

哈尔滨住房公积金管理中心文件

哈公积金发〔2024〕13号

关于印发哈尔滨住房公积金个人住房 贷款业务实施细则（试行）的通知

中心各内设机构，业务经办机构（服务部）：

经中心主任办公会议决定，现将《哈尔滨住房公积金个人住房贷款业务实施细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

哈尔滨住房公积金管理中心

2024年8月8日

哈尔滨住房公积金个人住房 贷款业务实施细则 (试行)

为进一步加强和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,防范贷款风险,保证资金安全,根据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》及《黑龙江省住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定,结合实际,制定本实施细则。

第一章 总则

第一条 本实施细则适用于哈尔滨住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)对公积金贷款业务的管理工作。

第二条 本实施细则所称公积金贷款是指以住房公积金为资金来源,委托市住房公积金管理委员会确定的受委托办理公积金贷款金融业务的商业银行(以下简称受委托银行),向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存人发放的,用于在公积金中心管辖行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

第三条 购买的自住住房,应在国有土地上修建、能够取得土地使用权及房屋所有权的自住住房,且住房土地用途为住宅用地。

公积金贷款所购住房类型分为:

(一)期房：房地产开发企业已取得新建商品房预售许可证并与公积金中心建立项目合作关系且主体封顶的住房。

(二)现房：房地产开发企业已完成新建商品房现售备案且与公积金中心建立项目合作关系的住房。

(三)再交易自住住房(二手房)：已取得房屋产权权属证书，具有完全处置权利且可在住建或不动产登记部门办理买卖过户及抵押登记的住房。

第二章 贷款对象和条件

第四条 凡具有完全民事行为能力的缴存人可申请公积金贷款，申请人(包括借款申请人及共同申请人，下同)应同时具备以下条件：

(一)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、事业单位中正、副处级及相应职级的女干部，具有高级职称(含正、副高级)的女性专业技术人员，法定退休年龄按60周岁计算(以所在单位出具的任职文件或职称证为依据)。

(二)能够提供有效的身份证件。

(三)能够提供有效的婚姻状况证明。

(四)申请公积金贷款时，应符合下列缴存要求：

1.个人账户应为正常缴存状态且建立满360天。

2.已连续足额缴存公积金12个月(含)以上，且与缴至

年月间隔不超过 2 个月。

(1) 单位整体延期、集中汇缴的，同时符合以下两个条件，视为正常缴存：

① 一次性汇缴 6 个月以内（含 6 个月）。

② 缴存行为应在断缴次月起 6 个月以内（含 6 个月）。

(2) 单位为新参加工作或调入职工补缴的，同时符合以下两个条件，视为正常缴存：

① 一次性补缴 6 个月以内（含 6 个月）。

② 补缴行为应在职工参加工作或调入次月起 6 个月以内（含 6 个月）。

3. 异地转入我市的职工，在我市连续正常足额缴存公积金不满 12 个月的，个人账户建立、缴存时间可根据原缴存账户所在公积金中心出具的缴存证明信息合并计算。

4. 购买保障性住房家庭申请公积金贷款，应建立个人住房公积金账户并连续足额缴存 6 个月（含）以上。

(五) 职工家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在全国范围内无公积金贷款余额（含公转商贴息贷款或商转公贷款等其他形式公积金贷款余额）。

(六) 具有经住建部门确认的房屋买卖合同或协议，借款申请人为房屋产权人。

(七) 具有稳定的经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好。

(八) 已按规定支付购房首付款。

（九）能够提供公积金中心认可的担保方式，能办理抵押或预抵押+保证担保。

（十）借款申请人已婚的，配偶同时符合公积金贷款条件可作为共同申请人，借款申请人未婚的应为独立申请人。

（十一）在异地公积金中心（包括我市公积金行业分中心）缴存公积金职工（不含个人缴存者），在公积金中心管辖行政区域内购房的，可申请公积金贷款。

1. 异地公积金中心缴存人，需提供缴存地公积金中心开具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近 12 个月公积金缴存明细。

2. 存在转移接续情况的，需提供转出公积金中心开具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近期公积金缴存明细，或同等效力的相关证明材料，如前后缴存时间连续未中断，则缴存时间可合并计算。

3. 能够通过住建部个人证明事项“亮码可办”业务获取缴存地公积金贷款情况及缴存情况的，《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近 12 个月公积金缴存明细免于提供。

