附件2：

贷款政策操作细则

一、申请条件

1.借款人需连续缴存公积金满6个月，且贷款时住房公积金账户属于正常缴存状态。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

2.职工家庭已有两套房的，购买第三套房不允许申请公积金贷款；夫妻离异后6个月内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭住房套数计算。

3.同一套住房以购房名义提取了公积金的不允许申请公积金贷款（符合商转公贷款政策的除外）。

4.如同一套房以购房名义办理过公积金提取业务，自提取之日起6个月后才能申请商转公贷款,最高贷款金额不能超过该笔商业住房贷款的贷款余额，且可贷额度需减去以购房名义提取的金额。

5.借款人夫妻双方个人信用报告中显示累计逾期六期及以上或连续逾期三期及以上的，不允许申请公积金贷款。

6.非直系亲属共同购房的，不允许申请公积金贷款（非直系亲属指配偶、本人或配偶父母、子女以外的人员）。购房产权按份额共有的，以申请人所占产权份额认定购房金额。

7.有未结清住房公积金贷款的职工家庭，不允许申请公积金贷款。

8.职工家庭购买商品房申请公积金贷款的，应从购房合同备案登记之日起一年内提出申请。

9.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（二手房房龄不得超过25年）。

10.直系亲属（配偶、本人或配偶父母、子女）之间买卖房屋不能申请公积金贷款。

二、公积金贷款额度认定

住房公积金双缴存职工家庭（夫妻双方均连续缴存住房公积金满6个月）最高贷款额度80万元，单缴存职工家庭（夫妻中有一方连续缴存住房公积金满6个月）最高贷款额度为60万元。公积金贷款额度根据房屋总价、月公积金缴交基数及还款能力、征信报告等几方面综合考虑。

1.职工（含家庭）购买首套住房的，最低首付款比例为20%；职工（含家庭）购买第二套改善性住房的，最低首付款比例为30%；贷款利率按照中国人民银行相关规定执行。

2.全市引进人才已在异地缴存住房公积金6个月以上（含6个月）、家庭无未结清公积金贷款、且在宜春市范围内无住房的，可按首套房政策申请公积金贷款。

3.月公积金缴交基数、还款能力：工资收入按缴交公积金基数认定，每个月还款金额最高不得超过认定工资收入的50%。

4.二手房贷款取消评估，贷款金额按契税（增值税）价格及买卖双方协议价的孰低原则核定。

5.借款人配偶未缴交住房公积金的，其工资收入不能作为审批贷款额度的依据。

6.子女买房（购房合同没有加父母名字），父母不能申请公积金贷款；父母买房（购房合同没有加子女名字），子女不能申请公积金贷款。

7.多子女家庭的本市缴存职工（不含灵活就业缴存人员），符合住房公积金贷款条件的，申请住房公积金贷款时最高贷款限额上浮20%，即多子女家庭贷款最高贷款额度为双缴存职工96万元、单缴存职工72万元。（多子女家庭是指有二孩及以上子女的家庭，需提供户口簿、出生医学证明、收养证明等证明子女数量的材料。涉及离异或再婚的，还需提供离婚协议书或法院判决书等证明子女抚养权的材料。）

8.经有关部门认定的本市第一至五类人才（具体分类参照《宜春市人才分类目录及认定标准》），申请住房公积金贷款时最高贷款限额上浮20%，即贷款最高额度为双缴存职工96万元、单缴存职工72万元。需提供人才认定证书或人才服务卡等证明材料。

9.多子女家庭和高层次人才住房公积金优惠政策不能叠加享受。

三、其他贷款政策

1.异地缴存公积金职工在本市购买住房的，按宜春市住房公积金管理中心相关规定执行贷款政策。

2.本地缴存职工和省内异地缴存职工在宜春市范围内购房的，可申请办理住房公积金贷款业务（含商业银行住房贷款转住房公积金贷款业务）。

3.当宜春市住房公积金个贷率低于85%时，可受理省外住房公积金异地贷款业务（不含商业银行住房贷款转住房公积金贷款业务）；当宜春市住房公积金个贷率低于80%时，可受理省外异地缴存职工商业银行住房贷款转住房公积金贷款业务。

4.灵活就业缴存人员申请住房公积金贷款的，按照灵活就业人员住房公积金贷款业务相关规定执行。暂不受理异地灵活就业人员住房公积金贷款业务。

商品房贷款流程及资料

申请人（已婚）持夫妻双方身份证和个人信用报告（1个月内有效）到窗口提出申请

受理窗口确定贷款资格、一次性告知

需房屋所有权人都到场，提供以下申请材料（原件或电子证照）：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.户口本；

