

广安市住房公积金个人购房贷款实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金个人购房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，防范公积金贷款风险，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》《广安市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称公积金贷款是指由广安市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）委托商业银行向住房公积金缴存职工（含我市灵活就业缴存人，下同）发放的，定向用于购买自住住房的政策性住房贷款。

第三条 本实施细则适用于住房公积金缴存职工，在广安公积金中心办理住房公积金个人购房贷款（以下简称公积金贷款）的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作。

第四条 公积金贷款原则上用于购买在本市行政区域内修建的自住住房，所购住房土地用途应为住宅用地。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商品房预售许可证的住房。

（二）现房：房地产开发企业已完成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)再交易房：已取得房屋产权权属证书，具有完全处置权利且可在当地房管、不动产登记部门办理买卖过户及抵押登记的住房。房地产开发企业已办妥不动产权证书尚未出售的住房，但未与广安公积金中心建立项目合作关系的，可参照再交易房。

第二章 贷款对象和条件

第五条 符合规定的本市住房公积金缴存职工和异地住房公积金缴存职工，在广安市行政区域内购买自住住房，可申请公积金贷款。异地缴存职工不受户籍限制，享受与本市缴存职工同样的公积金贷款政策。

第六条 申请公积金贷款时，借款人及配偶应作为共同申请人，共同承担债权债务，在该笔公积金贷款未偿还清前，共同债权债务不随借款人夫妻双方婚姻关系解除而解除。同时主借款申请人及共同借款申请人（以下统称借款申请人）应具备以下条件：

(一)具有完全民事行为能力的自然人，年龄在 18 周岁（含）至法定退休年龄期间。住房公积金个人住房贷款最长期限为 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后 5 年。

(二)具有有效身份证件，包括居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。借款申请人身份证、户口簿、结婚证中信息应一致，如信息有误，需到有关部门更正或出具证明。确因

特殊情况或明显属于信息录入错误的，经公积金中心认可核实后，可正常申请公积金贷款。

（三）有较稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好，能够提供公积金中心认可的担保方式。

（四）无未偿清的住房公积金贷款（含公转商贴息贷款等其他形式的公积金贷款）。

（五）主借款申请人缴存公积金账户应满足下列条件：

1. 公积金账户处于正常缴纳状态；

2. 公积金贷款申请当月与最近缴至月份的间隔原则上不超过3个月（含缴存当月），比如：2023年3月申请贷款，公积金至少应缴至2022年12月；

3. 自缴存账户开户之日起，须连续足额缴存满6个月（含）以上，如开户时未缴纳公积金，但在6个月后一次性补缴了前6个月公积金，可视同连续足额缴存满6个月（含）以上；

4. 缴存账户断缴的，须在启缴之日起重新连续足额缴存满6个月（含）以上，缴存时间从启缴之日起重新计算，断缴之前的缴存余额可合并计算贷款金额。单位缴存账户断缴是指单位缴存人因工作调动、离职等原因，未连续缴存公积金的情况；灵活就业缴存账户断缴是指缴存账户应缴存年月间隔超过6个月的；

5. 借款人配偶公积金最近缴至月份与公积金贷款申请当月的间隔原则上不超过12个月（含缴存当月），否则视为单方

缴存。

下列缴存情况不符合申请公积金贷款条件：

1. 开户之日，即一次性补缴前6个月或以上公积金。如：2023年7月开户，补缴2023年1—6月公积金；

2. 开户之日，即缴纳6个月或以上公积金。如：2023年1月开户，缴纳2023年1—6月公积金。

下列情况缴存时间可合并计算：

1. 缴存人变更住房公积金缴存中心，变更前后缴存时间连续；

2. 缴存人变更住房公积金缴存单位，变更前后缴存时间连续；

3. 单位补缴住房公积金，补缴部分对应时间与正常缴存时间连续；

4. 退役军人将部队住房公积金转入补缴至公积金中心，并继续缴存，转入前后缴存时间连续。

（六）所购住房应满足以下条件：

1. 期房具有经住建部门确认的商品房买卖合同（网签备案），现房和再交易房具有正式的买卖合同（协议），买受人不存在夫妻关系以外的房屋共有人。

2. 期房、现房或再交易房，应在商品房买卖合同备案登记之日或再交易房买卖合同（协议）签订之日起一年内提出贷款申请。

3. 购房首付款符合市住房公积金管理委员会规定的最低首付比例要求，且购房首付款金额与拟贷款金额之和与住房交易价格的差额不得高于5万元。

4. 购买期房，已与公积金中心签订合作协议的楼盘项目，由开发企业提供阶段性担保，可直接向公积金中心申请公积金贷款；未与公积金中心签订合作协议的楼盘项目，借款人需提供第三方担保后方可申请公积金贷款，第三方担保原则上采用住房抵押担保（借款人已拥有的所有权证的住房，或者其他自有、共有或者第三人已拥有所有权证的住房）。

