

张家口市住房公积金个人住房贷款管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强住房公积金贷款业务管理,确保住房公积金管理稳健运行,根据国务院《住房公积金管理条例》(2019年修订)《河北省住房公积金管理办法》以及《张家口市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定,结合我市实际,制定本细则。

第二条 住房公积金个人住房贷款属于政策性住房贷款。是由张家口市住房公积金管理中心(以下简称管理中心)运用住房公积金,委托各商业银行,向缴存住房公积金的职工(以下简称职工)发放的用于购买、建造、翻建、大修自住住房的专项贷款。

第三条 个贷中心负责办理主城区(桥东区、桥西区和经开区)范围内公积金贷款业务;其他县(区)管理部(营业部)负责办理本辖区范围内公积金贷款业务。

第四条 承办住房公积金贷款业务的商业银行,必须与管理中心签订委托贷款协议,明确双方的权利和义务。

第五条 业务办理部门接受借款申请人业务咨询,应一次性告知贷款政策和相关注意事项,包括贷款条件、所需资料、办理流程、办理场所和办理时限等。

第六条 管理中心积极与自然资源和规划、住建、人民银行、工商、税务、公安、民政等相关部门实现信息共享，优化业务流程，精简办事要件，提高审办时效。推动实现住房公积金贷款“最多跑一次”。

第二章 贷款条件与要求

第七条 职工连续足额缴存住房公积金6个月以上(含6个月)，且账户处于正常缴存状态的（不得以补缴、趸缴等形式代替连续缴存），在购买商品住房、二手房、拆迁安置房以及建造、翻建、大修自住住房时，可申请住房公积金贷款。

在现缴存地缴存不满6个月，对曾经在异地缴存住房公积金的，缴存时间可合并计算。

第八条 申请住房公积金贷款的职工，应同时具备以下条件：

1. 具有合法身份证明，具有完全民事行为能力。
2. 有经管理中心认可并符合规定的购买、建造、翻建、大修自住住房有关证明资料。
3. 有稳定的职业和家庭收入，有足够的偿还贷款本息能力。
4. 具有经管理中心认可的资产作为抵押或质押，并办理有关登记手续。不能提供抵押或质押的，需要有足够代偿能力的开发企业或具备资质的担保公司作为保证人。
5. 同意在未按合同约定偿还贷款情况下，由委托银行会同管理中心，将本人及配偶、共同申请人住房公积金账户中的余额

直接用于还贷。

6. 同意调查个人征信情况，个人征信应符合贷款要求。

第九条 借款申请人应在购置商品房 3 年内、二手房 6 个月内（以签订购房合同日期或票据日期为准），申请住房公积金贷款。

第十条 职工第一次住房公积金贷款还清后，在购建新的住房时可再次申请贷款。

第十一条 在非限购地区购买首套住房申请住房公积金贷款时，首期付款不低于购买住房总价的 20%，购买二套住房首期付款不低于购买住房总价的 30%。

在限购地区（桥东区、桥西区、经开区及崇礼区、怀来县），按照以下条件申请：

1. 本市户籍无房且无住房公积金贷款、无商业银行住房贷款记录的缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房的，最低首付比例为 30%。

2. 本市户籍已有一套住房或有住房公积金、商业银行住房贷款记录的缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买普通自住住房的，首付比例不低于 60%。

第十二条 借款申请人有下列情形之一的不予办理住房公积金贷款：

1. 借款申请人及其配偶《个人征信报告》显示信用卡近两年内消费或银行贷款连续逾期 3 期（含 3 期），累计逾期 6 期（含 6 期）均视为信用不良，不予办理。

2. 借款人申请贷款时提供虚假材料、列入不诚信名单以及有其他影响贷款资金安全情况的不予办理。

3. 借款人因债务违约（不含担保）而被人民法院强制执行划扣公积金账户金额用于偿还违约债务，5年内不受理其贷款申请。

4. 父母与子女（包括子女配偶）之间的住房交易不予办理。

5. 借款人离婚2年内，原配偶之间的住房交易不予办理。

6. 住房公积金贷款未结清、购房合同约定一次性付款或购房资金已全额支付的不予办理。

7. 三套及三套以上的贷款申请不予受理。

第三章 贷款额度、期限及利率

第十三条 贷款额度

1. 最高申请贷款额不超过60万元。

2. 购买首套住房贷款，非限购地区贷款金额不得超过购房总价款的80%，限购地区贷款金额不得超过购房总价款的70%；购买二套住房，非限购地区贷款金额不得超过购房总价款的70%，限购地区贷款金额不得超过购房总价款的40%。

