第七章 贷款业务规则

第二十五条 贷款额度

(一) 户可贷基准额度=(贷款申请人住房公积金账户近12个月月均余额+共同申请人住房公积金账户近12个月月均余额)×倍数。其中: 职工住房公积金账户月均余额为职工申请贷款时近12个月的住房公积金账户月均余额(不含近12个月的一次性补缴), 不足12个月的按实际月数计算; 倍数为15倍。同时, 中心对贷款申请人和共同申请人的缴存额度、还贷能力、信用情况以及房地产市场风险等因素进行综合评估以确定其可贷额度。

(二) 购买新建商品住房, 可贷金额不高于房屋成交价的

70%。

（三）购买二手住房，可贷金额不高于房价的 70%（房价原则取契税完税价、成交价中的最低值。对于房屋成交价格明显高于地区同类住宅正常交易价格的，公积金中心或分中心可委托评估公司对房屋价格进行评估，费用由公积金中心或分中心承担，房价取评估价、契税完税价、成交价中的最低值）。

（四）购买拍卖房，可贷金额不高于房价的 70%（房价原则取契税完税价、成交价中的最低值。对于房屋成交价格明显高于地区同类住宅正常交易价格的，公积金中心或分中心可委托评估公司对房屋价格进行评估，费用由公积金中心或分中心承担，房价取评估价、契税完税价、成交价中的最低值）。

（五）建造、翻建住房的不高于工程造价的 70%，大修住房的不高于工程造价的 50%。

（六）不高于管委会规定的最高限额。

（七）绍兴市委明确的五类高层次人才，在本市购买首套住房，按规定比例支付首付后，在还款能力充足前提下，剩余房款可全额申请办理公积金贷款。各区（县、市）各自推出的特色高层次人才，按规定比例支付首付后，在还款能力充足前提下，剩余房款可申请办理公积金贷款，贷款额度可以上浮但最高不超过 50%。

（八）购买装配式建筑的新建商品房，贷款额度在管委会确定的限额范围内可以上浮但最高不超过 20%；购买新建成品住宅的，可按成品住宅成交总价计算确定贷款额度。

(九)绍兴市实行贷款保底政策,全市保底贷款额度不低于20万,其中三区不低于25万。

第二十六条 贷款抵押与担保

(一)公积金贷款须用所购(建、大修)房地产作为抵押物,农村建房(集体土地)的可用其他出让土地性质的住房作为抵押物;贷款申请人因征信、负债、还贷能力等方面的原因存在风险的,经贷款申请人申请且权利人同意,可以在原来抵押担保的基础上,增加权利人认可的担保公司、自然人或其他房产抵押等方式提供担保。

(二)办理期房贷款的,在办妥正式抵押登记手续之前,由开发商提供阶段性担保。

第二十七条 贷款期限

(一)贷款期限(贷款发放之日起到还清贷款本息止)最长不超过30年,且贷款到期日不超过贷款申请人法定退休时间后5年。

(二)购买“二手住房”和“拍卖住房”的贷款期限,不得超过所购买房产国有建设用地使用年限减去二十年。

(三)建造、翻建、大修住房的贷款期限,不得超过所建造、翻建、大修房产国有建设用地使用年限减去二十年。

第二十八条 贷款首付款比例及利率

(一) 贷款首付款比例

首套住房申请公积金贷款的,首付比例不低于房屋总价的30%,最高贷款额度不超过房屋总价的70%;第二套住房或第二

次申请公积金贷款，首付比例不低于房屋总价的 40%，最高贷款额度不超过房屋总价的 60%。

（二）贷款执行利率

1. 公积金贷款利率按照中国人民银行、住房和城乡建设部公布的各年限住房公积金贷款利率执行。遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起按相应的利率档次执行。

2. 第二套住房或第二次申请公积金贷款的，贷款利率按公积金贷款基准利率上浮 10% 执行。

3. 逾期还贷的，依合同约定的方式计算罚息。

第二十九条 贷款归还

每月 20 日为固定还款日，扣款不成功转逾期处理。贷款申请人自公积金贷款放款之日起满一年，且无拖欠本息，可申请办理提前部分还贷，每周年可申请一次部分还贷，提前部分归还本金须为万元的整数倍。