5. 购买再交易房，需先提供未过户的不动产权证书原件，经公积金中心审核后，方可办理过户等手续；未经审核，已完成过户的住房不能申请公积金贷款。

6. 所购再交易房存在以下情形之一的，不予贷款：

(1) 买受人与售房人之间存在夫妻、父母、子女关系的；

(2) 楼龄超过30年（不含）；

(3) 被有关部门鉴定为危房或存在其他不宜处置情形的。

(七) 公积金中心规定的其他条件。

第七条 借款人需现场面签，如遇特殊情况共同申请人无法到场的，需提供国家认可的公证处出具的公证书，委托主借款人办理住房公积金贷款相关事宜。主借款人必须现场面签，不可委托或公证。购买再交易房的，原房主及配偶需到现场确认贷款金额及收款账号等相关事宜，如原房主夫妻双方或

一方无法到场，需提供国家认可的公证处出具的公证书，委托他人办理房屋出售以及公积金贷款等相关事宜。

第八条 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，购买别墅等豪华住宅和非住宅不得申请公积金贷款，具体认定规则为：

（一）认定依据

借款申请人家庭的累计住房公积金贷款次数。

（二）认定标准

属于下列情形之一的，认定为首套住房贷款：

1. 职工家庭在广安未使用住房公积金贷款，申请住房公积金贷款的；

2. 职工家庭在广安已使用一次住房公积金贷款，且所购房屋已出售并能提供相关佐证资料，再次购房申请住房公积金贷款的；

3. 职工家庭在广安市外已使用一次住房公积金贷款，在广安未使用住房公积金贷款的，在广安购房申请公积金贷款。

属于下列情形之一的，认定为第二套住房贷款：

1. 职工家庭在广安已使用一次住房公积金贷款，所购房屋虽已出售但无法提供相关佐证资料的；

2. 职工家庭在广安已使用一次住房公积金贷款，所购房屋未出售的，再次购房申请住房公积金贷款的。

属于下列情形的，认定为第三套及以上住房贷款，不予贷款：

借款申请人家庭在全国范围内公积金贷款累计次数两次及以上。公积金贷款次数以住房公积金监管平台信息记录及个人征信报告记录为准，所购房屋已出售不得减少公积金贷款次数。

属于下列情形之一的，经公积金中心认定后，可不纳入住房套数或公积金贷款次数计算：

1. 借款申请人家庭公积金贷款次数已经达到两次，但所购房屋因开发企业原因，导致借款申请人退房终止贷款的，且借款申请人已将该套房屋办理的住房公积金购房提取及还贷提取金额全额退回的，公积金贷款次数可予以扣除；

2. 集体建设用地或农村宅基地上修建的住房，经公积金中心认定后，在没有新的政策规定前，可不纳入住房套数计算。

贷款房屋套数认定符合我市阶段性政策的，按有关规定执行。

第九条 借款申请人存在以下情形之一的，不予贷款：

（一）借款申请人个人征信报告存在以下不良信用记录之一的。不良信用记录包含所有逾期记录，不专指某一张信用卡或贷款等。

1. 借款申请人任一方个人征信报告中存在当前逾期尚未偿还的。

2. 借款申请人任一方个人征信报告存在连续 3 期以上(不含 3 期)或累计 6 期及以上(含 6 期)逾期记录;贷记卡、准贷记卡等其他特殊用途银行卡,按照实际发生逾期之日起计算(以征信报告中注释为准);借款申请人逾期情况各自计算,不累加计算。

3. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等情况的,下列情形可不纳入不良信用记录:

(1) 借款申请人对连续 3 期以上(不含 3 期)逾期记录有异议的,可打印“个人征信报告简版”,在报告中明确标注“无 90 天以上逾期记录”,即可认为借款申请人无连续 3 期以上逾期记录;

(2) 因信用卡年费、挂失手续费、ETC 扣款或其他非自身原因导致逾期且单次逾期金额较低的,可凭相关部门证明提出申请,经公积金中心经办部门认定后,逾期次数可不纳入公积金贷款不良信用记录计算。其他情况产生的逾期记录,不接受商业银行开具的非恶意逾期证明等。