3. 借款人月偿还本息额不高于借款人家庭月收入的60%扣除家庭现有其他贷款月还款额后的余额。家庭月收入一般指夫妻双方月缴存公积金的工资基数与月缴存住房公积金额之和。

其他家庭收入的认定范围：部队现役军人工资收入及退休人

员工工资收入可以认定为家庭月收入。

4. 申请贷款额度不高于借款人（夫妻双方）住房公积金账户缴存余额的 10 倍，住房公积金账户余额不足 3 万元的按 3 万元计算。

5. 以上各款测算得出的贷款金额，按最低额度确定。

第十四条 借款人购买二星级以上绿色建筑标准的新建被动式超低能耗自住住房（二星级认定标准参照《河北省促进绿色建筑发展条例》相关规定），在测算出的最高贷款额度基础上可上浮 15%。

第十五条 贷款期限

贷款期限不得超过 30 年，且贷款到期日不得超过借款人（含共同借款人）法定退休时间后 5 年。

第十六条 贷款利率

职工住房公积金贷款利率，按照原有政策执行。

第四章 贷款申请

第十七条 贷款申请时提供以下资料：

1. 购买商品住房需提供：《商品房买卖合同》、首付款票据、身份证明、夫妻双方婚姻状况证明、夫妻双方户口簿。

2. 购买二手房需提供：交易前产权证书、契税发票、存量房买卖合同、资金监管协议、首付凭单、购房人夫妻双方身份证明和婚姻状况证明以及户口簿。原产权人身份证原件。

3. 建造大修自住住房贷款需提供：建设工程规划许可证和土地使用证等建造手续、造价证明、夫妻双方身份证明、婚姻状况证明。

4. 办理异地贷款的，同时提供缴存地住房公积金管理机构出具的《异地住房公积金缴存使用证明》、最近一年的住房公积金缴存明细和工资流水清单。

5. 丧偶人员办理贷款的，同时提供配偶死亡证明材料；离异人员办理贷款的，同时提供《离婚证》《离婚协议书》或法院出具的《民事判决书》。

6. 借款申请人选择房屋作抵押的，提供《房屋不动产证》，抵押人（产权人）、配偶身份证明以及婚姻状况证明（或户口簿）。

7. 借款申请人选择质押担保的提供大额存单。

8. 借款申请人不能提供抵押物和质押物的，可自行现场选择开发商担保或担保公司担保。

第五章 贷款受理与审批

第十八条 贷款受理、初审以及面谈，由业务办理部门初审岗完成。

第十九条 初审。对借款申请人住房公积金缴存信息、贷款资格等进行初审，审查内容包括：

1. 所购房源是否为签约项目，购买房源交易是否属实。
2. 借款申请人拥有住房套数认定：

- (1)以购房地地的房产登记信息作为拥有房屋套数认定依据;
- (2)在本次公积金贷款申请时仍有未结清商贷的, 认定为拥有房屋套数; 已结清的, 不计算房屋套数。

3. 借款申请人公积金贷款使用次数认定:

累计使用公积金贷款不得超过3次(含3次)。

4. 借款申请人婚姻状况等个人信息是否真实。

5. 借款申请人是否具有稳定的家庭收入。

6. 借款申请人征信是否符合贷款要求。

7. 借款申请人选择的担保方式是否合规。

8. 借款申请人不符合贷款条件的, 说明原因并退回贷款资料。

第二十条 面谈。借款人贷款资格合格的进行面谈, 同时填写《住房公积金个人住房贷款面谈表》《个人征信调查表》; 确定贷款年限、担保方式、贷款额度; 录入申贷信息, 扫描贷款资料; 借款申请人和信贷员在《个人住房公积金贷款申请审批表》上签字确认。

第二十一条 签约

- 1. 预签《个人住房公积金借款合同》, 填写借款借据。
- 2. 借款人选择抵押担保的, 还需与借款申请人及共同借款人签订《张家口市不动产登记申请表》《房屋抵押备案申请书》。
- 3. 告知借款人若贷款未获批准, 预签合同及其它资料即宣告作废, 不予退还。

第二十二条 贷款复审、审批。

(一) 复审由业务办理部门复审岗完成，复审内容包括：

1. 借款人是否符合贷款要求。
2. 提交的贷款申请资料是否齐全。
3. 贷款金额和年限是否符合规定。
4. 抵押物价值和个人征信是否符合要求。
5. 借款人贷款电子信息资料与贷款纸质资料是否一致。