4.已备案的购房合同、首付款发票；

5.主贷人本人社保卡或I类银行储蓄卡；

6.个人信用报告（1个月内有效，信用报告上显示未结清但其实已结清的贷款需提供结清证明及还款流水）；

7.房屋套数证明（1个月内有效，到住房公积金窗口查询商品房备案登记信息和不动产登记信息）。

办事处主任审批

审批中心审批

审批通过后，短信通知申请人到受理窗口领取贷款合同办抵押

中心安排专人领证

符合放款条件的，在三个工作日予以放款

二手房贷款流程及资料

申请人（已婚）持夫妻双方身份证和个人信用报告（1个月内有效）到窗口提出申请

受理窗口确定贷款资格、一次性告知

需买卖双方房屋所有权人都到场，提供以下资料（原件或电子证照）：

买方房屋所有权人提供：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.户口本；

4.主贷方本人社保卡或I类银行储蓄卡；

5.不动产买卖合同、首付款银行转账凭证；

6.个人信用报告（1个月内有效，信用报告上显示未结清但其实已结清的贷款需提供结清证明及还款流水）；

7.房屋套数证明（1个月内有效，到住房公积金窗口查询商品房备案登记信息和不动产登记信息）。

卖方房屋所有权人提供：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.不动产权证书；

4.卖方所有权人I类银行储蓄卡。

受理窗口录入系统，通知客户去办理房产过户，受理一个月之内把过户后的不动产权证原件、契税发票和增值税发票原件交由原受理窗口补录贷款资料。

窗口补录贷款资料。

办事处主任审批

审批中心审批

审批通过后，短信通知申请人到受理窗口领取贷款合同办抵押

中心安排专人领证

符合放款条件的，在三个工作日予以放款

商转公贷款（直转）业务办理流程及资料

申请人（已婚）持夫妻双方身份证和个人信用报告（1个月内有效）到窗口提出申请（注：该房屋需取得不动产权证书）

受理窗口确定贷款资格、一次性告知

需房屋所有权人都到场，需提供以下申请材料（原件或电子证照）：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.户口本；

4.不动产权证原件或复印件；

5.主借款人本人社保卡或I类银行储蓄卡；

6.信用报告原件（1个月内有效，信用报告上显示未结清但其实已结清的贷款需提供结清证明及还款流水）；

7.房屋套数证明（1个月内有效，到住房公积金窗口查询商品房备案登记信息和不动产登记信息）；

8.商业贷款合同原件或复印件加盖银行业务章、申请公积金贷款近一个月的银行还款流水及贷款余额证明。

办事处主任审批

审批中心审批

审批通过后，通知主贷人将公积金贷款审批可贷额度与商业贷款余额差额不足部分转入银行指定还款账户，并与银行签订“授权委托书”。同时，借款人领取贷款合同及中心出具的“顺位抵押知晓函”到不动产登记办理第二顺位抵押登记。

中心安排专人领取抵押权证

发放贷款前需确定公积金贷款额度与借款人贷款余额差额不足部分是否已转入指定账户，确认无误后，出具“商转公直转业务告知函”给商业银行，商业银行据此办理抵押权证出库手续后，出具“商转公直转业务回执”给中心，中心再将贷款资金转入商业银行指定的协议账户，并于发放公积金贷款当天通知商业银行结清该笔商业住房贷款，通知借款人结清贷款当天到商业银行办理银行抵押权注销手续。

### 商转公贷款流程及资料

申请人（已婚）持夫妻双方身份证和个人信用报告（1个月内有效）到窗口提出申请（注：该房屋需取得不动产权证书）

受理窗口确定贷款资格、一次性告知

需房屋所有权人都到场，提供以下申请材料（原件或电子证照）：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.户口本；

4.不动产权证原件或复印件；

5.主贷方本人社保卡或I类银行储蓄卡；

6.个人信用报告（1个月内有效，信用报告上显示未结清但其实已结清的贷款需提供结清证明及还款流水）；

7.房屋套数证明（1个月内有效，到住房公积金窗口查询商品房备案登记信息和不动产登记信息）；

8.商业贷款合同、商业贷款最后一次还款本金证明（必须自结清商业贷款之日起3个月内前来办理商转公业务）。

办事处主任审批

审批中心审批

审批通过后，短信通知申请人到受理窗口领取贷款合同办抵押

中心安排专人领证

符合放款条件的，在三个工作日予以放款

“带押过户”贷款流程及资料（买卖双方均为公积金贷款）

申请人（已婚）持夫妻双方身份证和个人信用报告（1个月内有效）到窗口提出申请

受理窗口确定贷款资格、一次性告知

需买卖不动产所有权双方都到场，提供以下资料（原件或电子证照）：

买方不动产所有权人提供（原件或电子证照）：

1.夫妻双方第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.户口本；

4.主贷方本人社保卡或I类银行储蓄卡；

5.不动产买卖合同、首付款银行转账凭证；

6.个人信用报告（1个月内有效，信用报告上显示未结清但其实已结清的贷款需提供结清证明及还款流水）；

7.房屋套数证明（1个月内有效，到住房公积金窗口查询商品房备案登记信息和不动产登记信息）。

卖方不动产所有权人提供（原件或电子证照）：

1.夫妻双方第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.不动产权证书原件或复印件；

4.卖方所有权人I类银行储蓄卡。

卖方资料如在住房公积金业务系统内能够查询且无需变更，可免于提供。

办事处主任审批

审批中心审批

审批通过后，如买方公积金贷款审批可贷额度与卖方公积金贷款余额存在差额不足部分，需卖方在办理“带押过户”手续前结清该差额不足部分。

买卖不动产所有权双方持相关“带押过户”资料，与住房公积金中心工作人员一起，到不动产中心办理“带押过户”手续（该套房二手房买卖合同金额与不动产交易登记金额必须一致），具体申请材料如下：

