乌鲁木齐住房公积金贷款业务实施细则

为进一步规范乌鲁木齐住房公积金贷款业务，根据国务院《住房公积金管理条例》、国家住房和城乡建设部《住房公积金个人住房贷款业务规范》、自治区住房和城乡建设厅《新疆维吾尔自治区住房公积金个人住房贷款业务规范》等文件规定，结合我市实际，制定本实施细则。

一、住房公积金贷款业务分类

（一）购买本地新建商品住房；

（二）购买本地再交易住房；

（三）本地新建商品住房商业贷款置换住房公积金贷款；

（四）本地再交易住房商业贷款置换住房公积金贷款；

（五）购买拍卖类住房；

（六）购买集资建房（统建房）；

（七）集资建房（统建房）商业贷款置换住房公积金贷款；

（八）购买房改房；

（九）建造自住住房；

（十）翻建自住住房；

（十一）大修自住住房。

二、住房公积金贷款基本条件

借款申请人申请住房公积金贷款或住房公积金贴息贷款应符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）设立住房公积金账户且近六个月连续逐月足额缴存当月住房公积金；

（三）具有稳定的经济收入；

（四）借款申请人及配偶信用良好；

已结清的住房公积金贷款和《个人信用报告》五年内未出现连续三期或累计六期及以上逾期记录。借款人如在首次住房公积金贷款还款期间出现连续三期或累计六期逾期及以上还款记录，须在最后一期逾期本息清偿满5年并结清贷款后方可申请第二次住房公积金贷款。

（五）借款申请人为购房人；

（六）未超过法定退休年龄；

（七）提供乌鲁木齐住房公积金管理中心（以下简称“管理中心”）认可的担保方式，同意管理中心规定的贷款还款方式；

（八）法律法规及规范性文件规定的其他条件。

三、住房公积金贷款可贷款次数规定与二次贷款利率

（一）一个家庭只能使用两次住房公积金贷款用于购买自住住房。借款申请人及配偶婚前或婚后使用住房公积金贷款次数合并计算，第三次住房公积金贷款申请不予受理；

（二）借款人可在首次住房公积金贷款结清次月申请第二次住房公积金贷款；

（三）首次住房公积金贷款还款期间解除婚姻关系满一年且约定由借款人优先偿还贷款的，共同借款人可再次申请住房公积金贷款；

（四）其他住房公积金管理中心的住房公积金贷款纳入使用次数统计；

（五）第二次住房公积金贷款利率按照中国人民银行相关规定执行。

四、住房公积金贷款申请时限

借款申请人应在购买、建造、翻建、大修普通自住住房一年内申请住房公积金贷款。商业银行住房贷款置换住房公积金贷款应在贷款偿还期内提出申请。

五、住房公积金贷款首付款比例

购买自住住房首付款比例不得低于房屋总价的20%；大修、翻建、建造自住住房首付款比例不得低于房屋工程预算总价的40%。

六、住房公积金贷款额度与年限

（一）住房公积金贷款最高贷款额度为80万元。

购买装配式建筑新建商品住房，最高贷款额度可上浮20%。

（二）借款申请人可贷额度为借款申请人及配偶住房公积金账户余额的15倍。

无房家庭首次购买本地新建商品住房、本地再交易住房与拍卖类住房的，同时符合下列条件，可将2023年6月以后的租房提取金额累加到住房公积金账户余额内计算贷款额度。

1.借款申请人及配偶的《不动产查询单》显示无房；

2.借款申请人及配偶的《不动产查询单》无购买过本地新建商品住房、本地再交易住房与拍卖类住房记录；

3.借款申请人及配偶无购买本地新建商品住房、再交易住房与拍卖类住房提取或贷款以及提取归还商业银行住房贷款的记录；

4.借款申请人及配偶的《个人信用报告》无购买本地新建商品住房、再交易住房与拍卖类住房商业银行住房贷款记录。

（三）购买自住住房住房公积金贷款额度不得超过贷款计算房价的80%。大修、翻建、建造自住住房贷款额度不得超过房屋工程预算造价总价的60%。

贷款计算房价的认定标准：

1.新建商品住房按《商品房买卖合同》购买价格认定；再交易住房、拍卖类住房按转让合同交易价格、契税计税金额二者低值认定；再交易住房或拍卖类住房的商业住房贷款置换住房公积金贷款按转让合同交易价格、契税计税金额、房屋评估价值三者最低值认定；集资建房（统建房）按《集资建房协议》购买价格认定；房改房按审批表购买价格认定；