(二) 借款申请人任一方存在尚未还清的公积金贷款。

(三) 借款申请人任一方被纳入失信被执行人名单或存在公积金失信行为处于惩戒期的。

(四) 借款申请人不配合公积金中心就其贷款意愿、家庭情况、收入来源等事项进行调查面谈的。在面谈中,借款申请人存在隐瞒真实信息、提供虚假资料、虚假信息以及虚假承诺

等情形。

(五) 借款申请人任一方个人公积金账户余额被人民法院强制执行未满 5 年的。

(六) 存在其他可能影响公积金贷款资金安全情形的。

第十条 个人住房公积金贷款合同正式签订(银行签章)后,原则上不得再要求更改贷款金额、委贷银行等信息,在未发放贷款之前,可申请放弃公积金贷款。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十一条 每笔公积金贷款的可贷额度由公积金中心按照本市公积金贷款最高额度、最低首付比例、还贷能力系数、信用状况等规定,综合评估借款申请人实际情况后,取最低值确定(期房及再交易房贷款向下取整为 10000 元的整倍数,商转公贷款向下取整为 1000 元的整倍数)。

第十二条 本市公积金贷款最高额度由市住房公积金管理委员会根据广安市房地产市场水平等因素适时调整并公布。多子女家庭、青年人家庭等执行相关贷款额度支持政策,不叠加计算。

第十三条 贷款额度计算。

贷款额度取下列限额标准最小值,同时不得高于最高贷款额度。

(一) 贷款额度=借款申请人正常缴存余额×缴存余额倍数×缴存时间系数×风险防控系数。

借款申请人的缴存余额，以申请贷款时住房公积金账户的正常缴存余额为认定基准。在计算可贷额度时，该余额应剔除违规汇缴、违规补缴、补充住房公积金以及按照相关政策规定不应纳入计算的其他资金。

缴存余额倍数确定为 20—25 倍，借款申请人个人征信报告存在任何逾期记录的（可不纳入不良信用记录的除外），贷款倍数为 20 倍。

缴存时间系数根据借款申请人连续正常缴存时间确定，连续正常缴存时间小于 12 个月（含）的，时间系数确定为 0.5；连续正常缴存时间在 12 个月以上但小于 24 个月（含）的，时间系数确定为 0.8；连续正常缴存时间在 24 个月以上的，时间系数确定为 1。夫妻双方均缴纳住房公积金的，按缴存时间较长的一方确定时间系数。缴存时间存在断缴的，按照最近重新起缴之日起计算正常缴存时间。

符合条件的高层次人才、退役军人贷款额度不受余额挂钩倍数及缴存时间系数的限制。

风险防控系数主要根据借款申请人（含配偶）家庭负债、担保及收入稳定性等情况确定，由负债风控指标和收入风控指标组成，两者乘积即为最终风险防控系数。负债风控指标按负债总额分级执行，其中，购买自住住房、商用住房、公寓等住宅性质（非消费性）的剩余贷款额度不计入负债、担保范围，借款申请人及配偶名下负债和担保金额合并计算，具体为：负

债金额低于5万元（含）的系数为1，5万—15万元（含）的系数为0.8，15万—25万元（含）的系数为0.7，25万—35万元（含）的系数为0.6，35万—45万元（含）的系数为0.5，负债金额大于45万元的，应在偿还、解除相应负债、担保后，按照对应的风险防控系数申请公积金贷款；收入风控指标根据借款申请人（含配偶）的缴存状况、职业稳定性及收入保障程度进行综合判定：借款申请人属于稳定就业群体的，收入风控指标系数按1.0核定，借款申请人收入存在一定波动的收入风控指标系数按0.9核定。

（二）贷款额度=购房房屋总价×贷款比例×风险防控系数×房龄系数。

房龄系数仅与再交易房挂钩，房龄时间以不动产权证使用期限起始日开始计算。房龄时间在10年（含）以内的，房龄系数为“1”；房龄时间在10年至20年（含）期间的，房龄系数为“0.9”；房龄时间在20年至30年（含）期间的，房龄系数为“0.7”。

（三）还贷能力系数（住房贷款月还款额与家庭月收入之比）应在24%—60%之间，严格控制还贷系数，若还款系数低于最低值，则缩短其贷款年限；若还款系数高于最高值，则减少贷款额度。住房贷款月还款额是指个人征信系统显示的住房（含自住住房、商用住房、公寓等）贷款月还款额和申请的当笔公积金贷款（含组合贷款中商业贷款部分）月还款额之和。