通过复审的，复审岗签字盖章后将纸质资料提交审批。未通过复审的作退回处理。

(二) 审批。业务办理部门负责人对贷款进行审批，确认无误后签字盖章。对不符合贷款条件的不予审批，并将理由告知申请人。

以上审核、审批应当在 5 个工作日内完成。

第六章 贷款担保

第二十三条 职工申请住房公积金贷款，必须提供担保，担保方式包括抵押、质押、开发商担保和担保公司担保。担保方式应符合《中华人民共和国担保法》有关规定。

第二十四条 选择房屋抵押方式的，借款人可用所购房屋、自有住房、他人住房或商业用房作为贷款抵押物。

1. 抵押物价值应符合下列要求：

(1) 对于借款人以所购新建自住住房作为抵押物的，应以房屋交易价格作为抵押物价值。

(2) 对于借款申请人以所购再交易自住住房（二手房）作为抵押物的，应按照契税发票价格认定。借款人抵押本人或第三人房产作为抵押的，按照评估价格认定。对于借款申请人建造、翻建、大修自住住房的，借款申请人拟提供的抵押物价值以其提供的发票价值为准。

(3) 借款申请人拟申请贷款金额不得超过抵押物价值的80%。

(4) 借款申请人申请的贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限。

2. 抵押流程：

(1) 业务办理部门将借款申请人的贷款资料全部转交受托银行，交接双方签署《资料交接表》。

(2) 受托银行完成抵押、权证入库等工作后将《不动产登记证明》复印件和《抵押物受托书》原件返回业务办理部门。

第二十五条 选择质押方式的，出质人与管理中心、委托银行必须签订书面质押合同，质押合同至借款申请人还清全部贷款本息时终止。

1. 质押审查：质物应为凭证式国债或受委托贷款银行人民币定期存单；拟申请贷款金额不应超过质物金额的90%；质物到期日应晚于贷款到期日；其他应审查的事项。

2. 质押流程：业务办理部门将借款申请人的贷款资料全部转交受托银行，交接双方签署《资料交接表》，并将质押回单留

存贷款业务办理部门存档。

第二十六条 选择开发商担保的，贷款申请人应选择经管理中心审核，具备担保能力的房地产开发单位提供担保。

办理流程：业务办理部门收到保证手续回单后，将贷款申请人的贷款资料全部转交受托银行，交接双方签署《资料交接表》，签订《住房公积金贷款楼盘合作协议》和银行的三方协议。

第二十七条 选择担保公司担保的，贷款申请人在不能提供抵押、质押、开发商担保时，可自愿申请选择由管理中心认可的，具备资质的住房置业担保公司提供担保。

住房置业担保公司应当履行以下责任：

（1）与管理中心、委托银行应当以书面形式订立保证合同，在贷款期限内，保证人负责办理转抵押登记手续，并从房产证出证之日起 15 个工作日内完成。

（2）担保方式发生变更的，必须按照规定办理变更手续，未经管理中心、委托银行同意的，原保证合同不得变更或撤销。

（3）应按规定比例预存风险保证金。

（4）业务办理部门将贷款申请人的贷款资料全部转交担保公司，交接双方签署《资料交接表》，担保公司应当在 3 个工作日内完成担保相关手续并转交受托银行。

第七章 组合贷款

第二十八条 组合贷款是指贷款申请人申请住房公积金贷

款不足以支付购房款时，其不足部分向受委托贷款银行申请配套商业性个人住房贷款的两种贷款之总称。

第二十九条 组合贷款必须同时符合住房公积金贷款和商业银行住房贷款的有关规定。住房公积金管理中心与商业银行签订组合贷款协议书。

第三十条 住房公积金贷款银行与商业贷款银行为同一银行。

第三十一条 组合贷款中住房公积金贷款由管理中心审查并承担风险，组合贷款中商业银行住房贷款由商业银行审查并承担风险。

第三十二条 开展个人住房组合贷款，按管理中心与商业银行确定的《个人住房组合贷款流程》进行操作。

第三十三条 在借款人的住房公积金贷款和商业银行住房贷款均已结清之后，办理注销抵押手续。

第三十四条 管理中心、商业银行分别负责组合贷款中的住房公积金贷款和商业银行住房贷款的回收管理工作。

第三十五条 借款人未按照合同约定及时还贷，造成逾期的，按照《组合贷款合作协议》有关规定进行催收、诉讼，按照管理中心和商业银行各自设定的担保方式分别行使和主张权利。

第八章 贷款发放

第三十六条 放贷前审核。担保落实后，受托银行应审查核实以下内容：

1. 贷款申请资料及相关单据是否齐全。
2. 贷款审批资料是否齐全。
3. 合同中贷款要素及抵押要素是否与审批意见一致。

第三十七条 借款合同留存

1. 担保方式为房产抵押或质押的,《个人住房公积金借款合同》和借款借据需一式 5 份:业务办理部门 1 份、受托银行 1 份、借款申请人 3 份。

2. 担保方式为开发商担保或担保公司的,《个人住房公积金借款合同》和借款借据需一式 6 份:业务办理部门 1 份、委托银行 1 份、保证人 1 份、借款申请人 3 份。