2.贷款计算房价不包含单独注明的车库、车位价款；

3.购（建）房面积超过144平方米，贷款计算房价按144平方米计算；

4.所购住房存在除夫妻关系外多个产权人的，贷款计算房价按房地产管理部门登记的借款申请人所占房产权益份额的比例计算。

（四）首付款金额（含住房公积金提取金额）与贷款金额合计不得超过房屋购买价格；购买再交易住房、拍卖类住房及再交易住房商业贷款置换住房公积金贷款，住房公积金提取金额与贷款金额合计不得超过转让合同交易价格、契税计税金额二者的低值；大修、翻建、建造自住住房，住房公积金提取金额与贷款金额不得超过房屋工程预算造价总价。

所购住房存在除夫妻关系外多个产权人的，首付款金额（含住房公积金提取金额）与贷款金额合计不得超过借款人申请人所占房产权益的份额。

（五）住房公积金贷款年限为整数年，最短不少于1年，最长不超过30年。住房公积金贷款年限不得超过借款申请人申请贷款时至法定退休年龄后五年。

（六）提供房产抵押的，住房公积金贷款额度不得超过抵押物价值的80%，住房公积金贷款年限应小于不动产权剩余使用年限，房龄30年以上不予受理。

（七）家庭合计月还款额不得超过家庭月收入的60%。

1.借款申请人收入按缴存基数认定。共同申请人正常缴存住房公积金的（公积金账户为正常状态，近三月至少有一次汇缴记录），收入按缴存基数认定；未正常缴存住房公积金的，按本细则第十二条贷款必备资料第5项规定提供收入证明。

2.借款申请人及配偶未结清的其他贷款应一同纳入家庭负债计算，即“家庭合计月还款额”为住房公积金贷款月还款额与包括但不限于借款申请人及配偶《个人信用报告》所有贷款的月还款额合计金额。

3.每月还息到期一次还本的贷款，剩余本金除以剩余期数后再加当月应还款额为该笔贷款纳入负债计算的月还款额。

4.借款申请人及配偶为他人贷款提供担保。

（1）担保贷款状态为“正常”的，可正常受理；

（2）担保贷款状态为“关注类”的，该笔贷款纳入负债计算；

（3）担保贷款状态为呆账、损失类等，不予受理。

七、住房公积金贷款担保方式

（一）房产抵押担保

借款申请人可提供不超过3套本人或他人乌鲁木齐行政区域内的房屋作为贷款的担保。购买再交易住房、拍卖类住房贷款以及再交易住房商业贷款置换住房公积金贷款，仅限使用所购房屋办理抵押。