第三十条 合同变更

贷款合同签订后，贷款期限、还款账号与联系方式等内容变更，须及时向银行受理网点申请办理。其中：

（一）贷款期限可缩短但不得延长，申请人无拖欠本息的情形下，在公积金贷款放款满一年后可提出贷款期限变更申请。

（二）贷款期限变更后的月还款额应在公积金中心或分中心审核认可的还款能力范围内，且同一笔贷款最多只能提出一次贷款期限变更申请；

（三）公积金贷款不得跨利率档次变更期限，即原五年期以

上的贷款年限不得缩短至五年期（含）以下。赎回的公转商贴息贷款年限自赎回之日开始起算。

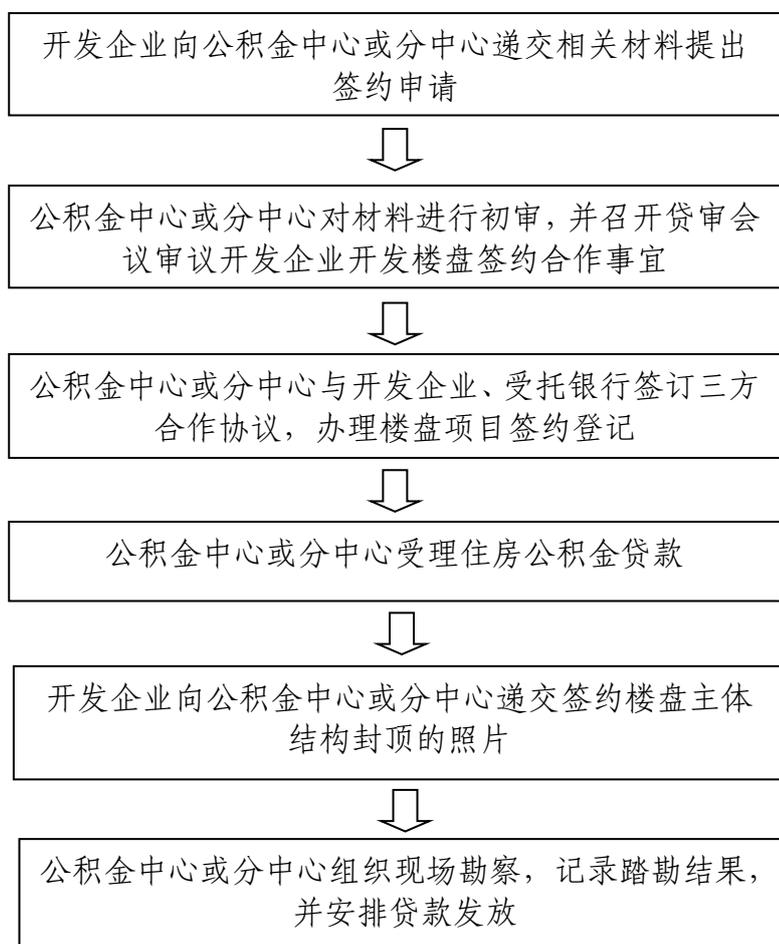
第三十一条 贷款结清

贷款申请人携本人身份证到公积金中心或分中心提出贷款结清申请，公积金中心或分中心完成申请人结清手续办理。

第八章 贷款楼盘签约管理

第三十二条 开发楼盘须经公积金中心或分中心风险审查，并与开发企业、受托银行签订三方合作协议后，方可申请办理公积金贷款。

第三十三条 开发楼盘签约流程



第三十四条 开发企业楼盘签约须提供材料

(一) 预售项目申请公积金贷款签约合作

1. 开发企业楼盘备案申请表;
2. 开发企业开发楼盘的概况;
3. 开发企业营业执照、开发资质证书;
4. 开发企业同意为购房者提供担保的决议;
5. 当地政府批准的商品房项目立项文件;
6. 开发企业建筑工程规划许可证、开发企业建设用地规划许可证、开发企业建筑工程施工许可证;
7. 浙江省商品房预售许可证;
8. 开发企业不动产权证书;
9. 开发企业开发楼盘预售清单及总体平面图;
10. 开发企业经工商部门备案登记的公司章程;
11. 浙江省商品房预售资金监管协议书。

(二) 现房项目申请公积金贷款签约合作

1. 开发企业楼盘备案申请表;
2. 开发企业同意为购房者提供担保的决议;
3. 开发企业开发楼盘申请备案住房清单;
4. 开发企业申请备案住房不动产权证。

第三十五条 开发企业楼盘签约登记

公积金中心或分中心对开发企业提供的《浙江省商品房预售许可证》等签约资料进行初审，提出审核意见，经贷款审查委员

会研究同意后，牵头与开发企业、受托银行签订三方合作协议，完成楼盘签约并受理购房职工个人住房公积金贷款申请。

第三十六条 开发企业楼盘贷款发放

签约楼盘项目达到人民银行规定的形象进度，开发企业向公积金中心或分中心提交主体结构封顶的照片，经公积金中心或分中心工作人员现场勘察通过后，安排开发楼盘贷款发放。

第三十七条 强化楼盘审批和监管

（一）严格楼盘签约审查，贷款楼盘材料齐全后一般在十个工作日内审批完结；经相关处室审核认为风险隐患较大的楼盘，在经贷款审查委员会审议并报主任办公会议讨论研究后可暂缓签约。

（二）加强签约后楼盘的跟踪监管，因开发企业原因，签约楼盘出现建设风险的，由公积金中心或分中心相关处室提请贷款审查委员会审议并报主任办公会议研究后，可暂停受理个人住房公积金贷款申请。

第九章 附 则

第三十八条 本细则自 2022 年 5 月 31 日起施行。原住房公积金贷款管理的相关规定与本细则条款不一致的，以本细则为准。

第三十九条 本细则由绍兴市住房公积金管理中心负责解释。