（十二）公积金中心规定的其他条件。

第五条 申请二手房公积金贷款的，还须满足以下条件：

（一）卖方能够提供产权权属证书，且申请公积金贷款时房屋建成年份不超过 30 年。

（二）买卖双方不能为夫妻关系。

(三) 贷款资金应转入卖方房屋产权人银行 I 类账户借记卡, 房屋有多个产权人的, 由产权人自行商定其中一人提供收款账户。

(四) 房屋产权人(包括共有产权人, 下同)到场。

1. 卖方房屋产权人无法到场, 授权委托人代为办理的, 需办理委托公证。明确受托人代办事项、贷款资金转入房屋产权人账户等相关事宜。

2. 卖方为未成年人或丧失民事行为能力的, 监护人可持相关证明材料代为办理。

第六条 申请公积金贷款时有下列情形之一的, 不予贷款。

(一) 申请人征信记录显示以下情形之一的(以人民银行征信记录显示的查询结果为依据):

1. 住房贷款、商用房贷款、消费贷款、助学贷款或任意种类贷款存在连续 3 期(含)以上, 或累计 6 期(含)以上逾期记录的(两笔及以上贷款逾期数合并计算)。

2. 信用卡最近 12 个月非正常还款月数 ≥ 3 , 且当前逾期金额 ≥ 500 元的。

3. 申请人贷记卡状态为呆账、冻结或止付的(注销卡后个人信用报告更新方可办理)。

4. 贷款被划分为关注、次级、可疑或损失类的。

5. 有“正在执行中”的法院强制执行记录的。

(二) 公积金中心业务系统内最近 5 年存在连续 3 期(含)以上, 或累计 6 期(含)以上逾期记录的。

(三) 住房公积金个人缴存账户已被司法冻结的。

(四) 其他法律、法规规定不予贷款的情形。

第七条 公积金贷款住房套数的认定标准。

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住房。

(一) 属于下列情形之一的，执行首套房贷款政策：

1. 职工家庭购房地无住房且全国范围内第一次使用公积金贷款贷款的。

2. 职工家庭购房地无住房且全国范围内首次公积金贷款结清，第二次使用公积金贷款贷款的。

(二) 属于下列情形之一的，执行二套房贷款政策：

1. 职工家庭在购房地仅有一套住房，全国范围内第一次使用公积金贷款贷款的。

2. 职工家庭在购房地仅有一套住房，全国范围内首次公积金贷款结清，第二次使用公积金贷款贷款的。

(三) 属于下列情形之一的，认定为购买第三套及以上住房，不予贷款：

1. 职工家庭在购房地购买第三套及以上住房的。

2. 职工家庭全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的。

第八条 住房套数认定以购房地人民政府负责住房套数查询登记部门或认定责任部门出具的结果为准。

(一) 借款申请人单身的，按本人名下住房套数核定；借款申请人已婚的，按职工家庭住房套数核定。

(二)未成年子女情况依据户口或离婚协议或法院判决进行认定。

(三)棚改项目中选择货币化补偿的被拆迁住房,需提供拆迁补偿协议及安置合同、不动产登记部门出具的房产灭籍证明等材料,可不纳入住房套数计算。

(四)申请人对房屋登记信息记录有异议的,可到购房地城市政府指定的住房套数查询或认定责任部门进行验证。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 公积金贷款额度不高于以下四项计算结果和规定的最低值,以1万元为起点,按5000元的整数倍确定。借款申请人及共同申请人均符合申请公积金贷款的缴存标准,贷款额度可合并计算。

(一)按还贷能力计算的贷款额度。

贷款额度=(借款申请人缴存基数+共同申请人缴存基数)×还贷能力系数(0.4)×12×贷款计算年限

其中:

1.缴存基数按系统记载并结合实际情况进行认定,公积金中心有权要求职工追加提供缴存基数真实性的证明材料。缴存基数的调整与实际情况不符的,按照调整前的缴存基数核定可贷额度;因工作调动调高缴存基数的,应提供与缴存关系一致的劳动人事关系转移证明,且按照已调高的缴存基数汇缴一个月(含)以上。

2. “贷款计算年限”为借款申请人（即主贷人）申请贷款之日距法定退休年龄的时限。

3. 职工家庭有未结清住房贷款、商用房贷款、消费贷款、助学贷款或任意种类贷款的，有单笔贷记卡未结清额度超过 5000 元（包括大额专项分期）的，需作为负债从可贷额度中扣除（以人民银行征信记录显示的查询结果为依据）。

