

甘肃省住房资金管理中心文件

甘房资发〔2022〕21号

甘肃省住房资金管理中心关于印发《个人住房组合贷款操作规程（试行）》的通知

省属、中央在兰各缴存单位、各业务受理大厅、受委托银行、12329公积金热线：

为进一步满足缴存职工购房资金需求，减轻个人住房消费负担，甘肃省住房资金管理中心结合工作实际，制定了《甘肃省住房资金管理中心个人住房组合贷款操作规程》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：甘肃省住房资金管理中心个人住房组合贷款操作规程
（试行）

2022年4月27日



附件

甘肃省住房资金管理中心个人住房 组合贷款操作规程（试行）

第一章 总则

第一条 为充分发挥住房公积金的住房保障作用，更好地支持缴存职工解决住房问题，根据《民法典》、《住房公积金管理条例》、《贷款通则》、《甘肃省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款操作规程（2022年修订）》（甘房资发〔2022〕15号）文件（以下简称省资金中心），结合业务实践，制定本操作规程。

第二条 个人住房组合贷款（以下简称组合贷款）是指省资金中心缴存职工在兰州市域内购买自住住房申请住房公积金贷款（以下简称公积金贷款）不足以支付购房款时，可同时向承办住房公积金贷款金融业务的商业银行（以下简称商业银行）申请个人住房贷款，是住房公积金贷款和商业银行个人住房贷款（以下简称商业贷款）的组合。

承办组合贷款的商业银行，应与省资金中心签订《甘肃省住房资金管理中心组合贷款业务委托合作协议》，明确组合贷款的相关事项。

第二章 组合贷款的条件

第三条 组合贷款中，贷款的受理、调查、抵押登记、发放、撤销抵押登记、贷后管理、风险防范、贷款档案管理，贷款台账的建立等分别按照省资金中心及商业银行的相关规定执行。

第四条 按时、连续、足额缴存住房公积金6个月（含）以上的具有完全民事行为能力的缴存职工可以申请组合贷款。

第五条 借款申请人已婚的，配偶必须作为共同申请人办理贷款手续；借款申请人未婚、离异或丧偶单身的，仅以本人名义申请公积金贷款，不再增加共同申请人。

第三章 组合贷款的额度、期限和利率

第六条 组合贷款的贷款额度

（一）组合贷款中，住房公积金贷款额度不得超过单笔贷款规定的最高限额，其中：单身职工60万元，已婚职工70万元；商业贷款额度不得超过公积金贷款最高可贷额度。

（二）贷款审核过程中所购房屋不再区分限购区及非限购区，均按照首套房首付款金额不低于30%，贷款金额不超过70%且不超过首付款后的剩余房款核定；二套房首付款金额不低于50%，贷款金额不超过50%且不超过首付款后的剩余房款核定。

（三）申请组合贷款用于购买 二手房（存量房）的，公积

金贷款额度的确定以买卖合同网签备案价款、房屋评估价及省资金中心区域性限价的低值作为计算基数。

（四）省资金中心与商业银行对借款人家庭收入的认定标准有差异的，商业银行应当以省资金中心认定的收入为依据，充分考虑借款人家庭偿还公积金贷款月供支出，并保证公积金贷款和商业贷款的月还款本息合计不得超过借款申请人家庭月收入的50%。

（五）贷款额度不得超过按缴存余额、缴存时间计算的可贷额度。

（六）住房公积金贷款额度以省资金中心审核结果为准；组合贷款中，商业贷款额度由各商业银行确定。

第七条 组合贷款的贷款期限及利率

组合贷款中公积金贷款和商业贷款的贷款期限最长不超过30年，且不得超过借款人自申请贷款之日起至国家法定离、退休年龄后4年，职工离退休后不得申请贷款。贷款利率分别按照省资金中心、商业银行规定执行。

第八条 其他规定按照省资金中心及商业银行的相关贷款政策执行。

第四章 组合贷款程序

第九条 楼盘项目备案

申请组合贷款的房地产开发企业及售房单位按照省资金中心及商业银行相关规定分别备案，购买二手房（存量房）申请组合贷款不需办理项目备案。

第十条 贷款办理流程

（一）借款申请人及共同申请人向省资金中心提交贷款材料，省资金中心按照贷款规程及指引审核确定公积金贷款金额、贷款期限、还款方式（可选择等额本息或等额本金）等，符合贷款条件的由省资金中心填写《甘肃省住房资金管理中心组合贷款可贷额度预测算确认单》。

（二）借款申请人携带《甘肃省住房资金管理中心组合贷款可贷额度预测算确认单》原件二份前往商业银行，由商业银行进行审核，并由借款申请人将填写完整的《甘肃省住房资金管理中心组合贷款可贷额度预测算确认单》（附件）原件一份移交省资金中心。

（三）组合贷款资料齐全后，按照公积金贷款和商业贷款的审批流程进行贷款审批。

（四）为便于进行贷款管理，双方应将各自签订的借款合同原件向对方备案一份。

第十一条 担保落实

组合贷款担保方式可选择房产抵押担保或置业担保两种方式。

贷款审批结束后，能够办理房产抵押（预抵押）登记手续的，借款人应配合省资金中心及商业银行同时办理抵押登记，抵押权按双方各自贷款金额分别设定，双方均为第一顺位抵押权人。不动产登记部门分别出具抵押权利证明；不能办理抵押登记的，公积金贷款由置业担保公司提供阶段性连带责任保证担保，商业贷款的担保按照商业银行相关规定落实。

