

南宁住房公积金管理中心文件

南金规〔2022〕6号

南宁住房公积金管理中心 关于修改《南宁住房公积金个人住房贷款 管理实施细则》的通知

各有关单位：

为了进一步加大对缴存职工购房贷款的支持力度，切实帮助缴存职工解决购房资金困难，助力我市高质量发展集聚人才，根据《南宁住房公积金管理委员会关于调整住房公积金最高贷款额度的通知》（南金管规〔2022〕1号），并结合我市实际情况，现对《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》有关条款作出以下修改：

一、将第十九条修改为：“本市住房公积金管理委员会规定的公积金贷款最高额度为：首套房公积金贷款的最高额度为80万元，第二套房公积金贷款的最高额度为70万元。”

二、将第二十条修改为：“本市住房公积金管理委员会规定的贷款额度计算公式为：

“贷款额度=借款申请人公积金缴存余额×缴存余额倍数×缴存时间系数×风险防控系数

“两人及以上借款申请人在上述公式中分别独立计算其贷款额度后再合并加总。

“（一）公积金缴存余额指借款申请人在南宁公积金中心申请公积金贷款时的个人账户余额。

“1. 借款申请人个人账户缴存状态处于封存、非正常缴存状态的，其个人账户余额不能关联计算贷款额度。

“2. 借款申请人自申请公积金贷款时往前追溯 12 个月内，为购买本套公积金贷款的住房而提取的住房公积金可合并至个人账户余额关联计算贷款额度。

“3. 借款申请人购买首套房的，自申请公积金贷款时往前追溯 12 个月内，为租房而提取的住房公积金可合并至个人账户余额关联计算贷款额度。

“4. 借款申请人办理商业住房贷款转公积金贷款，自申请公积金贷款时往前追溯 12 个月内，为偿还本套商业住房贷款而提取的住房公积金可合并至个人账户余额关联计算贷款额度。

“（二）缴存余额倍数为 25 倍。

“（三）缴存时间系数按借款申请人连续正常缴存公积金的时间确定：

“1. 当连续正常缴存时间介于 6 个月至 11 个月的，缴存时间系数为 1；

“2. 当连续正常缴存时间介于 12 个月至 35 个月的，缴存时间系数为 1.2；

“3. 当连续正常缴存时间介于 36 个月至 59 个月的，缴存时间系数为 1.4；

“4. 当连续正常缴存时间为 60 个月及以上的，缴存时间系数为 1.5。

“（四）风险防控系数根据申请贷款时南宁公积金中心的资金运用率（指南宁公积金中心公积金贷款余额占公积金缴存余额的比率）确定：

“1. 资金运用率不超过 85%时，风险防控系数为 1；

“2. 资金运用率超过 85%但不超过 90%时，风险防控系数为 0.9；

“3. 资金运用率超过 90%但不超过 95%时，风险防控系数为 0.8；

“4. 资金运用率超过 95%时，风险防控系数为 0.7。

“资金运用率以南宁公积金中心向社会公布的上一年年度报告为准。

“借款申请人应充分了解南宁公积金中心公积金使用政策，避免因办理公积金提取业务而影响公积金贷款额度。”

本通知自 2022 年 9 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 28 日止。

《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》根据本通知作相应修改，重新公布。

南宁住房公积金中心

2022 年 8 月 31 日



南宁住房公积金个人住房贷款管理 实施细则

（2022年2月18日南金规〔2022〕3号公布，根据2022年8月31日《南宁住房公积金管理中心关于修改〈南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则〉的通知》修改）

第一章 总则

第一条 为支持住房公积金缴存职工基本住房消费，规范住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，保证资金安全，防范贷款风险，根据《住房公积金管理条例》《南宁住房公积金管理办法》《住房公积金个人住房贷款业务规范》《广西住房公积金业务管理规范》《南宁住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于南宁住房公积金管理中心（以下简称南宁公积金中心）公积金贷款的申请、审批、发放、回收、贷后等管理工作。

铁路分中心和各管理部（以下统称服务网点）根据南宁公积金中心授权，负责所在区域内住房公积金贷款业务管理工作。

第三条 公积金贷款用于购买、建造、翻建、大修在南宁市行政区域内（铁路分中心缴存职工在铁路系统管辖范围内各地市）的自住住房，该住房需能取得国有建设用地使用权和房屋所有权，住房用途为住宅。

自住住房类型包括：

（一）新建自住住房：房地产开发企业已取得商品房预售许可证或现售备案，属单位集资建房或危改房项目的售房单位已办理相关立项批文手续，已在南宁公积金中心进行项目登记，且可在当地住房建设部门及不动产登记机构（含铁路政策性住房管理部门，以下统称“房产管理部门”）办理房屋买卖备案、预告登记或抵押权登记的住房。

（二）再交易自住住房：已取得不动产权证书，具有完全处置权利且可在房产管理部门办理买卖过户及抵押登记的住房。

（三）商业住房贷款转公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）自住住房：已取得不动产权证书，具有完全处置权利，尚剩余商业贷款余额，且可在房产管理部门办理抵押登记的住房。