家庭月收入均取平均值计算。

第十四条 家庭月收入确定。

借款申请人均缴纳住房公积金的，家庭月收入原则上应按其住房公积金月缴存额推算，不另行提供收入证明。借款申请人对家庭收入以缴存基数推算有异议或共同申请人未缴纳住房公积金的，需提供至少一年收入流水明细，持续稳定的季度奖、年终奖可平摊计入月收入。相关证明材料经公积金中心认可后，作为家庭月收入计算。

收入流水明细应直观明了并准确备注为工资、奖金或相关事项，能够真实反映借款申请人收入情况，未备注或无法判断的收入流水不计入月收入。无法提供收入流水明细或收入流水明细不直观明了的，可提供社保缴纳基数作为月收入依据。收入流水明细、社保缴纳基数均不能证明的，按照就职所在地政府发布的最低工资标准计算月收入。

存在异常调整缴存基数、缴存比例变更、缴存基数信息不真实等情况的，应要求借款申请人提供其他收入证明材料，具体可参照上述方法，确定月收入。缴存住房公积金单位与工作单位不一致的，需提供其他核查表等资料佐证。

第十五条 首付款比例、住房价值。

（一）首付款比例是指首付款金额占所购住房价值的比例。执行首套房（含视为首套房）公积金贷款政策的，首付款比例不低于 20%，社会保障性住房首付比例不低于 15%；执行

第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不低于 30%。

（二）所购住房价值的认定。

所购住房是期房的，住房价值以经住建部门确认的网签备案合同价款为准；所购住房是再交易房的，住房价值按税务部门税票房屋总价、买卖合同房屋总价、公积金中心确定的贷款最高指导价三者中的最低值认定并计算贷款额度。

精装房（期房）应扣除相应装修费用，装修费用根据实际装修程度在 800—1000 元/平方米范围内确定。

第十六条 贷款年限、利率。

贷款期限应以整年计算，最短为 1 年，最长为 30 年，且贷款到期日不超过主借款人法定退休时间后 5 年。

公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行，在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理。

第四章 贷款担保

第十七条 公积金贷款应提供担保，担保方式按照国家有关规定执行。

第十八条 采取抵押方式的，借款申请人及其他住房产权共有人应将所购住房的现值全额设定抵押；抵押人和抵押权人应签订书面抵押合同，并按规定办理抵押登记手续。办理房屋预抵押和正式抵押登记所需费用在住房公积金业务支出中列支。

第十九条 开发企业应为贷款申请人提供阶段性担保，担保期限自贷款发放之日起至不动产登记正式抵押办理完毕或

贷款结清。

第二十条 借款人应优先用所购房屋进行抵押。

(一)用现房抵押的，借款人应到房地产管理部门办理《不动产登记证明》，交受托银行收押保管；

(二)用期房抵押的，借款人应到房地产管理部门办理商品房预抵押登记，交受托银行收押保管。同时，开发企业必须为借款人提供办理所购房屋产权抵押登记的阶段性保证担保，并在开设的保证金专户中存入贷款总额约定比例的保证金。

第二十一条 采取其他抵押物的，应将抵押物价值全额用于抵押，抵押物价值应依据评估机构评估价值予以确认，借款金额不得超过抵押物价值的 70%。

第二十二条 采取质押方式的，应签订书面质押合同并按规定办理相关登记手续。质物应为凭证式国债或贷款银行人民币定期存单。借款金额不得超过质物金额的 90%，质物到期日应晚于贷款到期日。

第二十三条 借款申请人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人和监护人，或其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同的，公积金中心有权依法处置抵押物或质物。

第五章 贷款程序

第二十四条 借款人申请公积金贷款，须到公积金中

心业务服务窗口(含委贷银行开办公积金贷款业务窗口,下同)提交书面申请,按要求提交真实、完整、有效的申请资料,并配合贷款调查、面谈和审核。借款申请人可选择任一公积金中心业务服务窗口办理贷款申请,但为方便办理后续抵押登记等手续,可优先选择购房所在地的业务服务窗口办理。申请贷款所需资料按照《广安市住房公积金个人住房贷款申请资料清册》(附件)列表执行。

第二十五条 公积金贷款实行初审、复审、审批三级审批制度。

(一)公积金中心服务窗口负责贷款申请资料的受理、调查与初审。对资料齐全、符合条件的申请予以受理,按规定时限完成初审并形成初审意见;资料不齐或不符合条件的,应一次性告知借款人原因。

(二)公积金中心辖区管理部对通过初审的贷款进行复审,形成复审意见;公积金中心贷款审批小组实行交叉审批,对通过复审的贷款进行审批。审批通过的,将结果通知贷款受托银行。