第十二条 贷款发放

（一）贷款划拨 抵押登记办理完毕或保证担保落实的，符合省资金中心及商业银行贷款发放条件后，省资金中心和商业银行分别按《借款合同》约定方式划转至售房单位（售房人）在银行开立的账户内（商品房划入交易资金监管账户）。

（二）发放规则 省资金中心取得《不动产登记证明》后根据发放规则安排放款。商业贷款根据各行具体发放条件进行放款。

第五章 组合贷款的偿还

第十三条 省资金中心和商业银行各自回收贷款本息。借款人须按照公积金贷款及商业贷款确定的还款日按时、足额偿还贷款。

第十四条 组合贷款中的公积金贷款部分，借款人可以按照省资金中心的相关规定办理住房公积金冲还贷业务、部分还贷、一次性还清等业务。

第六章 组合贷款的贷后管理

第十五条 省资金中心及商业银行分别负责各自贷后业务管理。

第十六条 借款人存在违约情形的，省资金中心及商业银行分别参照《借款合同》中约定的违约责任条款执行。

省资金中心、商业银行应当在各自的借款合同中特别约定，如组合贷款中的公积金贷款或商业贷款借款人发生违约，同时视为对组合贷款中另一种贷款违约，双方应同时通知借款人解除各自的借款合同，提前收回贷款。

第十七条 省资金中心与商业银行对组合贷款档案应分别单独管理，确保档案资料的完整性。

第十八条 所购房产满足办理抵押登记条件时，省资金中心和商业银行有义务通知对方配合办理抵押登记手续。如因配合不到位，省资金中心有权停止商业银行组合贷款业务的开展，由此产生的后果，由商业银行承担。

第十九条 抵押权利证明由省资金中心及商业银行分别保管。组合贷款中公积金贷款或商业贷款结清后，省资金中心及商业银行应当根据兰州市不动产登记部门的相关规定申请办理抵押登记注销手续。

第七章 附则

第二十条 其他事项

组合贷款中公积金贷款及商业贷款的其他规定及本规程规定未涉及事项均按照省资金中心及商业银行现行相关政策执行。

第二十一条 本规程自 2022 年 5 月 1 日起施行，此前与本操作规程不一致的，以本规程为准。

表：甘肃省住房资金管理中心组合贷款可贷额度预测算确认单

表：

甘肃省住房资金管理中心组合贷款可贷额度预测算确认单

申 请 人	姓 名		身份证号	
	本人收入	税后人民币_____元/月	联系电话	
	工作单位			
	申请人（签字）：_____年 月 日			
共 同 申 请 人	姓 名		身份证号	
	本人收入	税后人民币_____元/月	联系电话	
	工作单位		与申请人关系	☐ 配偶 ☐ 直系亲属
	共同申请人（签字）：_____年 月 日			
贷 款 申 请 情 况	购房总价		首付款金额	
	房屋结构		建成年份	_____年
	申请人及共同申请人缴存余额合计		_____元	
	还款方式	☐ 等额本金 ☐ 等额本息		
公 积 金 贷 款 信 息	根据甘肃省住房资金管理中心关于组合贷款额度测算规则及房屋套数的认定规则， 所购房屋为 ☐ 首套房 ☐ 二套房。			
	可贷额度	(大写)人民币_____ (小写) ¥_____元		贷款利率 _____%
	可贷期限	_____月	月还款额	_____元
	公积金贷款测算经办人员（签字）：_____年 月 日			
商 业 贷 款 信 息	根据_____银行关于商业性个人住房贷款测算规则判定，审核 ☐ 通过 ☐ 不通过，因_____商业贷款审核不通过。			
	可贷额度	(大写)人民币_____ (小写) ¥_____元		贷款利率 _____%
	可贷期限	_____月	月还款额	_____元
	商业银行贷款测算经办人员（签字）：_____年 月 日			

注：此预测算单一式两份，省资金中心及商贷银行各执一份。

填写说明

一、申请人填写“申请人”和“贷款申请情况”信息，并需要申请人本人在申请人签字处确认签字；共同申请人填写“共同申请人”信息，并需要共同申请人本人在共同申请人签字处确认签字，如无共同申请人，则于“共同申请人-姓名”处填写“无”即可；

二、公积金贷款测算经办人员填写“公积金贷款信息”，并签字确认；商业银行贷款测算经办人员填写“商业贷款信息”，并签字确认。商贷银行将相关信息填写完成后移交至省资金中心贷款初审经办人员处；

三、以上内容完全属实，且提交省资金中心和商贷银行留存的本人资料属实，如失实或虚假，本人愿意承担相应的法律责任；

四、此预测算单及其他所附资料作为申请贷款的依据，无论银行是否发放贷款，银行均有权留存备查。若经银行审查不符合规定贷款条件而未予受理时，本人无异议。