第三十八条 贷款发放

1. 受托银行根据批准的贷款额度,提出资金划拨申请,业务办理部门核对无误后划拨资金到指定的委托贷款专户内。受托银行打印《委托银行放款通知单》,与所有贷款档案资料移交管理中心业务办理部门留存。

2. 受托银行将批准的申请贷款额全部转入业务办理部门备案的购建房单位账户或监管账户内,二手房暂时没有监管账户时,贷款转入卖房人账户。

以上工作,受托银行应在 5 个工作日内完成。

第九章 贷后还款

第三十九条 月冲还贷。除法院冻结外,借款人及共同借款

人住房公积金账户余额合计不少于 13 个月还款额的，均可签订《委托提取住房公积金冲还贷款协议》。

第四十条 提前偿还贷款。除法院冻结外，借款人偿还贷款满一年后可使用住房公积金偿还贷款本金。借款人可自愿选择减少月供或缩短贷款期限，由业务办理部门审核办理。

借款人在偿还贷款满一年后可用自有资金直接到受托银行冲减贷款本金。借款人可自愿选择减少月供或缩短贷款期限。

借款人提前一次性清偿贷款的，可先使用住房公积金后不足部分用现金偿还贷款本息。

以上业务，可在本期扣款日（不含扣款当日）前 5 日内办理。

第四十一条 借款人可在偿还贷款满 12 个月后提取住房公积金偿还贷款，提取额度为一年的贷款还款额，每年提取一次。本贷款出现连续 3 期（含 3 期）、累计 6 期（含 6 期）及以上逾期的，5 年内不予提取。

第四十二条 对逾期超过 6 期（含 6 期）的逾期户多次催收无果的，除法院冻结外，可由业务办理部门直接扣划其住房公积金偿还贷款。

第十章 贷款变更

第四十三条 借款人取得贷款后签订的《个人住房公积金借款合同》一般不能变更，确需变更的应经业务办理部门及受托银行协商同意后方可变更。

（一）借款人离异

拟变更后借款人必须同时符合以下条件的，予以变更：

1. 连续足额缴存住房公积金，现有贷款期间没有逾期记录；
2. 变更后借款人还款能力符合公积金贷款偿还能力要求；
3. 已办妥抵押手续且变更后的借款人拥有所购房屋的所有权及债权。

（二）借款人信息变更

1. 银行还款账号变更。借款申请人到贷款申请地受托银行办理相关手续后，到贷款申请地业务办理部门办理还款账号变更。

借款人死亡、有共同借款人的，共同借款人需持借款人死亡证明和本人身份证明到贷款申请地业务办理部门办理。

借款人死亡、无共同借款人的，继承人需持借款人死亡证明、本人身份证明及公证书到贷款申请地业务办理部门办理。

2. 借款人联系方式变更。借款人联系方式变动时应及时到贷款申请地业务办理部门进行联系方式变更。

（三）借款人增加

1. 贷前未婚，贷后结婚申请增加配偶为共同借款人，经审批、备案后可增加。

2. 借款人死亡，继承人应持借款人死亡证明，向贷款地业务办理部门提出增加借款人申请，经审批、备案后可增加。

第四十四条 抵押物置换

- （一）申请贷款时用自有房屋或他人房屋作为抵押，现贷款

所购住房已取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》的，借款人需用所取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》置换原抵押物作为新的抵押物。具体办理流程为：

1. 借款人持新的《房屋所有权证》或《不动产权证书》和借款合同到借款地业务办理部门办理置换手续。

2. 借款人持以上置换手续到受托银行签订《抵押物变更补充合同》，到房屋产权交易部门和不动产登记部门进行新抵押物备案。

3. 借款人持新的《房屋所有权证》或《不动产权证书》到受托银行办理新的抵押物置换手续。

（二）抵押人如遇到拆迁、死亡及其他需要变更抵押物的情况，也可以到贷款地业务办理部门提出申请，新抵押物评估价值的 80% 不得低于借款人所剩余的贷款本息。办理程序同上。