（四）建造、翻建、大修自住住房：已取得相关部门的批准文件并开始建造、翻建、大修，且可在房产管理部门办理抵押登记的住房。

第二章 贷款对象和条件

第四条 在南宁公积金中心正常缴存住房公积金的在职职工，可向南宁公积金中心申请公积金贷款。

第五条 在广西北部湾经济区城市（北海市、钦州市、防城港市、玉林市、崇左市）的在职职工，且户籍地在南宁市、北海市、钦州市、防城港市、玉林市、崇左市范围内的，购买南宁市行政区域内自住住房，可向南宁公积金中心申请公积金贷款。

第六条 申请公积金贷款时，贷款申请人应同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力的自然人，年龄在 18 周岁（含）至法定退休年龄期间，即男性未满 60 周岁、女性未满 55 周岁。

党政机关、人民团体中的正、副县处级及以上职务层次的女干部，事业单位中担任党务、行政管理工作的相当于正、副处级及以上的女干部和具有高级职称（含正、副高级）的女性专业技术人员（以下简称女干部和具有高级职称的女性专业技术人员）未满 60 周岁，上述女干部和具有高级职称的女性专业技术人员以所在单位出具的情况说明为依据。

（二）具有有效身份证件，包括居民身份证、户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证、外国人护照等。

（三）住房公积金缴存情况符合下列要求：

1. 个人住房公积金账户（以下简称个人账户）处于正常状态；
2. 最近缴存月份应与贷款申请当月的间隔不超过两个月；
3. 已连续正常缴存住房公积金 6 个月（含）以上。

如存在下列情况的，经南宁公积金中心审核认定，可视为连续正常缴存：

（1）职工变更了住房公积金缴存中心，变更前后缴存时间连续，且原个人账户余额转移至南宁公积金中心个人账户；

（2）因工作变动、机构改革、申请缓缴等原因存在补缴住房公积金的，补缴部分对应时间与正常缴存时间连续；

（四）在全国范围内无公积金贷款余额。

（五）持有购建住房的合同或协议，且为买受人；申请商转公贷款的，需为原商业贷款借款人及抵押人。

（六）已支付购房首付款，首付金额与所购房屋总价的比例不低于本实施细则规定的相应比例，且首付款金额与贷款金额之和应等于住房交易价格。

（七）有较稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好。

（八）同意选择南宁公积金中心认可的担保方式。

（九）南宁公积金中心规定的其他条件。

第七条 共同申请人应同时符合本实施细则第六条中所有申请条件，以下情况可除外：

（一）共同申请人未缴存或未按本实施细则第六条第（三）项要求缴存住房公积金；

（二）共同申请人已满法定退休年龄，但未满 65 周岁；

（三）配偶不是住房买受人或商转公贷款的借款人及抵押人，但夫妻做出了共同承担债务的声明。

第八条 公积金贷款支持缴存职工家庭购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房，不支持购买第三套及以上自住住房。

第九条 借款申请人在南宁市行政区域（铁路分中心的借款申请人在购房所在地的行政区域内，以下统称“本行政区域”）

无住房，且在全国范围内未使用过公积金贷款，认定为购买首套住房，执行首套房公积金贷款政策。

第十条 有下列情形之一的，认定为购买第二套住房，执行第二套房公积金贷款政策：

（一）借款申请人在本行政区域有一套住房且在全国范围内未使用过公积金贷款的；

（二）借款申请人在本行政区域有一套住房且在全国范围内使用过一次公积金贷款并已还清的；

（三）借款申请人在本行政区域无住房但在全国范围内使用过一次公积金贷款并已还清的。

（四）借款申请人购买危旧房改造住房还建项目的，如在本行政区域有两套（含）以上住房或使用过一次公积金贷款并已结清的，执行第二套房公积金贷款政策，不受住房套数限制。

第十一条 有下列情形之一的，认定为购买第三套及以上住房，不予贷款：

（一）借款申请人在本行政区域内有两套或以上住房的；

（二）借款申请人在全国范围内使用过两次或以上公积金贷款的。

第十二条 南宁公积金中心可通过房产管理部门房屋登记信息系统、全国公积金信息系统等平台信息认定借款申请人的住房套数，在铁路分中心缴存的职工还需向铁路房产管理部门查询住房套数。

第十三条 符合下列情况的，经南宁公积金中心认定后，可不纳入住房套数计算：

（一）已卖出、已赠与、已析产的住房，以本行政区域内房产管理部门的不动产转移登记为准；

（二）选择货币补偿的被征收住房，提供被征收房屋补偿安置合同和补偿安置合同备案等；

（三）已被征收但尚未注销不动产登记的住房，提供房产管理部门出具的被征收房屋征收材料及征收单位出具的该房屋未注销情况说明等；

（四）集体土地上修建的住房，提供农村房屋的不动产权证等。

第十四条 借款申请人对房屋登记信息记录有异议的，可到房产管理部门进行验证或修改房屋登记信息。借款申请人对公积金贷款记录有异议的，可到发放贷款的公积金管理中心进行核实。