(三)贷款受托银行根据审批结果,与借款人、抵押人、保证人等签订借款合同,并办理抵押登记等相关手续。

(四)贷款受托银行办妥相关手续、确认达到下列放款条件后,提交公积金中心核准:

1. 贷款申请资料齐全;

2. 购买期房的，已按项目合作协议办妥抵押权预告登记并足额存入保证金；

3. 购买再交易房的，已完成住房过户手续，并将过户后的不动产权证书等资料提交不动产登记部门办理抵押登记。

(五) 公积金中心核准通过后，按借款合同约定及时足额发放贷款：

期房贷款资金，以借款人支付购房款名义划转至房地产开发企业确认的预售资金监管账户；

现房贷款资金，以借款人支付购房款名义划转至房地产开发企业确认的售房款账户；

再交易房贷款资金，以借款人支付购房款名义划转至借款合同约定的售房人账户。

(六) 贷款受托银行通知合同签订方领取借款合同。

第二十六条 已办理住房公积金贷款的借款人及其配偶，其缴存的住房公积金应当优先用于偿还住房公积金贷款本息，在贷款未还清之前不得以其他任何形式申请销户提取（异地转出）。

第二十七条 在公积金贷款审核过程中，任何审查环节发现借款申请人不符合贷款规定、所购住房网签备案资料或权属登记资料与申请贷款时提交信息不一致的，公积金中心有权退回并告知借款申请人原因。

第六章 贷款偿还

第二十八条 贷款期限一年以内（含一年）的公积金贷款，到期一次还本付息；贷款期限一年以上的公积金贷款，按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息还款法或等额本金还款法。

第二十九条 借款人应严格按照借款合同约定的还款计划、贷款年限、还款方式等条款偿还公积金贷款本息。在借款合同期内，借款人可根据实际需求申请办理 2 次缩短贷款期限或 1 次还款方式变更，相邻两次缩期业务的办理时间需相隔一年（12 个自然月）以上。

（一）办理缩短贷款期限

借款人可根据自身还款能力的变化向中心申请缩短还款期限，缩短还款期限后，月还款额会对应提高。中心需根据借款人家庭征信情况核实其偿债能力，根据审核情况确定是否同意缩期。该笔贷款有担保人担保的，需取得担保人书面同意。借款人申请贷款缩期须同时满足以下条件：

1. 该笔贷款非组合贷款，借款人正常还款 1 年及以上；
2. 抵押物、抵押期限、抵押方式均不作变更；
3. 缩期变更以年为单位（即 12 的倍数）。借款人缩期前后的执行利率应相同，不能跨档缩期，即总贷款期限在 5 年以上的，缩期后总贷款期限不能小于等于 5 年；
4. 借款人申请时无贷款逾期记录；
5. 缩期后的月还款额不得超过借款人家庭月收入的 60%

(可依据住房公积金月缴存额推算或提供收入证明);

6. 符合法律法规及中心的其他要求。

(二) 办理贷款还款方式变更

借款人申请办理贷款还款方式变更同时满足以下条件:

1. 该笔贷款是非组合贷款, 借款人正常还款 1 个月及以上, 且业务办理后不可撤销;
2. 借款人申请时无贷款逾期记录;
3. 借款人剩余贷款本金不少于 1 万元(含);
4. 符合法律法规及中心的其他要求。

第三十条 借款申请人可以申请提前偿还全部或部分贷款, 具体要求按借款合同的约定及有关规定办理。如涉及公积金贷款资金安全时, 由借款申请人提出申请, 经公积金中心经办部门认可后, 可在提前还款限额范围外提前偿还贷款。

第三十一条 借款人在申请贷款时是本市缴存职工的, 必须同时办理住房公积金冲还贷业务, 同意授权广安市住房公积金管理中心采用按月对冲还贷方式冲抵本合同贷款还款本息, 冲抵顺序按照借款合同约定执行。已办理按月对冲还款方式的缴存职工, 办理提取时共同还款人缴存账户余额需留存不低于 3 个月的住房公积金还贷本息额(按上期应还款额计算)。

第三十二条 借款申请人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款, 应按借款合同约定或国家有关规定支付罚息和复利等。公积金中心可按约定划转借款申请人公积金账户余额用

于偿还借款申请人应付款项。

第七章 贷后管理

第三十三条 公积金中心应采取有效措施对借款申请人还贷能力和履约情况、合作项目及抵押物或质物的状况、保证人担保能力的变化等进行跟踪检查，及时发现和处理风险，确保贷款安全。

