

兰州住房公积金管理中心文件

兰住金〔2026〕2号

兰州住房公积金管理中心关于印发 《住房公积金个人住房贷款业务操作规程 实施细则》的通知

各科室，铁路分中心，各管理部，各受委托银行：

《住房公积金个人住房贷款业务操作规程实施细则》已于2026年1月28日经中心行政会议修订，现印发你们，请贯彻执行。

兰州住房公积金管理中心
2026年2月3日



住房公积金个人住房贷款业务操作规程 实施细则

(2026年1月28日中心行政会议修订)

为了更好地落实执行《住房公积金管理条例》《兰州市住房公积金个人住房贷款管理办法》以及兰州住房公积金管理中心（以下简称“中心”）印发的《住房公积金个人住房贷款业务操作规程》（以下简称“《规程》”）等相关政策法规，推进中心贷款业务高质量发展，现对《规程》在实际执行中的各项细则明确如下。

一、房屋套数认定规则

（一）对住房套数认定以缴存职工家庭累计申请住房公积金贷款次数及在兰州市域内拟购房区（县）名下登记的住房套数综合确定首套房及二套房。

（二）无公积金贷款记录且拟购房区（县）名下无住房或仅有一套住房的缴存人家庭，申请公积金贷款的按首套房认定；对仅使用了一次公积金贷款且已结清的缴存人家庭，在拟购房区（县）名下无住房，申请公积金贷款的按首套房认定。

（三）有一次已结清公积金贷款记录且在拟购房区（县）名下存在一套住房的缴存人家庭，再次申请公积金贷款的按二套房认定。

(四)存在两次及以上公积金贷款记录的缴存人家庭，不予贷款；在拟购房区(县)名下存在两套及以上住房的缴存人家庭，不予贷款。

(五)拟购房区(县)包括兰州新区。缴存人家庭名下登记的宅基地，不再认定为住房套数。借款人申请贷款时应持不超过7日的《兰州市不动产登记信息查询证明》。

(六)本条所称的房屋套数认定规则为阶段性政策，有效期自公布执行之日起2年。

二、购买、建造、翻建及大修住房首付资金比例

缴存职工因购买首套房或二套房申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例均不得低于20%。其中因购买保障性住房申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例不得低于15%。

缴存职工因建造、翻建及大修住房申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例不得低于30%。

三、贷款额度

(一)已婚缴存职工家庭单笔贷款最高额度为90万元，单身缴存职工单笔贷款最高额度为70万元。

(二)中心执行陇原人才卡贷款最高额度上浮支持政策。对持A、B、C类人才卡的，贷款最高额度在已公布的中心公积金贷款最高额度的基础上上浮20%。对持D类人才卡的，贷款最高额度在已公布的中心公积金贷款最高额度的基础上上浮10%。

(三)中心执行多子女家庭贷款最高额度上浮支持政策。使用住房公积金贷款购买住房的缴存职工,如符合养育多子女家庭的认定条件,贷款最高额度在已公布的中心公积金贷款最高额度的基础上上浮 20%。

1. 同一对夫妻已共同生育两个及以上未成年子女(为现有子女数,且均未满 18 周岁),办理业务时需提供医学出生证明或户口簿。

2. 因婚姻关系变更重组家庭,承担两个及以上未成年子女抚养义务的,可参照执行,办理业务时需提供医学出生证明或户口簿、离婚协议或离婚判决书等可证明子女抚养关系的证明材料。

3. 收养的未成年子女计入家庭子女个数,申请贷款家庭需提供户口簿及收养登记证等可证明收养关系的证明材料。

(四)中心执行首套购房贷款最高额度上浮支持政策。缴存人申请公积金贷款购买首套住房的,贷款额度可在中心现行贷款最高额度的基础上上浮 20%。

(五)中心执行“卖旧买新”购房贷款最高额度上浮支持政策。缴存人售出名下住房 12 个月以内(以各类交易过户凭证时间为准),因新购买住房申请公积金贷款,认定为“卖旧买新”,贷款额度可在中心现行贷款最高额度的基础上上浮 20%。