第十五条 借款申请人申请贷款时有下列情形之一的，不予贷款：

（一）个人征信信息存在以下不良记录之一的：

1. 当前贷款逾期的，或担保人代偿的；
2. 贷款或贷记卡近一年内连续逾期 2 期（含）以上的；
3. 贷款或贷记卡近两年内连续逾期 3 期（含）以上的；
4. 贷款或贷记卡近五年内累计逾期 12 期（含）以上的；
5. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等的；

6. 被纳入失信被执行人名单的；

（二）近五年内存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

（三）因违规使用住房公积金被取消提取、贷款资格未达到规定年限的；

（四）所涉及的违规使用住房公积金情形正在查办阶段或不执行行政执法案件责令整改、处罚或处理决定的；

（五）存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第十六条 借款申请人的信用状况以个人征信系统、公积金信息系统等查询结果为依据，同时结合具体逾期时间、逾期金额等因素进行综合评估。如因贷记卡年费产生的逾期记录，可提供商业银行开具的说明，经认定后不纳入逾期计算。

第十七条 申请公积金贷款时，所购再交易自住住房存在以下情形之一的，不予贷款：

（一）买受人已拥有房屋部分产权并购买该房屋剩余产权的；

（二）买受人与出卖人之间为父母、子女关系，或曾为夫妻关系的；

（三）砖木结构，无独立厨卫，被有关部门鉴定为危房，被有关部门认定为已改变产权用途，或存在抵押物不宜处置的其他情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十八条 每笔公积金贷款的可贷额度由南宁公积金中心按照本市住房公积金管理委员会规定的公积金贷款最高额度、贷款额度计算公式、住房价值、首付款比例、还贷能力系数、信用状况等规定进行测算，综合评估借款人实际情况后，取最低值确定（向下取整为 1000 元的整数倍）。

第十九条 本市住房公积金管理委员会规定的公积金贷款最高额度为：首套房公积金贷款的最高额度为 80 万元，第二套房公积金贷款的最高额度为 70 万元。

第二十条 本市住房公积金管理委员会规定的贷款额度计算公式为：

贷款额度=借款人公积金缴存余额×缴存余额倍数×缴存时间系数×风险控制系数

两人及以上借款申请人在上述公式中分别独立计算其贷款额度后再合并加总。

（一）公积金缴存余额指借款申请人在南宁公积金中心申请公积金贷款时的个人账户余额。

1. 借款人个人账户缴存状态处于封存、非正常缴存状态的，其个人账户余额不能关联计算贷款额度。

2. 借款人自申请公积金贷款时往前追溯 12 个月内，为购买本套公积金贷款的住房而提取的住房公积金可合并至个人账户余额关联计算贷款额度。

3. 借款人购买首套房的，自申请公积金贷款时往前追溯 12 个月内，为租房而提取的住房公积金可合并至个人账户余额

关联计算贷款额度。

4. 借款申请人办理商业住房贷款转公积金贷款贷款的，自申请公积金贷款时往前追溯 12 个月内，为偿还本套商业住房贷款而提取的住房公积金可合并至个人账户余额关联计算贷款额度。

（二）缴存余额倍数为 25 倍。

（三）缴存时间系数按借款申请人连续正常缴存公积金的时间确定：

1. 当连续正常缴存时间介于 6 个月至 11 个月的，缴存时间系数为 1；

2. 当连续正常缴存时间介于 12 个月至 35 个月的，缴存时间系数为 1.2；

3. 当连续正常缴存时间介于 36 个月至 59 个月的，缴存时间系数为 1.4；

4. 当连续正常缴存时间为 60 个月及以上的，缴存时间系数为 1.5。

（四）风险防控系数根据申请贷款时南宁公积金中心的资金运用率（指南宁公积金中心公积金贷款余额占公积金缴存余额的比率）确定：

1. 资金运用率不超过 85%时，风险防控系数为 1；

2. 资金运用率超过 85%但不超过 90%时，风险防控系数为 0.9；

3. 资金运用率超过 90%但不超过 95%时，风险防控系数为 0.8；

4. 资金运用率超过 95%时，风险防控系数为 0.7。

资金使用率以南宁公积金中心向社会公布的上一年年度报告为准。

借款申请人应充分了解南宁公积金中心公积金使用政策，避免因办理公积金提取业务而影响公积金贷款额度。

第二十一条 住房价值认定标准：

（一）新建自住住房的房屋价值以住建部门确认的备案毛坯房总价为准，房屋装修价不纳入总价计算。

（二）再交易自住住房的住房价值以房屋买卖合同约定的价格、增值税发票显示的价格两者中的最低值，确定住房价值。

（三）建造、翻建、大修自住住房的住房价值应由南宁公积金中心认可的，具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，并应出具符合国家房地产评估规范要求的抵押物价值评估报告。

（四）商转公贷款自住住房的住房价值以原商业贷款抵押物价值为准。

第二十二条 首付款比例是指首付款金额占所购住房价值的比例。

（一）执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的 20%，即可贷额度不高于住房价值的 80%。

（二）执行第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的 30%，即可贷额度不高于住房价值的 70%。

（三）商转公贷款的可贷额度除满足本条第（一）（二）项规定的条件外，还须不高于商业贷款的贷款本金余额。

(四) 借款申请人存在房屋被征收情形的, 所置换的房屋或用货币补偿款新购住房需要申请公积金贷款, 除满足本条第(一)(二)项规定的条件外, 还需按置换房屋需补交的房款或新购住房款扣除货币补偿款的差额确定房屋可贷额度。