（二）房地产开发企业阶段担保加房产抵押担保

预告抵押期间由房地产开发企业提供保证担保，保证责任至《不动产登记证明（抵押权）》交于管理中心收押为止。

（三）住房公积金联保

联保人以其住房公积金账户余额为借款申请人提供担保，担保资金不得低于贷款额度，联保人在联保期间不得使用担保资金。联保人应具备以下条件：

1.具有完全民事行为能力；

2.在管理中心设立个人住房公积金账户；

3.与借款申请人不得相互担保；

4.不处于为他人债务保证担保的保证期间；

5.法律法规和规范性文件规定的其他条件。
 （四）质押

用国债、银行存单等管理中心认可的有价证券作为质物。该担保方式不得用于再交易住房或拍卖类住房以及其商业住房贷款置换住房公积金贷款。

八、住房公积金组合贷款

借款申请人购买本地新建商品住房申请住房公积金贷款后仍不足以支付购房款，不足部分可向与管理中心签订《组合贷款协议》的商业银行申请组合贷款。

九、住房公积金贴息贷款

管理中心根据资金状况可将借款人的住房公积金贷款调整为住房公积金贴息贷款。住房公积金贴息贷款按住房公积金贷款利率向借款人计息。

十、住房公积金贷款审批要求与时限

（一）住房公积金贷款实行三级审批，借款申请人提供资料齐全后，管理中心应在三个工作日内做出准予贷款或者不予贷款的决定；

（二）符合住房公积金贷款发放条件的，即时办理住房公积金贷款发放；

（三）住房公积金贷款审批后一年内未发放的，需重新审批。除住房公积金贷款申请时限，其他条件应满足重新审批时的规定。

十一、住房公积金贷款还款

住房公积金贷款期限为一年的，到期一次还本付息。住房公积金贷款期限为一年以上的，借款申请人可选择等额本息或等额本金按月分期归还贷款本息。贷款发放后等额本息与等额本金之间不得变更。

十二、住房公积金贷款办理必备资料

（一）借款申请人身份证、户口簿首页及内页；

（二）借款申请人婚姻关系证明（结婚证、离婚证、法院判决书）或单身声明；

（三）借款申请人配偶身份证、户口簿首页及内页；（借款申请人配偶为现役军人的，提供军人证件；为华侨身份的，提供居住国护照）；

（四）借款申请人名下一类银行借记卡。借记卡开户银行应与住房公积金贷款承办银行一致；

（五）借款申请人配偶在疆外（含兵团）正常缴存住房公积金需将收入纳入贷款额度计算的，提供所在地住房公积金管理中心出具的未贷款证明、缴存基数证明及缴存明细；借款申请人配偶未正常缴存住房公积金需将收入纳入贷款额度计算的，提供本人完税证明，或由所在单位出具收入证明及近三个月工资卡明细，如工资是以现金形式发放的出具近三个月社保缴费明细；

（六）借款申请人及配偶《个人信用报告》；

（七）借款申请人及配偶应到场办理面签手续。借款申请人配偶为共同借款人，确实无法到场面签，可出具委托借款申请人办理住房公积金贷款面签手续的委托公证书。

十三、住房公积金贷款分项所需资料及注意事项

（一）购买本地新建商品住房（含经济适用房）

1.所需资料：

（1）《商品房买卖合同》；

（2）契税完税证明；

（3）已支付规定比例的首付款凭证。

2.注意事项：

（1）已全额付清购房款的，不予受理；

（2）购买单价超过14960元每平方米非普通住房的，不予受理；

（3）购房合同中载明用途为非住宅或非普通住宅类，不予受理。乌鲁木齐行政区域（不含兵团）内的商品房，住房用途为“公寓”，且土地用途为住宅或商住等住宅类用地的可受理；

（4）住房公积金贷款资金须转入房地产开发企业在管理中心的备案账户；

（二）购买本地再交易住房

1.所需资料：

（1）已过户到借款申请人名下的《不动产权证书》；

（2）房产交易中心打印并盖章的《房屋买卖合同》；

（3）契税完税证明；

（4）卖方身份证与银行卡（一类卡）。

2.注意事项：

（1）贷款发放时，卖方应携带身份证与银行卡到场。如卖方在申请环节提前在《放款凭证》上签字，放款时可无需到场；

（2）若借款申请人提供已支付全额房款的凭证，贷款资金可转入借款申请人银行卡，卖方不需到场；

（3）乌鲁木齐行政区域（不含兵团）内的再交易住房，住房用途为“公寓”，且土地用途为住宅或商住等住宅类用地的可受理；

（4）房屋修建年限30年以上的不予受理；

（三）本地新建商品住房商业贷款置换住房公积金贷款

1.所需资料：

（1）《商品房买卖合同》；

（2）契税完税证明；

（3）购房全款发票或首付款凭证；

（4）《商业银行住房借款合同》；

（5）商业银行贷款余额单；

（6）商业银行个人贷款账户发放日至今还款明细表；

（7）商业银行出具对公收款账户证明，注明住房公积金贷款转入的账号、户名、开户行、银行联行号。已向管理中心备案收款账户的银行除外。

2.注意事项：

（1）商业住房贷款的主贷人与住房公积金贷款的借款申请人须一致。确定商业住房贷款主贷人，原则以购房合同、契税完税证明、商业住房贷款余额对账单显示的借款人信息为准。如夫妻以产权共有人形式共同签署购房合同，商业住房贷款余额对账单未显示的购房人可申请办理商业住房贷款置换公积金贷款业务。婚姻关系存续期间一方单独签署购房合同，商业住房贷款发放后将购房合同或《不动产权证书》变更或增加了另一方，且将贷款余额单变更为另一方，另一方可作为住房公积金贷款借款申请人。单身期间签定的购房合同，后期购房合同、贷款余额单变更为另一人，不予受理；