（二）按公积金账户正常缴存余额倍数计算的贷款额度。

按照申请人申请贷款时公积金账户正常缴存余额的 20 倍计算，计算时以 5000 元为起点数，账户余额低于 5000 元的，按 5000 元计算，以职工申请贷款时点正常缴存的公积金账户余额为准。

1. 正常缴存标准参照本细则“第四条（四）申请公积金贷款时，应符合下列缴存要求”执行。非正常缴存的，缴存金额不纳入账户余额计算范围。

2. 确因单位原因，出现单位集体补缴的、为职工个人补缴公积金超过 6 个月的、补缴行为发生在职工自参加工作或调入次月起计算超过 6 个月的，单位提供相应的情况说明后，补缴金额可纳入账户余额计算范围。

3. 异地转入我市的缴存人，其公积金账户余额按规定程序全部转入个人公积金账户后，申请贷款时执行我市账户余额认定标准。

4. 单位整体转入我市，因缴存时间不满 6 个月，尚未办理转移接续手续的，提供原缴存地公积金中心开具的近 12 个月公积

金缴存明细或等同效力的相关证明材料，如前后缴存时间连续未中断，缴存余额可合并计算。

5. 购买家庭首套自住住房申请公积金贷款，计算公积金贷款额度时，可将申贷时点一年（12个月）内公积金中心的租房提取金额与公积金账户余额合并计算。

6. 购买保障性住房家庭申请公积金贷款的，按申请人住房公积金账户余额的40倍计算。

（三）按规定比例计算的贷款额度。

1. 符合首套住房的，贷款额度不超过房屋价值的80%，首付款比例不低于20%。

2. 符合二套住房的，贷款额度不超过房屋价值的70%，首付款比例不低于30%。

3. 使用公积金贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为15%。

其中：新建商品房以房屋买卖合同注明的交易价格作为房屋价值；二手房以交易价格与评估价值相比较低者作为房屋价值。

（四）公积金管委会确定的最高贷款额度。

1. 符合申请公积金贷款条件为两人的，贷款最高额度为100万元。

2. 符合申请公积金贷款条件为一人的，贷款最高额度为80万元。

第十条 贷款额度无法满足申请人需求时，申请人可以选择住房公积金商业银行组合贷款（以下简称“组合贷款”）方式，

即向公积金中心指定的受委托银行继续申请商业贷款。

（一）组合贷款中商业性个人住房贷款与公积金贷款由贷款银行与公积金中心分别审批。

（二）组合贷款的期限应保持一致。

（三）组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。

（四）组合贷款的担保应设定同一抵押物。

第十一条 贷款期限

（一）贷款期限以年的整数倍确定，最短为1年，最长不超过30年，同时不得超过借款人申请贷款之日距法定退休年龄的时限。

（二）二手房贷款的，贷款年限与房龄之和不超过50年。房龄按贷款申请年份与不动产权证书（房屋所有权证书）登记的建成年份之差计算。

（三）申请人为两人的，按主贷人可贷款期限计算。

（四）职工家庭符合首套房贷款政策，申请人贷款计算年限可推迟至法定退休年龄后5年计算。

第十二条 贷款利率

公积金贷款利率按照人民银行公布的法定利率执行。还款期内，如遇法定利率调整，于次年1月1日开始，按相应利率档次执行新的贷款利率。

第四章 贷款程序

第十三条 申请人申请公积金贷款时，应填写贷款申请，按

要求提交真实、完整、有效的申请资料，并配合贷款审查。申请人须本人到场，买卖合同（协议）上房屋权利人有共同共有人的，共有人须同时到场。

第十四条 申请人应提供下列资料原件：

（一）《哈尔滨住房公积金个人住房贷款申请表》（可在市公积金中心门户网站下载或在公积金经办网点领取）。

（二）申请人及配偶有效的身份证件，包括居民身份证和户籍证明、港澳居民居住证、台湾居民居住证或外国人永久居留身份证等。

（三）申请人有效的婚姻状况证明。未婚的提供户籍证明，已婚的提供结婚证，协议离婚的提供离婚证和离婚协议，判决离婚的提供法院判决（调解）书，丧偶的提供户籍证明（户籍证明未注明“丧偶”的，提供死亡证明和结婚证）。