第二十三条 按还贷能力系数确定:

(一) 借款申请人偿还贷款月还款额一般不高于借款申请人月收入的 50%。

贷款月还款额是指个人征信系统显示的各类负债(包括但不限于商业贷款、信用贷款、贷记卡或准贷记卡大额透支、担保等)月还款额和申请的当笔公积金贷款月还款额之和。

(二) 申请纯公积金贷款的借款申请人月收入扣除月还款额后, 仍超过基本生活费标准的, 月还款额与月收入的占比上限最高可按 60% 计算; 如申请公积金组合贷款, 月还款额占借款申请人月收入的比例上限最高仍按 50% 计算。

基本生活费标准以南宁市统计部门向社会公布的上一年度基本生活费为准。

第二十四条 借款申请人月收入认定标准:

(一) 缴存职工的月收入, 以申请公积金贷款时的缴存基数为准, 借款申请人如遇缴存基数调整, 需待调整完毕且按新的缴存基数正常缴存后, 方可按新缴存基数认定。缴存职工个人账户缴存状态为封存、非正常缴存的, 不能认定缴存基数。

(二)存在异常调整缴存基数等情况的,南宁公积金中心有权要求职工提供银行收入流水、社保个人参保缴费资料、个人所得税完税凭证等资料进一步核实,确定月收入。

(三)未缴存公积金及非正常缴存公积金的共同申请人的月收入,以所在单位出具的收入证明、近6个月的银行收入流水、社保个人参保缴费资料、个人所得税完税凭证为依据。所提供的相关资料显示月收入不一致的,取最低值确定月收入。

第二十五条 借款申请人申请贷款时有下列情形之一的,视具体情况降低其贷款额度:

(一)借款申请人有担保行为的,以借款申请人计算的最高可贷额度扣减其担保的贷款金额;

(二)未达到南宁住房公积金贷款管理办法规定的不予贷款情形,但存在其他影响公积金贷款偿还情形的。

第二十六条 公积金贷款期限以整年计算,且贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间。借款申请人连续足额缴存住房公积金5年以上的,贷款期限可以延长至法定退休年龄后1年至5年。同时,贷款期限还必须满足以下条件:

(一)贷款期限最短1年,最长为30年。

(二)符合贷款条件的非夫妻关系的两人或以上的借款申请人,按期限较短的一方确定贷款期限。

(三)申请再交易自住住房贷款或商转公贷款的,所购住房房龄不能超过30年。自住住房的房龄以工程竣工永久性质量责

任标牌的竣工时间或房产管理部门出具的房屋原始档显示的登记时间为依据。

（四）商转公贷款的，贷款期限不超过原商业贷款剩余贷款年限。

第二十七条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行：

（一）执行首套房公积金贷款政策的，贷款利率为同期公积金贷款基准利率；

（二）执行第二套房公积金贷款政策的，贷款利率为同期首套房公积金贷款利率的 1.1 倍。

第二十八条 在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理：

（一）贷款期限为 1 年的，不分段计息；

（二）贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起按相应利率档次执行新的利率规定。

第二十九条 当借款申请人申请公积金贷款的额度不能满足其全部贷款需求时，可同时向受理公积金贷款的受托银行申请商业性个人住房贷款，即住房公积金组合贷款（以下简称组合贷款）。

组合贷款中公积金贷款和商业性个人住房贷款由南宁公积金中心与商业银行分别审批，组合贷款中商业性个人住房贷款与公积金贷款的期限、还款方式应保持一致。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。

第四章 贷款担保

第三十条 公积金贷款属于担保贷款。贷款担保采取抵押、保证两种方式，南宁公积金中心引入第三方机构作为保证人为公积金贷款提供担保服务，担保责任范围包括公积金贷款本息、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权等费用。

第三十一条 借款申请人应将所购建住房作为抵押物抵押给受南宁公积金中心委托办理公积金贷款的商业银行(以下简称受托银行)。

第三十二条 抵押物应满足以下条件：

- (一) 抵押人对该抵押物具有所有权，能对住房进行处分；
- (二) 抵押物所有权完整没有瑕疵，没有争议；
- (三) 没有列入征收范围；
- (四) 能在所购住房行政区域内办理抵押；
- (五) 能办理住房抵押应具备的其他条件。

第三十三条 商转公贷款的，该抵押物需符合本实施细则第二十六条第三项、第三十二条的规定外，还需满足以下条件：

- (一) 办理商转公贷款顺位抵押业务的，只办理过该笔商业贷款的抵押，除此之外再无设定过其他抵押权人；
- (二) 办理商转公贷款顺位抵押业务的，在公积金贷款未成功发放之前，不得另行增加与本次转换贷款无关的抵押权人。

第三十四条 以共有产权住房设定抵押的，须征得其他共有产权人的同意，并办理抵押权登记手续。

第三十五条 以购买的预售住房设定抵押的，在未取得房屋抵押权属证明之前，开发商或集资建房单位应提供阶段性保证，承担连带保证责任，直至抵押权人取得房屋抵押权属证明。第三方机构提供保证的，应通过提供独立的不可撤销的保函形式承担保证责任。