（2）商业贷款还款期间有连续三期或累计六期逾期记录或近两年还款期间有逾期记录的，不予受理。商业贷款还款明细有逾期信息，但《个人信用报告》无逾期记录的，需商业贷款银行出具相关证明；

（3）可申请的住房公积金贷款额度须小于商业贷款余额，且与商业贷款余额的差额，不超过商业贷款月还款额的3倍；

（4）乌鲁木齐行政区域以外的商业银行办理的乌鲁木齐行政区域内住房的商业贷款，不予受理。乌鲁木齐行政区域以外的商业银行办理当地住房的商业贷款，不予受理（2019年4月1日之前发放的除外）；

（5）乌鲁木齐行政区域内商业银行办理的乌鲁木齐行政区域以外住房的商业贷款，不予受理；

（6）住房公积金贷款资金应转入商业银行对公收款账户；

（7）还须符合同类购房类型办理住房公积金贷款的要求。

（四）本地再交易住房商业贷款置换住房公积金贷款

1.所需资料：

（1）已过户到借款人名下的《不动产权证书》；

（2）房产交易中心打印并盖章的《房屋买卖合同》；

（3）契税完税证明；

（4）《商业银行住房借款合同》；

（5）商业银行贷款余额单；

（6）商业银行个人贷款账户发放日至今还款明细表；

（7）商业银行出具对公收款账户证明，注明住房公积金贷款转入的账号、户名、开户行、银行联行号。已向管理中心备案收款账户的银行除外。

2.注意事项：

（1）本项业务参照本细则中本地新建商品房商业贷款置换住房公积金贷款业务注意事项执行；

（2）拍卖类住房商业住房贷款置换住房公积金贷款业务参照此类业务执行。

（五）购买拍卖类住房

1.所需资料：

（1）《成交确认书》；

（2）契税完税证明；

（3）已过户到借款人名下的《不动产权证书》。

2.注意事项：

本项业务参照再交易住房贷款业务执行。

（六）购买集资建房（统建房）

 1.集资建房（统建房）单位在管理中心备案所需资料：

（1）发改委立项批文；

（2）《国有土地使用证》；

（3）《建设工程规划许可证》；

（4）《建设用地规划许可证》；

（5）《建设工程施工许可证》。

2.集资建房（统建房）单位在管理中心备案后职工批量办理贷款所需资料：

（1）单位与个人签订的《集资购房协议》或《统建房购房协议》；

（2）已支付购、建房规定比例的首付款凭证。

3.注意事项：

（1）集资建房（统建房）单位须在管理中心完成集资建房项目审核后，职工方可办理贷款申请；

（2）集资建房（统建房）单位与职工签订的《集资购房协议》、《统建房购房协议》中购房人姓名、房屋面积、房屋总价与系统备案的相关信息应保持一致，如协议中的购房面积、房屋总价高于系统备案，以系统备案信息为准；