第三十四条 贷款期间内，借款申请人发生符合公积金中心和受托银行规定情形，需对原公积金借款合同约定内容进行变更的，可向公积金中心或受托银行提出变更申请，原合同当事方审核通过后，依法签订变更协议予以变更。

第三十五条 贷款发生逾期后，受托银行应及时将借款申请人违约情况报送公积金中心。双方共同负责逾期贷款的催收与司法追偿工作，在具体实施中，由该笔贷款业务的复审管理部作为催收责任主体，统筹开展逾期催收工作，并根据贷款违约程度、借款人还款能力及还款意愿等因素，灵活采取短信提醒、电话催收、现场走访、联系贷款紧急联系人（借款申请人亲属）、司法诉讼、保证人代偿或抵押物处置等分级分类措施。对催收不力、未尽职履责的受托银行，公积金中心将建立相应的惩戒机制，以确保资金安全。

第三十六条 借款申请人应接受公积金中心对其还贷能力、抵押物或质物变化等情况的核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知公积金中心，并配合公积金中心采取

相关债权保全措施。

第三十七条 对于出现损失的贷款，根据相关政策进行认定、核查，符合贷款核销政策的，应当在履行规定程序后办理贷款核销手续。核销后的公积金贷款应当账销案存，继续做好资金回收工作。

第三十八条 借款申请人结清贷款本息后，受托银行与借款人共同办理抵押或质押登记注销手续，将抵押物或质物返还抵押人或出质人，借款合同终止。

第三十九条 公积金中心应按有关规定对公积金贷款业务档案实施规范管理。

第八章 组合贷款

第四十条 借款申请人申请公积金贷款的额度不能全部满足其贷款需求时，可同时向商业银行申请商业性个人住房贷款，即组合贷款，商业银行应为公积金中心的受委托银行。

第四十一条 组合贷款中公积金贷款和商业性个人住房贷款由公积金中心与贷款银行分别审批，组合贷款中商业性个人住房贷款和公积金贷款的期限、还款方式应保持一致。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。组合贷款的担保应采取同一种担保方式，设定同一抵押物。

第九章 商转公贷款

第四十二条 商业住房贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公贷款）是指在本市行政区域内购买自住住房时已办理商

业性个人住房贷款（以下简称原商贷），符合住房公积金贷款条件的职工，向公积金中心申请将原商贷余额转为住房公积金贷款。

第四十三条 商转公贷款的借款人应满足以下条件：

- （一）为原商贷合同中的借款人或共同借款人；
- （二）为该笔商贷房产的权利人；
- （三）借款人在本市或异地连续足额缴存住房公积金满 6 个月（含）以上；
- （四）借款人的配偶需作为共同借款人。

第四十四条 申请商转公贷款应当同时具备以下条件：

- （一）原商贷正常还款满一年（含）以上且未结清，原商贷银行同意借款人提前偿还全部贷款；
- （二）所购住房位于本市行政区域内；
- （三）借款人及配偶信用良好，符合住房公积金贷款个人信用审查标准；
- （四）能够提供公积金中心认可的担保方式；
- （五）符合住房公积金贷款的其他条件。

第四十五条 商转公贷款的房屋套数认定，按照本办法第二章第八条标准执行。购买期房的以网签合同登记备案时间为准，购买再交易房的以不动产权证书登记时间为准。

第四十六条 商转公贷款额度不得超过原商贷余额，且不得超过本实施细则第三章贷款额度的计算具体要求。再交易房

商转公业务以税票中房屋实际成交价格作为房屋价值进行贷款额度计算，如果税票未注明房屋实际成交价格则以计税价格为准。采用第三方抵押担保的，贷款额度不得高于抵押资产评估价值的 70%。商转公贷款期限和利率按照本市住房公积金贷款政策执行。首套房贷款最低首付比例及利率按照国家规定执行，第二套房贷款按照第二套房贷款政策执行。

第四十七条 商转公贷款办理模式分为先还后贷、先贷后还和同行直转三种。借款人可根据自身情况和所购住房条件选择其中一种模式。

第四十八条 先还后贷模式，是指借款人先自筹资金还清原商贷，再申请住房公积金贷款的模式。

（一）所购住房已取得不动产权证书的，借款人应以该住房作为抵押担保，无需缴纳保证金。

（二）所购住房尚未取得不动产权证书，但所购住房楼盘项目所在楼栋已与中心签订合作协议且符合合作协议期限和网签购房合同首次竣工时间的，借款人可以该住房作为抵押担保，同时需缴纳贷款总额约定比例（同期房抵押约定比例）的保证金。