第三十六条 以购买的预售住房设定抵押的，借款人在取得该房屋不动产权证后，应配合受托银行将预抵押转为现抵押。

第三十七条 抵押物竣工交付后，阶段性保证人应及时将抵押物的权属证明交抵押权人办理正式抵押手续，当抵押权人收存抵押权属证明后，阶段性保证责任方可解除。

第三十八条 在抵押期间内，抵押人应妥善保管抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。

第三十九条 借款申请人不能足额提供抵押担保，或发生危及贷款偿还或抵押物处置情形的，借款人应提供受南宁公积金中心认可的第三方提供承担连带责任的保证。

第四十条 保证人为法人、非法人组织的，应具备以下条件：

- （一）具有合法的主体资格；
- （二）具有代为清偿的能力，无超出担保能力的负债；
- （三）信用良好，未被国家信用信息平台列入信用黑名单；
- （四）南宁公积金中心要求的其他条件。

第四十一条 保证人为自然人的，应具备以下条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）具有有效身份证件；

(三) 有较稳定的经济收入, 具有代为清偿的能力;

(四) 个人信用良好;

(五) 南宁公积金中心要求的其他条件。

第四十二条 保证人应接受南宁公积金中心、受托银行对其保证资格和保证能力的监督检查。若保证人保证能力下降或丧失, 南宁公积金中心有权要求借款人提供新的保证人。

第四十三条 借款人、担保人与南宁公积金中心、受托银行应以书面形式签订担保合同或在借款合同上载明担保条款。

第四十四条 借款人逾期不能偿还贷款本息的, 南宁公积金中心有权依法处置其抵押物, 或由保证人承担偿还贷款本息的连带责任。

第五章 贷款合作项目调查

第四十五条 新建自住住房属于商品住房项目的, 包括普通商品房、经济适用住房、限价房等, 应核实项目是否获得“五证”, 即《国有土地使用证》或《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》(或《商品房现售备案证明》)。

第四十六条 新建自住住房属于政策性住房项目的, 包括集资房、市场化运作房、危旧房改造住房等, 应核实项目是否取得自治区和南宁市房改部门的批复及发改部门的立项批文, 是否取得“四证”, 即《国有土地使用证》或《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可

证》。同时，还应调查项目是否完成测绘，是否取得公安局派出所开具的门牌号证明，铁路政策性住房除外。

第四十七条 再交易自住住房及商业住房贷款转公积金贷款，应核查住房是否取得真实有效的不动产权证，所购房屋房龄是否在允许的年限之内，抵押物评估现值等。

第四十八条 建造、翻建、大修自住住房，应核查自建房是否取得“四证”，即：《国有土地使用权证》或《不动产权证》、《建筑用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》（建设工程开工证）（后三证中至少有一证在近两年内有效），并建造一层（含）房屋主体以上。属于自建房已竣工项目的，应核查取得不动产权证的时间是否在政策允许的范围之内。

第四十九条 南宁公积金中心直接或通过委托第三方机构等方式获知关于项目开发企业的资产负债等情况和项目建设的有关情况，开展项目调查，如该项目存在贷款风险的，或因项目重大要素变更存在贷款风险的，不再符合贷款申请条件的，经南宁公积金中心核查，该项目的贷款申请不予受理。

第六章 贷款申请时限及材料

第五十条 借款申请人应按照公积金贷款所需材料要求提交真实、完整、有效的申请资料，配合贷款调查和审核，并在下列规定的时间内向南宁公积金中心提出贷款申请：

（一）购买新建自住住房的，借款人应在取得所购房屋的网签合同备案或不动产权登记（含预告登记）之日起一年内向南宁公积金中心提出书面贷款申请；购买在铁路房产管理部门办理抵押登记的铁路政策性住房，应在签订购房合同或协议之日起一年内向南宁公积金中心铁路分中心提出书面贷款申请。

（二）购买再交易自住住房的，借款人应在所购房屋过户前向南宁公积金中心提出书面贷款申请；所购房屋已经完成过户的，借款人应在取得所购房屋的不动产权证之日起一年内向南宁公积金中心提出贷款申请。

（三）商转公贷款的，在取得所购住房的不动产权证后向南宁公积金中心提出贷款申请，且借款人应取得原商业贷款银行提前还款同意。

（四）建造、翻建、大修自住房贷款的，借款人应在取得有关部门的批准文件并建造一层（含）房屋主体以上至房屋竣工之日起一年内向南宁公积金中心提出贷款申请。

第五十一条 申请公积金贷款时，借款人应提供身份证明材料，包括居民身份证、户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证、外国人护照等有效身份证件。