（七）集资建房（统建房）商业贷款置换住房公积金贷款

1.所需资料：

（1）《集资购房协议》或《统建房购房协议》；

（2）已支付购、建房规定比例的首付款凭证；

（3）《商业银行住房借款合同》；

（4）商业银行贷款余额单；

（5）商业银行个人贷款账户发放日至今还款明细表；

（6）商业银行出具对公收款账户证明，注明公积金贷款转入的账号、户名、开户行、银行联行号。已向管理中心备案收款账户的银行除外。

2.注意事项：

（1）单位未办理集资人员备案手续的不得办理集资建房（统建房）商业贷款置换住房公积金贷款业务；

（2）商业贷款借款人、集资购房人、住房公积金贷款申请人须为同一人；

（3）其他注意事项参照本细则本地新建商品住房商业贷款置换住房公积金贷款业务注意事项执行。

（八）购买房改房

1.所需资料：

（1）《单位出售公有住房审批表》；

（2）补33%产权需提供《全产权补差计算表》及原《67％房屋所有权证》；

（3）已支付购、建房规定比例的首付款凭证；

（4）单位售房账户证明。

2.注意事项：

（1）购买铁路系统房改房，提供铁路部门的《购房证明》；

（2）房屋修建年限30年以上的不予受理。

（九）建造自住住房

所需资料：

1.国土部门出具的《用地批准书》；

2.区、县规划部门出具的《乡村建设规划许可证》；

3.建委审批部门出具的《建设工程施工许可证》；

4.工程预算机构出具的工程预算报告。

（十）翻建自住住房

所需资料：

1.《不动产权证书》（复印件）；

2.《土地使用证》；

3.规划部门出具的《建筑设计红线图》；

4.规划部门出具的《建设工程规划许可证》；

5.工程预算机构出具的工程预算报告。

（十一）大修自住住房

所需资料：

1.《不动产权证书》；

2.乌鲁木齐市房屋安全鉴定办公室出具的《危房鉴定书》；

3.工程预算机构出具的工程预算报告。

十四、住房公积金贷款审核注意事项

（一）借款人名下用于归还贷款的借记卡开户银行应与贷款承办银行一致；

（二）贷款发放后，首次还款金额为放款当月的贷款利息及次月的月还款金额合计；

（三）贷款相关资料的签字，如无特别说明均指签字与按捺手印；

（四）提供房产证作为抵押，应更换《不动产权证书》再办理；

（五）借款申请人申请的贷款金额大于《商品房买卖合同》约定的贷款金额时，须变更合同明确公积金贷款金额；

（六）贷款受理时须审核借款申请人及配偶近12个月住房公积金汇缴情况，住房公积金月缴存额异常增长的，应核实借款申请人工资收入。月平均工资低于住房公积金缴存基数的，拒绝受理贷款申请；月平均工资高于或等于住房公积金缴存基数的，正常受理。住房公积金汇缴时只要按当时基数正常汇缴的，后期修改基数并按差额补缴后，贷款申请时可认定为足额汇缴。

十五、住房公积金贷款还款卡变更

借款人可申请变更还款银行卡。变更后的银行卡应与原银行卡为同一银行，变更后的银行卡账户名称应与借款人一致。因借款人死亡、离婚等特殊原因，可申请变更或增加还款关联人。

十六、住房公积金贷款抵押物置换

申请贷款时提供其他房屋作为抵押担保的，还款期间可申请办理抵押物置换。

（一）借款人以贷款所购房屋置换抵押物的，该房屋评估价值按贷款申请时录入的房屋总价确定；

（二）借款人以其他房屋置换抵押物的，抵押房屋应满足本细则关于抵押物的相关规定。

十七、住房公积金贷款抵押物解押

贷款结清后，借款人持《结清证明》《抵押权注销申请书》《不动产登记申请审批表》《不动产登记证明》到不动产登记部门办理解押手续。

十八、住房公积金异地贷款

异地住房公积金管理中心缴存职工（不包含兵团中心及克拉玛依中心缴存职工）购买乌鲁木齐行政区域内住房，可向管理中心申请住房公积金贷款，贷款额度等规定与管理中心缴存职工一致。

十九、住房公积金贷款年限缩期

借款人办理公积金贷款缩期应符合以下规定：

（一）公积金贷款（含公积金贴息贷款）发放满5年；

（二）缩期申请时无逾期记录；

（三）缩期后的家庭合计月还款额不得超过家庭月收入的60%；

（四）一笔公积金贷款仅允许办理一次缩期业务；

（五）符合其他法律、法规及管理中心要求。

二十、其他

（一）本实施细则适用于乌鲁木齐市、自治区区级行政事业单位和中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司住房公积金的贷款管理。

（二）本实施细则自2024年8月1日起施行，有效期五年。

（三）本实施细则由乌鲁木齐住房公积金管理中心负责解释。