（三）所购住房尚未取得不动产权证书，且楼盘项目未与中心签订合作协议、协议期已满或网签购房合同首次竣工时间已过的，借款人需提供本市辖区内自有、共有或第三人的拥有完全产权的住房、门市作为抵押担保。

(四)借款人在还清住房公积金贷款或所购住房办理正式抵押登记后,可向中心申请退还保证金。

第四十九条 先贷后还模式,是指借款人先申请住房公积金贷款,再偿还清原商贷的模式。

(一)借款人须提供本市辖区内自有、共有或第三人的拥有完全产权的住房、门市作为抵押担保,并缴纳贷款总额约定比例(同期房抵押约定比例)的保证金。

(二)借款人应在住房公积金贷款发放之日起一个月内结清原商贷,并凭结清证明向中心申请退还保证金。

第五十条 同行直转模式,是指借款人在原商贷未结清、所购住房已取得不动产权证书且原商贷银行与公积金贷款受托银行同为同一家银行的情况下,通过抵押变更直接转为住房公积金贷款的模式。

(一)申请条件:原商贷未结清,所购住房已办理不动产权证书,原商贷银行是公积金贷款受托银行且与受理银行为同一家,符合商转公贷款的其他条件。

(二)借款人与中心、受托银行签订《抵押变更协议》,办理抵押变更后,中心将贷款资金发放至借款人原商贷还款账户,原商贷于贷款发放当日结清。

(三)申请的公积金贷款金额,应在原商贷余额基础上减去原商贷一定月份(一般为三个月)的月还款额,且贷款金额保留至千位。具体预留时间由受托银行根据实际情况确定。

第五十一条 在异地连续足额缴存住房公积金的职工，在本市行政区域内购买自住住房并办理了商业住房贷款的，可参照本市缴存职工条件申请商转公贷款。

第十章 档案管理

第五十二条 住房公积金贷款业务档案管理包括收集、整理、保管、鉴定、统计和利用等环节，收集范围包括业务办理过程中形成的具有保存价值的各种文字、图表、声像等不同形式的历史记录。

第五十三条 住房公积金贷款业务档案采用数字化档案和纸质档案相结合的方式进行管理。公积金中心服务窗口为贷款业务档案的收集、整理部门，服务窗口办理业务时，贷款申请人按要求提交的资料按电子档案管理系统要求扫描归档，留存资料应按纸质档案管理规范整理成“册”，按季度移交相关管理部门。

第十一章 法律责任

第五十四条 借款申请人违反借款合同约定的，公积金中心有权追究其违约责任。

第五十五条 受托银行、保证人未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，应承担相应的违约责任。

第五十六条 借款申请人采取欺骗手段获得公积金贷款的，公积金中心除追究其法律责任外，还应进行失信行为登记，自登记之日起5年内取消其公积金贷款资格。

第五十七条 借款人、受托银行、担保人、公积金中心等个人和单位在办理公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，应依法移送行政机关、司法机关处理。

第十二章 附 则

第五十八条 本实施细则由公积金中心负责解释。

第五十九条 本实施细则印发之日起施行，有效期3年。《广安市住房公积金管理中心关于印发〈广安市住房公积金个人购房贷款实施细则〉的通知》（广市金管〔2023〕17号）同时废止。原有规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。本实施细则有关条款遇国家、省及市相关政策调整，按调整政策执行。未尽事宜，按照国家、省及市相关管理规定执行。

附件：广安市住房公积金个人住房贷款申请资料清册

广安市住房公积金个人住房贷款申请资料清册

办理贷款时，应按清册列表要求提交贷款申请资料，其中：1. 资料名称前带☆为非必要资料，只涉及对应备注中的办理事项才需提交；2. 如因系统升级，相关资料可进行核查核验的可取消提交。