第五十二条 申请公积金贷款时，借款人应提供婚姻状况材料，包括结婚证、离婚证及经民政部门备案的离婚协议、法院判决离婚的生效文书等。

第五十三条 申请公积金贷款时，借款申请人应提供贷款用途材料。

（一）购买新建自住住房的，需提供购房合同等有关不动产权属登记材料。

（二）购买再交易自住住房的，需提供购房合同及不动产权证。

（三）商转公贷款的，需提供原商业银行借款合同及不动产权证。

（四）建造、翻建、大修自住住房的，需提供建设工程规划许可证及不动产权证。

第五十四条 申请公积金贷款时，借款申请人应提供首付款材料。

购买新建自住住房的，提供售房单位出具的收款收据或正式售房发票，如购买商品住房未取得增值税普通发票的，还需提供POS 刷卡回单。

第五十五条 申请公积金贷款时，借款申请人应提供经济收入材料。缴存职工的月收入以申请公积金贷款时的缴存基数为准，不另行提供收入认定材料。未缴存公积金及非正常缴存公积金的共同申请人提供所在单位出具的收入证明、个人近6个月发放工资的银行流水凭证。月收入在个人所得税起征点以上的，还需另行提供近6个月社保个人参保缴费资料或个人所得税完税凭证等佐证。

第五十六条 申请公积金贷款时，借款申请人应提供贷款收款账户材料。

（一）预售商品房的贷款收款账户为售房单位的房屋预售资金监管账户；现售住房及单位集资建房、危旧房改住房的贷款收款账户为购房合同中约定的银行账户。

（二）再交易自住住房贷款需提供符合收款条件的售房人银行账户，如转入借款申请人（不含共同申请人）名下符合收款条件的银行账户，需提供全额付款的凭证，包括售房人出具的收款收据及银行转账凭证或银行缴款单等。

（三）商业贷款转公积金贷款需提供借款申请人（不含共同申请人）名下符合收款条件的银行账户，如办理商业贷款转公积金贷款顺位抵押的需提供商贷银行指定的贷款还款账户。

（四）建造、翻建、大修自住住房贷款需提供借款申请人（不含共同申请人）名下符合收款条件的银行账户。

第五十七条 申请公积金贷款时，借款申请人应提供贷款还款账户材料，提供符合受托银行划扣要求的借款申请人（不含共同申请人）个人借记卡。

第五十八条 异地缴存职工在申请公积金贷款时，须提供缴存地中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近6个月缴存明细；异地缴存职工转至南宁公积金中心缴存未满5年的，如需延长贷款年限至退休后5年，需补充提供相应缴存时间的异地缴存明细证明材料。

第五十九条 如有商业贷款、信用贷款、贷记卡或准贷记卡大额透支、担保等负债情况的，需提供内容完整的还款凭证或偿还能力凭证。

第六十条 申请商转公贷款的，借款申请人还应提供原商业住房贷款近3个月的还款记录，以及截至公积金贷款申请日的原商业住房贷款月还款额及剩余贷款本金、期限凭证。

第六十一条 南宁公积金中心根据具体情况，可以要求借款人提供其他与贷款有关资料。

第六十二条 南宁公积金中心根据本市实际情况，不定期调整并对社会公布办理不同公积金贷款类型所需的公积金贷款所需材料一次性告知单，办理公积金贷款时提供资料以公积金贷款所需材料一次性告知单为准。

组合贷款中商业住房贷款部分应按贷款银行要求提供相关资料。

第七章 贷款程序

第六十三条 缴存职工可向南宁公积金中心各服务网点或各受托银行指定网点提出公积金贷款申请，具体服务网点或其他业务受理途径由南宁公积金中心指定并向社会公布执行。

第六十四条 借款申请人应授权南宁公积金中心查询个人信用信息，南宁公积金中心查询借款申请人的个人信用信息应严格遵守中国人民银行关于个人信用信息管理规定，建立公积金贷款

款个人信用信息查询台账，逐笔登记，并对异议处理情况予以记载。

借款申请人的婚姻、房产等个人信息也应同时授权南宁公积金中心查询。

第六十五条 南宁公积金中心对申请资料进行初步审查，符合贷款条件且资料齐全的进行贷款受理。对资料不齐或不符合贷款条件的，南宁公积金中心不予受理，并告知借款人具体原因。

第六十六条 借款人、其他产权共有人、抵押人及上述人员配偶、保证人均需与南宁公积金中心签订住房公积金贷款借款合同，完成相关面谈记录及作出相关事项的授权及承诺。如保证人为第三方机构的，借款人需与第三方机构签订担保委托合同。

第六十七条 南宁公积金中心对贷款申请进行审批，并将审批结果通知借款申请人和受托银行。

如借款人办理商转公贷款时，南宁公积金中心不能作为第二顺位抵押权人办理抵押登记手续的，借款人应在接到南宁公积金中心审批通知后，办理商业贷款结清手续及房屋解押手续。

第六十八条 南宁公积金中心委托受托银行到购房所在地房产管理部门办理（预）抵押登记手续。

铁路政策性住房应在住房所在地的地方房产管理部门办理贷款抵押登记手续（以下简称“属地抵押”）。如不能办理属地

抵押的，须由铁路房产管理部门出具不能办理属地抵押的情况说明，南宁公积金中心委托受托银行到铁路房产管理部门办理铁路内部抵押。

第六十九条 南宁公积金中心确定（预）抵押登记手续办妥后，对符合放款条件的，将贷款资金足额发放至借款合同约定的收款账户。

借款人存在下列情形之一的，不予发放贷款：

（一）借款申请人的个人账户缴存状态为封存、非正常缴存的；

（二）借款人所购房屋建筑主体结构未封顶且未由第三方机构提供担保的；

（三）借款人婚姻状况、经济状况、信用状况等发生变化，对贷款审批结果产生重大影响的；

（四）未达到借款合同约定的条件的。

第八章 贷款偿还

第七十条 贷款期限一年以内（含一年）的公积金贷款，到期一次还本付息；贷款期限一年以上的公积金贷款，按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息还款法或等额本金还款法。