买方不动产所有权人提供（原件）：

1.夫妻双方第二代身份证；

2.不动产买卖合同；

3.住房公积金贷款合同。

卖方不动产所有权人提供（原件）：

1.夫妻双方第二代身份证；

2.不动产权证书。

公积金中心提供（原件）：

1.不动产抵押权证（卖方贷款）；

2.《关于同意办理已抵押不动产转移登记的函》。

买方将过户后的不动产权证原件、契税发票和增值税发票原件交由原受理窗口补录贷款资料，住房公积金中心安排专人到不动产中心领取过户后抵押权证。

确认无误后，中心发放贷款，贷款资金优先用于结清卖方住房公积金贷款，剩余部分转入卖方银行账户。

“带押过户”贷款流程及资料

（买方申请公积金贷款，卖方为商业银行贷款）

申请人（已婚）持夫妻双方身份证和个人信用报告（1个月内有效）到窗口提出申请

受理窗口确定贷款资格、一次性告知

需买卖不动产所有权双方都到场，提供以下资料（原件或电子证照）：

买方不动产所有权人提供（原件或电子证照）：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.户口本；

4.主贷方本人社保卡或I类银行储蓄卡；

5.不动产买卖合同、首付款银行转账凭证；

6.个人信用报告（1个月内有效，信用报告上显示未结清但其实已结清的贷款需提供结清证明及还款流水）；

7.房屋套数证明（1个月内有效，到住房公积金窗口查询商品房备案登记信息和不动产登记信息）。

卖方不动产所有权人提供（原件或电子证照）：

1.第二代身份证；

2.婚姻证明；

3.不动产权证书原件或复印件（加盖产权登记部门公章）；

4.卖方所有权人贷款银行还款卡；

5.商业贷款合同原件或复印件（加盖银行业务章）；

6.申请当月商贷余额证明。

办事处主任审批

审批中心审批

审批通过后，中心应及时通知买方，并将《带押过户业务告知函（公积金中心）》交予卖方贷款银行。如买方公积金贷款审批可贷额度与卖方商业贷款余额存在差额不足部分，卖方在办理“带押过户”手续前必须将该差额不足部分存入卖方贷款银行“带押过户”专户内。

买卖不动产所有权双方持相关“带押过户”资料，与住房公积金中心工作人员一起，到不动产中心办理“带押过户”手续（该套房二手房买卖合同金额与不动产交易登记金额必须一致），具体申请材料如下：

买方不动产所有权人提供（原件）：

1.第二代身份证；

2.不动产买卖合同；

3.住房公积金贷款合同。

卖方不动产所有权人提供（原件）：

1.第二代身份证；

2.不动产权证书。

卖方贷款银行提供（原件）：

1.不动产登记证明；

2.《关于同意办理已抵押不动产转移登记的函（商业银行）》。

买方将过户后的不动产权证原件、契税完税证明和增值税发票原件交由原受理窗口补录贷款资料，住房公积金中心安排专人到不动产中心领取过户后不动产登记证明。

确认无误后，中心发放贷款，将贷款资金转入卖方贷款银行“带押过户”专户，优先用于结清卖方商业贷款，剩余部分由卖方贷款银行转入卖方指定该行账户。发放公积金贷款当天应通知卖方贷款银行结清卖方该笔商业贷款。

“带押过户”贷款流程及资料

（买方申请商业银行贷款，卖方为公积金贷款）

“带押过户”不动产买方贷款银行在买方贷款申请审批通过后，将《带押过户业务告知函（商业银行）》及《跨机构“带押过户”业务授权委托书》（授权公积金中心及商业银行）交予中心。

卖方到住房公积金窗口办理“带押过户”业务卖方申请手续，具体申请材料如下（原件或电子证照）：

1.卖方不动产所有权人第二代身份证；

2.不动产买卖合同。

办事处主任审批

审批通过后,打印《关于同意办理已抵押不动产转移登记的函（公积金中心）》。如买方商业贷款审批可贷额度与卖方公积金贷款余额存在差额不足部分，卖方在办理“带押过户”手续前必须结清该差额不足部分。

买方贷款银行在办理“带押过户”手续当天，派专人到住房公积金窗口领取该笔“带押过户”不动产登记证明及《关于同意办理已抵押不动产转移登记的函（公积金中心）》，并于当天办理完不动产中心“带押过户”及买方商业贷款发放手续。

买方贷款银行于发放贷款当天通知住房公积金中心，住房公积金中心在接到通知后，结清卖方住房公积金贷款。