(六)中心执行现(退)役军人购房贷款最高额度上浮支持政策。全国范围内现役军人,或退出现役不超过 5 年且在本中心

缴存住房公积金的退役军人申请公积金贷款购买住房的，贷款额度可在中心现行贷款最高额度的基础上上浮 20%。

（七）中心执行“劳模工匠”购房贷款最高额度上浮支持政策。获得市级及以上劳模、工匠称号且在本中心缴存住房公积金的缴存人申请公积金贷款购买住房的，贷款额度可在中心现行贷款最高额度的基础上上浮 20%。

（八）中心执行牺牲军警遗属购房贷款最高额度上浮支持政策。在本中心缴存住房公积金的缴存人为烈士遗属，因公牺牲军人、人民警察、武警官兵、应急消防人员遗属，申请公积金贷款购买住房的，贷款额度可在中心现行贷款最高额度的基础上上浮 100%。

（九）中心执行支持大学生群体留兰购买新建商品住房政策。在我市稳定就业，连续缴纳社保满 6 个月并购买新建商品住房的大学生群体，住房公积金可贷额度不受缴存余额及时间的限制，最高可贷 70 万元（已婚家庭为 90 万元）。

“大学生群体”指凡取得大学专科及以上学历（不含成人教育）、毕业 3 年内的大学生（含在校生）。享受此项支持政策的大学生群体申请人还需满足《规程》规定的其他住房公积金贷款条件；申请贷款时需提供相关学历证明、毕业证明（或学信网学籍信息查询结果）及近 6 个月连续缴纳社保的缴费证明。

（十）中心执行购买装配式及绿色建筑贷款最高额度上浮支

持政策。缴存人向中心申请个人住房贷款购买 A 级装配式建筑住宅或一星级绿色建筑时，贷款最高额度在中心认定的最高额度基础上增加 10 万元，AA（二星）级增加 15 万元，AAA（三星）级增加 20 万元。

（十一）本条所规定的第一至第九项支持政策均不可叠加使用，但购买装配式及绿色建筑贷款最高额度上浮支持政策（第十项）与第一至第九项支持政策可分别叠加使用。符合条件的缴存人最高贷款额度上浮后，实际贷款额度根据中心现行贷款政策进行综合测算后确定。

四、缴存余额系数与缴存时间系数

（一）缴存余额系数

缴存余额系数为 30。

（二）缴存时间系数

缴存时间=6 个月，缴存时间系数为 1；

6 个月 < 缴存时间 ≤ 12 个月，缴存时间系数为 1.2；

12 个月 < 缴存时间 ≤ 24 个月，缴存时间系数为 1.3；

缴存时间 > 24 个月，缴存时间系数为 1.5。

五、贷款利率

（一）借款人未按合同约定日期还款计收罚息的，罚息利率按照借款合同载明利率上浮 40% 执行。

（二）对存在“贷后停缴”行为的住房公积金个人住房贷款，

将其利率上浮至最新公布的同期限贷款市场报价利率(LPR)。

2024年1月1日以后发放的住房公积金个人住房贷款，借款人及共同借款人在发放贷款次月起连续12个月(含)以上，账户状态同时均为封存或未发生过汇缴业务的，将被认定为存在“贷后停缴”行为。

本条所称的借款人及共同借款人，包括一般缴存职工与灵活就业缴存人员，不包括借款人或共同借款人本中心公积金账户封存停缴但已在其他公积金中心建缴账户状态为正常的情形；不包括借款人或共同借款人个人公积金账户隶属的单位账户状态为封存、缓缴状态的情形；不包括借款人或共同借款人因退休或身故封存个人公积金账户的情形。

已上浮至贷款市场报价利率(LPR)的贷款，自利率上浮后第12个月起逐月回溯进行校验，该笔贷款的借款人或共同借款人满足12个月账户状态均为正常且按月足额缴存的，于次月恢复应执行的住房公积金个人住房贷款利率。