第七十一条 在还款期间，借款人应按约定的还款时间、还款方式偿还公积金贷款本息，在每期还款日的前一日将当期应还金额足额存入委托还款账户。

第七十二条 贷款发放后，借款人的住房公积金账户余额优先用于偿还住房公积金贷款。

借款人在还款期间，可持有效身份证件至南宁公积金中心服务网点申请住房公积金按月对冲还贷业务，即个人账户余额冲抵每月公积金贷款还款额。经南宁公积金审核同意，借款人与南宁公积金中心签订住房公积金按月对冲还贷协议，并从签订协议后下一期还款开始执行。南宁公积金中心每月对冲还贷一次，对冲还贷时间为每月还款日，住房公积金账户余额直接冲抵住房公积金月还贷额，当个人账户余额不足时，不足部分从借款人的还款账户补充划扣。

第七十三条 借款人正常偿还公积金贷款 12 期（含）后，可在个人网厅或持身份证至南宁公积金中心服务网点申请提前还清贷款或提前偿还部分贷款，由南宁公积金中心进行审批。南宁公积金中心按照借款合同已计收的贷款利息不作调整，不予退还。

借款人提前还清全部贷款本息或提前偿还部分贷款的，应在每月非还款日向南宁公积金中心提出申请，申请提前偿还部分贷款的，每次偿还金额应为万元的整数倍。贷款期限为 1 年的，借款人不能办理提前部分还款。

借款人提前偿还部分贷款后，南宁公积金中心根据提前偿还部分贷款后的贷款余额重新核定月还款额并按上述核定后的金额进行每月还款划扣。

借款人可用自有资金提前偿还贷款，也可授权南宁公积金中心划扣借款人个人住房公积金账户余额直接偿还公积金贷款。

借款人婚前使用公积金贷款购买自住住房，婚后夫妻共同偿还公积金贷款的，借款人配偶可以授权南宁公积金中心划扣其个人住房公积金账户余额直接偿还公积金贷款。

第七十四条 借款人结清全部公积金贷款本息后，南宁公积金中心出具贷款还清证明。借款人凭南宁公积金中心出具的贷款还清证明到受托银行及房产管理部门办理抵押注销手续。

第九章 贷后管理

第七十五条 在还款期间内，经借款人申请，南宁公积金中心审批同意后，可以对原借款合同或担保合同约定的部分内容进行变更和补充，主要包括还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、抵押物变更、担保人变更、联系信息变更和其他变更。

根据变更的具体内容，除还款账户变更和联系信息变更内容外，借款人须征得其他借款人和全部担保人同意，并与南宁公积金中心签订补充协议。如办理公积金组合贷款的，还须经商业贷款发放行同意后，才能办理相应变更手续。

第七十六条 借款人可通过以下方式，向南宁公积金中心提出还款账户变更申请：

（一）因用于还款的银行卡（或存折）丢失、损坏等原因需要变更借款合同约定的还款账户的，借款人可在个人网厅办理变

更或持本人有效身份证件、新还款银行卡至南宁公积金中心业务服务网点提出还款账户变更申请。

（二）借款人因离婚需要变更合同约定的还款账户的，还款义务人应持本人有效身份证件、离婚材料（离婚证及民政部门备案的离婚协议或法院生效判决书或公证书）、新还款银行卡共同至南宁公积金中心业务服务网点提出还款账户变更申请。

（三）因借款人账户异常、失联等原因无法保证正常偿还贷款的，其抵押物相关权益人可以持本人有效身份证件、抵押物权益人相关证明材料、新还款银行卡至南宁公积金中心业务服务网点提出还款账户变更申请。

（四）因借款人死亡、被宣告失踪、被宣告死亡等特殊情况导致不能还款的，房屋继承人、受遗赠人或财产代管人可以持本人有效身份证件、法院生效判决书或公证书、新还款银行卡至南宁公积金中心业务服务网点提出还款账户变更申请。

第七十七条 借款人可持本人有效身份证件至南宁公积金中心服务网点提出还款方式变更申请，还款方式可选择等额本息或等额本金，但在贷款期间内只能申请 1 次还款方式变更。公积金贷款存在当前逾期的借款人不能申请变更还款方式。

南宁公积金中心对变更还款方式的申请进行审核，对借款人月还款额、家庭月收入、退休年限、个人信用重新进行评估测算，符合本细则公积金贷款条件的方能变更。还款方式变更后，南宁公积金中心将根据其剩余本金、剩余期限、当前公积金贷款利率重新核定月还款额。