（四）按规定连续足额汇缴住房公积金 12 个月以上的证明。

（五）申请人及配偶提供完整的《个人征信报告》。

（六）首付款收据。

（七）借款申请人在受委托银行开立的 I 类借记卡。

（八）借款申请人及共同申请人近期一寸免冠彩照各一张。

（九）职工申请公积金贷款时，除提供以上基本资料外，还应根据不同住房类型提供如下资料：

1. 新建商品房

（1）买卖合同或协议。

（2）开发企业承担阶段性担保责任担保书。

2. 二手房

(1) 过户前的产权权属证书。

(2) 买卖合同。

(3) 卖方及卖方共有人身份证明。

(4) 符合受委托银行要求的卖方 I 类银行借记卡。

(5) 与受委托银行合作的评估机构出具的评估报告（无需卖方提供）。

(6) 房屋权利人为单位产权的，还需提供营业执照、开户许可证、法定的授权委托书、法人身份证明、委托人身份证明、单位同意转让房产的相关文件。

(十) 公积金中心要求的其他材料。

第十五条 公积金贷款办理流程

借款人申请公积金贷款应通过公积金中心网厅、手机 APP 或微信公众号进行实名预约。

(一) 申请人提出公积金贷款申请并按要求提交真实、完整、有效的申请资料，公积金中心对申请人是否符合贷款条件进行初步审核并提出审核意见。审核发现申请人不符合贷款规定的，公积金中心有权退回并书面告知申请人原因。

(二) 审批通过后，申请人与公积金中心及受委托银行签订借款及抵押合同。

(三) 公积金中心和申请人共同向不动产登记管理部门申请办理抵押（预告）登记手续。

(四) 担保落实后，公积金中心将贷款资金划拨到受委托银

行，由受委托银行发放贷款资金：

1. 期房：放款到开发企业预售资金监管专用账户。
2. 现房：放款到房地产开发企业基本账户。
3. 二手房：放款到卖方在公积金中心预留的个人银行借记卡。

第五章 贷款担保

第十六条 公积金贷款须提供担保，公积金中心认可的担保方式为抵押和预抵押+保证。

第十七条 公积金贷款采取以所购住房抵押的担保方式。抵押人和抵押权人应签订书面借款及抵押合同，并按规定办理抵押登记手续。抵押期内，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。借款人到期不能偿还贷款本息的，抵押权人有权依法处置其抵押物。

第十八条 购买新建商品房申请公积金贷款，采取预抵押+保证担保方式的，该住房项目开发单位应当就公积金贷款提供连带责任保证并出具《开发企业承担连带责任担保书》，直至该住房办理完成不动产抵押登记。

保证期间内，借款人没有履行或者没有全部履行到期债务，公积金中心有权要求开发企业承担偿还本息的连带保证责任。

第六章 贷款偿还

第十九条 借款人应当按借款合同约定的方式按期偿还公

积金贷款本息。

（一）公积金贷款期限为 1 年的，到期一次还本付息，利随本清。

（二）公积金贷款期限在 1 年以上的，借款人可自主选择等额本金还款方式或等额本息还款方式，按月分期偿还公积金贷款本息，还款方式在借款合同中约定。

第二十条 借款人应提供符合受委托银行扣划要求的还款账户，授权受委托银行可随时从该账户扣划资金偿还公积金贷款。

第二十一条 贷款期间，借款人可申请提前偿还部分或全部公积金贷款。

（一）提前部分还款，应先行偿还当期贷款利息，贷款本金不低于 1000 元。可选择贷款期限不变、减少月还款额或月还款额不变、贷款期限缩短两种方式。缩短贷款期限后，利率仍按原借款合同约定利率档次执行。

（二）提前还款按先利息、后本金的顺序回收，借款人有逾期未还的，先偿还罚息及逾期部分，再偿还提前还款部分。

第二十二条 借款人未按借款合同约定时间偿还公积金贷款本息的，对逾期未偿还部分，应按中国人民银行规定计收罚息。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。

第二十三条 借款人公积金贷款逾期的，公积金中心有权根据具体情况采取催收、诉讼、处置抵押物、要求保证人代偿等追偿措施，逾期贷款诉讼执行管理工作按照住房公积金逾期贷款诉

讼执行管理规程相关规定执行。公积金中心可按借款合同约定扣划借款人及共同借款人在我中心缴存公积金金额，部分或全部偿还逾期贷款。

第二十四条 异地缴存人在公积金中心贷款发生逾期时，公积金中心依据与其缴存地中心签订的个人住房公积金逾期贷款异地扣划协同机制合作协议及本人签署的借款合同或补充合同扣划其公积金账户余额用于偿还逾期贷款。