如出现贷款市场报价利率(LPR)低于住房公积金贷款利率的情形，则暂停开展利率上浮的相关工作。

六、贷款业务各环节时限要求

(一)已正式受理的贷款业务，自初审录入至提交资料办理抵押登记或落实担保，时限不超过10个工作日，抵押登记或担保落实后至发放贷款资金，时限不超过3个工作日。

(二) 组合贷款、“商转公”贷款等中心需与其他组织机构配合完成的业务可适当延长时限,但中心负责的各项操作流程时间累计不得超过 15 个工作日。

(三) 已录入中心综合业务系统但尚未放款的贷款业务,因借款人原因 3 个月(不含)以上无法进入下一环节操作流程的,应撤销该笔贷款业务。

七、贷款期限

实际贷款期限不超过借款人法定退休年龄后延 5 年,即男性 68 岁、女性 63 岁。未成年的子女以及实际年龄超过 68 岁(63 岁)的借款人父母,均不得作为共同借款人申请参与贷款。

八、收入认定规则

(一) 职工家庭月供支出与收入比上限为 60%。

(二) 公积金缴存职工以自申请贷款之日起近 24 个月平均缴存基数为准核定月收入,缴存不足 24 个月的,按实际缴存期间的平均缴存基数为准核定月收入。

(三) 灵活就业人员缴存住房公积金的,以自申请贷款之日起近 24 个月平均缴存基数为准核定月收入,缴存不足 24 个月的,按实际缴存期间的平均缴存基数为准核定月收入。灵活就业人员平均缴存基数高于上一年度全省城镇私营单位就业人员月平均工资的(2024 年度为 4375 元),需提供个人所得税纳税凭据;低于的,按实际平均缴存基数确定。

(四)共同借款人是非公积金缴存职工且能够提供银行工资流水单的,月收入超过3000元的按3000元计算,低于3000元的按实际收入计;直系亲属作为共同借款人不能提供银行工资流水、收入证明的,视为无收入;配偶作为共同借款人不能提供银行工资流水、收入证明的,按甘肃省最新执行的一类地区最低工资标准核定收入。

(五)公积金缴存职工作为共同借款人,自申请贷款之日起近6个月无缴存记录的,按照非公积金缴存职工核定收入。

九、组合贷款业务

(一)组合贷款业务申请主体为缴存状态正常的住房公积金缴存人。

(二)借款人购买首套房、二套房的,组合贷款的额度最高均不超过所购房屋总价的80%。

(三)商业银行在核定商贷额度时计算月供支出与收入比应控制在60%以内。

十、“商转公”贷款业务

(一)“商转公”贷款业务申请主体为缴存状态正常的住房公积金缴存人。

(二)申请“商转公”贷款业务时原商业住房贷款至少还满12个月。

十一、“商转组合贷”业务

（一）“商转组合贷”是指商业银行将向符合公积金贷款条件的借款人提供的商业性个人住房贷款，部分转为住房公积金个人住房贷款的组合贷款。

（二）“商转组合贷”业务申请主体为缴存状态正常的住房公积金缴存人。

（三）“商转组合贷”业务的申请资料要件及操作流程按照“商转公”贷款业务的相关规定执行。办理业务时中心、原商业银行、借款人（共同借款人）需共同签署《商业个人住房贷款转住房公积金个人住房组合贷款房屋抵押权转移协议》（见附件），不再出具（填写）《兰州住房公积金管理中心商业住房贷款转住房公积金贷款同意书》与《兰州住房公积金管理中心商业住房贷款转住房公积金贷款承诺书》。

十二、提前还款业务

（一）在正常还款 1 期后方可办理提前还款业务。

（二）提前部分还款每次还款本金不得低于 3000 元且不限次数。

十三、其他事项

本细则由兰州住房公积金管理中心负责解释，自 2026 年 2 月 6 日起实施，与原各项贷款业务执行细则有冲突的，以本细则为准。

附件：商业个人住房贷款转住房公积金个人住房组合贷款房屋抵押权转移协议