如有担保人的，变更还款方式需征得该笔贷款全部担保人的同意。

第七十八条 借款人可持本人有效身份证件至南宁公积金中心业务服务网点提出贷款期限变更申请，延长或缩短原贷款期限，但在贷款期间内只能申请 1 次贷款期限变更。公积金贷款存在当前逾期的借款人不能申请变更贷款期限。

南宁公积金中心对变更贷款期限的申请进行审核，对借款人月还款额、家庭月收入、退休年限、个人信用重新进行评估测算，符合本细则公积金贷款条件的方能变更。贷款期限变更后，南宁公积金中心将根据其剩余本金、剩余期限、当前公积金贷款利率重新核定月还款额。

如有担保人的，变更贷款期限需征得该笔贷款全部担保人的同意。

第七十九条 借款人申请办理贷款展期的，由南宁公积金中心进行审批，贷款展期延长期限应同时满足以下条件：

（一）贷款期限在 1 年及 1 年以内的，延长期限累计不得超过原贷款期限；贷款期限在 1 年以上的，延长期限与原贷款期限相加不得超过 30 年。

（二）延长期限后，贷款到期日不得超过借款人法定退休时间；借款人连续足额缴存住房公积金 5 年以上的，贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后 5 年。

（三）延长期限后，贷款到期日不得超过抵押物剩余使用年限。

第八十条 变更贷款期限后，达到新的利率期限档次的，自贷款期限变更之日起，按当日同档次利率计息。

第八十一条 夫妻婚内所购房屋办理公积金贷款并已办理正式抵押登记手续的，借款人及其配偶可持本人有效身份证件、结婚证至南宁公积金中心业务服务网点提出增加借款人的配偶为抵押人的变更申请，由南宁公积金中心进行审核，还款期间内只能申请 1 次抵押人变更。

第八十二条 借款人的经济、婚姻、健康等情况发生重大变化影响贷款偿还的，保证人发生重大情况变化影响担保能力实现，或抵押物因自然因素或其他原因造成损毁、灭失、价值减少等情况，应及时通知南宁公积金中心并按南宁公积金中心要求提供新的抵押物或保证人。

在抵押物上设立居住权的，应征得南宁公积金中心同意，并提前还清贷款或增加新的抵押物或保证人后，方可设立居住权。

新的抵押物或保证人应符合本实施细则有关担保条款的规定，并经南宁公积金中心审批通过。

第八十三条 贷款期间内，借款人通信地址、电话等联系信息发生变更时，借款人可持本人有效身份证件至南宁公积金中心服务网点提出联系信息变更申请，登记变更信息。如其他变更事项确需征得其他借款人和全部担保人同意，并与南宁公积金中心签订补充协议的，需根据南宁公积金中心要求办理。

第八十四条 在还款期间，对于逾期未收回的公积金贷款，南宁公积金中心针对具体情况采取催收、划扣、诉讼、处置抵押

物等措施追偿贷款。如有第三方机构为借款人的公积金贷款提供担保的，根据委托担保合同内容执行。

第八十五条 借款人不按借款合同约定归还公积金贷款本息的，南宁公积金中心可直接或委托第三方机构通过电话、短信、送达《贷款逾期催收通知书》的形式进行催收。在以上催收方式无效的情况下，南宁公积金中心可直接或委托第三方机构上门或要求借款人到指定网点当面催收，实地调查抵押物，也可通知借款人缴存单位及所在单位的纪检部门了解借款人逾期原因。借款人下落不明或拒绝偿还贷款的，南宁公积金中心可直接或委托第三方机构通过媒体进行公告催收。

第八十六条 借款人不按借款合同约定归还公积金贷款本息的，如其住房公积金缴存账户有缴存余额，南宁公积金中心可以从借款人住房公积金缴存账户余额中划扣，用于冲抵借款人逾期的贷款本息。

第八十七条 借款人不按借款合同约定归还公积金贷款本息的，通过上述催收方式均无法收回逾期贷款的，南宁公积金中心可直接或委托第三方机构依法提起民事诉讼、保全财产、要求保证人承担保证责任或处置抵押物。

第八十八条 拒不履行法院判决的，南宁公积金中心可向法院提出申请将该被执行人纳入失信被执行人名单，依法对其进行信用惩戒。

第十章 附则

第八十九条 本办法所称“借款人”均包含共同申请人，有特别说明的除外。

第九十条 原有规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。《关于高层次人才使用公积金贷款有关政策的通知》（南金管规〔2020〕2号）中相关内容继续有效。上述通知未规定的其他贷款事项按照本实施细则执行。

第九十一条 《关于印发〈南宁市个人自愿缴存使用住房公积金实施办法〉的通知》（南金管规〔2020〕4号）中的灵活就业人员缴存住房公积金使用公积金贷款按照相关规定办理。上述通知未规定的其他贷款事项按照本实施细则执行。

第九十二条 本实施细则未尽事宜，参照国家及自治区、南宁市相关管理规定执行。本实施细则有关条款遇国家、自治区及南宁市相关政策调整时作相应调整。

第九十三条 本实施细则由南宁公积金中心负责解释。

第九十四条 本实施细则自2022年3月1日起施行，有效期五年。

此件主动公开

南宁住房公积金管理中心办公室

2022 年 8 月 31 日印发