（三）如用异地房屋（指张家口区域范围内跨县区抵押的房屋）作为抵押的，在贷款期间不能做抵押物置换。

第四十五条 保证、质押转抵押登记。保证人、借款人和受托银行应在规定期限内将预抵押、保证、质押转为房屋抵押登记。

第十一章 逾期管理

第四十六条 管理中心与委托银行应当建立和完善住房公积金逾期贷款催收机制，对逾期贷款进行专业分类和风险评估，及时进行贷款抵押物的财产保全。

第四十七条 管理中心贷款业务承办部门于每月对借款人做好未还款转逾期工作，对逾期贷款及时发出还款或催收通知。

第四十八条 业务办理部门要建立贷后管理台账，定期进行贷后检查。对逾期贷款及时进行催收，发生恶意拖欠贷款或严重逾期等情况的，由受托银行依法进行诉讼。

第四十九条 逾期还款的偿还资金，按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序回收；多期逾期贷款的偿还资金，按逾期时间先后顺序回收；同一笔还款包含逾期还款和正常还款资金的，所偿还资金按照逾期还款部分、正常还款部分的顺序回收。

第十二章 项目管理

第五十条 本市行政区域内房地产开发、经营企业向业务办理部门提出开发项目合作申请，经调查核实后办理住房公积金贷款，开发企业申请合作项目应提供以下资料：

（一）合作项目申请审批表（加盖公章及法人签章）。

（二）公司资料：营业执照、房地产资质等级证书、法定代表人身份证。

（三）项目资料：

1. 商品住房。需提供《申报项目立项批复》（或备案）、《不动产权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房销（预）售许可证》。

2. 竣工的现房项目。同时提供《房屋建筑工程竣工验收备

案证明书》或《商品房项目竣工交付使用备案证》；整改项目，同时提供《销控表》。

3. 联合开发或其他单位转让的开发项目。应提供转让或联合开发协议及详细说明，开发、经营企业与收款单位名称不一致的，开发、经营企业应出具房屋销售收款授权委托书。

4. 房地产开发企业同意为购买该项目楼盘的借款申请人提供阶段性担保的，按中心《贷款担保保证金管理办法》要求提供相应资料。

第五十一条 资料审查。开发企业提交合作申请后，业务办理部门初审人员应对以下事项进行审查：

（一）提供的相关证照在有效期内。

（二）向相关部门核实《商品房预售许可证》并留存影像资料。

初审通过的，初审人员应在《合作项目申请审批表》上填写调查情况，在贷款系统中录入合作项目相关信息，并以扫描件的形式上传给管理中心信贷科，信贷科工作人员进行复审。

初审未通过的，将合作项目申请资料退还申请人，并说明原因；复审未通过的，将申请资料退还初审，并说明原因。

第五十二条 现场考察。经办部门主要负责人和项目考察人组成考察组，到项目现场进行考察，考察事项包括：

（一）申请合作项目位置是否与《商品房预售许可证》所属项目位置相符。

（二）已经封顶的楼盘，楼盘实际建设层数与《商品房预售

许可证》是否一致，不一致的需提供有关部门批准建设的相关手续；《商品房预售许可证》没有标明层数的，以《建设工程规划许可证》为准。

（三）实地考察每栋楼的坐落、位置、层数，拍照打印并标明楼号，考察组成员签字；对于建设工程整体规划分期开发销售的项目，可凭《商品房销（预）售许可证》所涉及楼盘栋号分次办理项目管理审批手续。

（四）核实开发企业是否具备提供阶段性担保的资格和能力、合作项目楼盘是否设置抵押土地使用权或在建工程抵押。

（五）房地产开发单位保证与购房人签订的房屋买卖合同、首付款证明及其他相关信息和文件是否真实、合法、有效，避免出现一房多售、多头担保的现象。

第五十三条 项目审批。信贷科复审通过的，由主管主任审批。审批通过后，管理中心信贷科与合作项目单位签署《住房公积金贷款楼盘合作协议》。

第十三章 信贷档案管理

第五十四条 管理中心、委托银行要作好协调配合，按有关规定作好贷款资料的传递、交接以及建档、归档工作。具体步骤如下：

（一）贷款业务办结后委托银行应在 5 个工作日内将贷款资料交到原受理贷款的业务办理部门。

(二)业务办理部门在接到受托银行的贷款资料后,及时整理装订,在每季度前10个工作日内将上季度的贷款资料交管理中心档案科。

第五十五条 业务办理部门要认真核对贷款电子档案顺序编号及相关资料内容的一致,以及贷款申请手续中贷款资料和抵押担保手续的完整性。

第十四章 附 则

第五十六条 借款人死亡、宣告死亡或丧失民事行为能力,其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同。

第五十七条 本细则由张家口市住房公积金管理中心负责解释。

第五十八条 本细则自发布之日起施行。其他有关住房公积金个人住房贷款细则与本细则不一致的,按照本细则执行。