第七章 合同变更

第二十五条 解除或变更借款合同，须经原借款合同当事人及其他利害关系人同意。变更合同未达成前，原借款合同继续有效。

第二十六条 借款合同的变更和终止。

（一）公积金贷款期内，借款人可申请以下贷款变更业务：

1. 变更银行还款账户。变更的还款账户仅限于借款人 I 类银行借记卡，且符合公积金中心扣划要求。

2. 变更还款方式。借款人已按时足额偿还公积金贷款满 12 个月（含）以上的可以申请变更公积金贷款还款方式。在履行借款合同期间，可以申请办理变更还款方式业务一次。

（二）借款人按借款合同约定履行全部还款义务后，借款合同终止，抵押权利解除。

第八章 责任追究

第二十七条 借款人有下列情形之一的，公积金中心有权停止支付公积金贷款或者提前收回全部公积金贷款，借款人承担全部违约责任：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的。

（二）不按借款合同约定使用公积金贷款或偿还公积金贷款本息的。

（三）未经公积金中心同意，借款人将抵押住房拆迁、出售、转让、赠与，或将抵押住房重复抵押的。

（四）借款人拒绝或阻挠公积金中心对公积金贷款使用情况进行监督检查的。

（五）违反借款合同任何条款，经公积金中心指出后未改正的。

（六）违反本办法或合同约定的其他行为。

第二十八条 对已违规提取资金的职工，违规提取资金全额退回前，停止办理公积金贷款业务，自违规提取资金全额退回之日起3年内限制其公积金贷款。

第二十九条 对已违规办理公积金贷款的职工，责令其立即偿还全部剩余贷款，贷款全额还清前，停止办理公积金贷款业务，自贷款全额偿还之日起5年内限制其公积金贷款。

第三十条 公积金中心业务经办机构（服务部）管理人员和工作人员有下列情形之一的，由相关部门依据有关规定视情节轻

重，给予组织处理或党纪政务处分。存在违规行为或造成损失的，追究业务经办人员责任，涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理，并对其所在机构进行责任认定，根据责任认定情况进行问责。

（一）未认真履行岗位职责、未按照规定程序办理贷款业务，存在违规行为或造成损失的。

（二）审查、审核、审批发现不符合贷款资格与条件，隐瞒或不如实审批的。

（三）有徇私舞弊、滥用职权、牟取私利等情形的。

（四）违反国家相关规定或中心管理制度规定的其他情形。

第三十一条 公积金中心集中核审处管理人员和工作人员有下列情形之一的，由相关部门依据有关规定视情节轻重，给予组织处理或党纪政务处分。存在违规行为或造成损失的，追究业务经办人员责任，涉及犯罪的，移交司法机关处理。对其所在机构进行责任认定，根据责任认定情况进行问责。

（一）未认真履行岗位职责、未按照规定程序办理贷款业务，造成业务风险或损失的。

（二）审核、审批发现不符合贷款资格与条件，隐瞒或不如实审批的。

（三）有徇私舞弊、滥用职权、牟取私利等情形的。

（四）监督、指导业务经办机构（服务部）业务初审、报批、执行不到位的。

（五）违反国家相关规定或中心管理制度规定的其他情形。

第三十二条 公积金中心分中心管理人员和工作人员有下列情形之一的，由相关部门依据有关规定视情节轻重，给予组织处理或党纪政务处分。存在违规行为或造成损失的，追究相关管理人员责任，并对所在机构进行责任认定，根据责任认定情况进行问责。

（一）对业务政策、实施细则、操作规程、业务流程等落实不到位的。

（二）对所辖经办机构（服务部）业务办理合规性监督检查不到位的。

（三）有徇私舞弊、滥用职权、牟取私利等情形的。

（四）违反国家相关规定或中心管理制度规定的其他情形。

第九章 附则

第三十三条 商转公、高层次人才、高校毕业生、政策内二孩及以上家庭、存量房带押过户等贷款业务按其相关规定执行。

第三十四条 本实施细则自发布之日起施行。

第三十五条 此前规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。未尽事宜参照国家及省市相关管理规定执行。国家、省、市相关管理规定发生调整的，从其规定。

第三十六条 本实施细则由哈尔滨住房公积金管理中心负责解释。