资料类别		资料名称	原件	复印件	备注	
借款人（借款人配偶） 基本信息		申请人及配偶有效身份证件	现场核验	2份		
		婚姻状况证明	现场核验	2份	已婚，提供结婚证；离异，提供离婚证、法院判决书、民事调解书等离异证明资料及单身声明；未婚：现场签单身声明	
		申请人及配偶《个人信用报告（本人版）》	1份	1份	详细版，打印之日起3个月内有效	
		申请人及配偶不动产登记信息证明（不动产查档结果证明书）	1份	1份	打印之日起3个月内有效	
借款人（借款人配偶） 补充提交资料		☆收入证明	1份	1份	借款申请人对家庭收入以缴存基数推算有异议或共同申请人未缴纳住房公积金的，需提供至少一年以上收入流水明细。无法提供收入流水明细或收入流水明细不直观明了的，可提供社保缴纳基数作为月收入依据。	
		☆劳务派遣、灵活就业借款人核查表	1份	1份	中心制表。对通过劳务派遣单位缴纳住房公积金以及灵活就业自愿缴存住房公积金的借款申请人进行延伸审核	
		☆直系血亲证明材料	1份	1份	享受多子女家庭贷款额度上浮支持政策的提供（如：户口簿、医学出生证明等有效证明材料）	
		☆高层次人才证明材料	1份	1份	高层次人才（如引进人才、小平故里英才、急需紧缺专业选调生）符合个人住房公积金贷款规定条件的，贷款额度不受余额挂钩倍数及缴存时间系数的限制（本市高层次人才认定和支持相关文件名单）	
		☆退役军人证明材料	1份	1份	退役军人符合个人住房公积金贷款规定条件的，贷款额度不受余额挂钩倍数及缴存时间系数的限制（退役证明等）	
		☆异地借款人申请核查表	1份	1份	中心制表。对异地缴存借款申请人进行延伸审核	
		☆近一年的社保明细和工资卡流水	1份	1份	对异地缴存借款申请人进行延伸审核，必要时提供	
购买住房 证明资料	与中心有 合作协议 楼盘的 商品房	期房	房管部门登记备案的《购房合同》内含《商品房买卖合同网上备案表》	1份	1份	登记之日起1年内申请办理贷款
			所购房屋（首付款）发票或收据	现场核验	2份	
			售房单位承诺函			
		现房	房管部门登记备案的《购房合同》	1份	1份	登记之日起1年内申请办理贷款
			所购房屋（首付款）发票或收据	现场核验	2份	
			所购房屋已过户买方的不动产权证			
	二手房	售房单位承诺函	现场核验	2份	申请审批通过后，贷款发放前提供	
		存量房买卖合同（契约）	1份	1份	签订之日起1年内申请办理贷款	
		首付款收据	1份	1份		
		卖方的不动产权证	现场核验	2份		
		卖方（房屋所有权全部共有人）的身份证明、婚姻状况证明	现场核验	各2份		

购买住房 证明资料	二手房		二手房过户的契税完税凭证	现场核验	2份		
			所购房屋已过户为买方的不动产权证	现场核验	2份	申请审批通过后，贷款发放前提供	
			售房单位承诺函				
	“商转公”业务	同行直转		商贷合同	现场核验	2份	如商贷合同无法佐证该笔贷款是否为购房贷款，需补充提供购房合同
				商贷还款流水清单（含有正常12个月还款记录及商贷余额）	现场核验	2份	
				完税发票			
		先还后贷 （期房抵押 需缴纳保证金）		不动产权证	现场核验	2份	
				商贷合同	现场核验	2份	如商贷合同无法佐证该笔贷款是否为购房贷款，需补充提供购房合同
				商贷还款流水清单（含有正常12个月还款记录及商贷余额）	现场核验	2份	
				完税发票			
				商转公承诺函	现场核验	2份	
				商贷结清证明	现场核验	2份	
				不动产权证	现场核验	2份	
		先贷后还 （需缴纳保 证金）		商贷合同	现场核验	2份	
				完税发票			
				商贷还款流水清单（含有正常12个月还款记录及商贷余额）	现场核验	2份	
	商转公承诺函		现场核验	2份			
		购房合同	现场核验	2份			
担保资料	开发商阶段性 担保+期房抵押		不动产登记证明（预告登记）	1份	1份	申请审批通过后，贷款发放前提供	
			不动产登记证明（抵押权）	1份	1份	不动产权证办理后，开发商办理预抵押转正式抵押后提供	
	现房 抵押	自购房		抵押物不动产权证			
				不动产登记证明（抵押权）	现场核验	2份	申请审批通过后，贷款发放前提供
	第三方 人现房 抵押			有资质机构出具的第三方人抵押物的《评估报告》	2份		
				第三方人夫妻的身份证明	现场核验	2份	
				第三方人婚姻状况证明	现场核验	2份	
				抵押物不动产权证	现场核验	2份	
				不动产登记证明（抵押权）	现场核验	2份	申请审批通过后，贷款发放前提供
其他资料			缴存证明（含异地公积金贷款职工）	1份	1份	异地公积金缴存职工可现场出示电子码查询异地公积金缴存情况或纸质证明	
			商品房备案合同核查		2份	贷款工作人员核查后打印存档	