

ZZCR-2024-38004

株洲市住房公积金管理委员会文件

株金管委〔2024〕7号

关于印发《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知

各有关单位:

《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经市住房公积金管理委员会五届三次全体会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

株洲市住房公积金管理委员会

2024年3月29日

株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理，防范和化解贷款风险，维护借贷双方的合法权益，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》（GB/T 51267-2017）和国家、省有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的住房公积金个人住房贷款是指以住房公积金为资金来源，由住房公积金管理中心向正常缴存住房公积金的职工发放的，定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性住房贷款。

第三条 株洲市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）为株洲行政区域内个人住房公积金贷款的管理机构，所辖各城区、县（市）管理部在管理中心授权的范围内，依据本办法办理个人住房公积金贷款业务。

第四条 住房公积金贷款风险由管理中心承担。

第五条 住房公积金贷款实行贷款阶段性担保和贷后资产管理的制度。

第六条 本办法适用本市住房公积金贷款的管理，包括组合贷款、异地贷款及商业银行住房贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公）等形式的住房公积金贷款。株洲市高层次人才贷款、

灵活就业人员贷款等按相关政策执行。

第二章 贷款对象和条件

第七条 借款人必须是具有完全民事行为能力的住房公积金缴存职工（含异地缴存职工），共同借款人仅限配偶或在株洲缴存住房公积金的父母、子女。

第八条 住房公积金贷款支持缴存职工家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）购买首套住房或第二套改善性住房，不支持购买第三套及以上住房。住房套数认定规则由管理中心根据国家相关规定，结合本市实际制定。

第九条 申请个人住房公积金贷款须具备以下条件：

（一）自开户之日起连续6个月（含）以上按月足额缴存住房公积金，缴存比例不低于5%且账户状态正常；

（二）借款人曾经在异地住房公积金管理中心缴存公积金的，其开户、缴存时间可根据原缴存账户所在住房公积金管理中心出具的缴存证明信息合并计算；

（三）购买住房自付资金（首付款）不低于株洲市住房公积金管理委员会的政策要求；

（四）借款人必须是预售商品房备案人或贷款房屋的产权人，共有产权人仅限配偶、父母、子女；

（五）借款人、共同借款人、共有产权人信用状况良好；

(六) 在株洲行政区域内购买自住住房，申请贷款时其购房合同备案不超过 2 年，或不动产权证书登记不超过 1 年（不含商转公）；

(七) 建造、翻建、大修自住住房申请贷款时所有批文（国土、规划、施工等批文）不得超过 2 年，且借款人或配偶须有一方户籍在住房所在地，工程建设必须主体封顶；

(八) 具有稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力；

(九) 借款人已婚的，其配偶必须作为共同借款人，并承担偿还贷款的连带责任；

(十) 同意管理中心认可的阶段性担保和资产管理，并认可贷款合同条款的约定；

(十一) 能够提供政策规定的申请贷款所必需的全部材料。

第十条 有下列情形之一的不予贷款：

(一) 属于商业用房、商住两用房的；

(二) 建造、翻建、大修自住住房的土地性质属于集体土地、划拨土地的；

(三) 借款人或共同借款人有未结清住房公积金贷款的；

(四) 借款人住房公积金连续欠缴 3 个月（含）以上的；

(五) 借款人或共同借款人个人征信存在以下负面信息的：

1. 个人征信存在呆账、核销、止付等情况的，信用逾期连续 3 次（含）以上或累计 12 次（含）以上（已结清的个人助学贷款除

外);

2.被人民法院列入失信被执行人名单或被管理中心纳入失信黑名单尚未解除的;

3.借款人或共同借款人为他人提供担保尚未解除的。

(六) 购买配偶、父母、子女住房的, 或离婚两年内职工与原配偶买卖住房的;

(七) 明显存在重大风险、隐患以及不符合贷款政策规定的其他情形。

第十一条 申请商转公贷款的, 还应具备以下条件:

(一) 借款申请人为原商贷的借款人或配偶(配偶应为本套商转公住房共有产权人);

(二) 原商贷已还款 12 期以上;

(三) 采用“以贷还贷”方式的, 提前偿还原商贷的申请已获商业银行同意; 采用“先还后贷”方式的, 须在原商贷结清之日起 6 个月内申请办理。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十二条 个人住房公积金贷款最高额度 70 万元(不区分单缴存职工和双缴存职工)。按政策生育二孩(含)以上且至少有一个未成年子女的缴存职工家庭最高额度为 80 万元。

第十三条 缴存职工家庭的可贷额度, 在最高贷款额度内按

照缴存余额倍数、首付款比例、还贷能力情况等进行测试，取计算结果的最低值。

第十四条 按缴存余额计算可贷额度：

贷款额度=（借款人住房公积金账户余额+共同借款人住房公积金账户余额）×N 倍数

（一）住房公积金账户余额指株洲市住房公积金账户余额（异地贷款的指缴存地住房公积金账户余额）。共同借款人账户缴存状态非正常的（包括开户不满 6 个月、连续缴存不满 6 个月、欠缴 3 个月以上、封存等），账户余额不能合并计算贷款额度；

（二）N 倍数在 15-25 之间，经管委会授权后，由管理中心根据中心个贷率情况确定。

（三）缴存职工家庭按缴存余额计算可贷额度低于 20 万元的，可以按 20 万元核定。

第十五条 按首付款比例计算可贷额度：

（一）购买首套住房的，或购买第二套住房但无住房贷款或住房贷款已结清的，最低首付款比例为 20%，住房公积金贷款最高贷款比例为房屋总价的 80%；

（二）购买第二套住房，且有未结清的住房贷款记录的，最低首付款比例为 30%，住房公积金贷款最高贷款比例为房屋总价的 70%。

第十六条 按还贷能力计算可贷额度：

（一）月还款额（含其他债务）不得超过家庭收入的 50%，共同借款人未缴存住房公积金的，月还款额不得超过借款人住房公积金缴存基数；

（二）借款人及共同借款人的收入以住房公积金的缴存基数认定；

（三）借款人配偶未缴存住房公积金的，其收入按以下方式认定：工资性银行流水单；社会保险的缴费基数；人社部门发布的最低月工资标准。

第十七条 购买、建造、翻建、大修共有产权的自住住房，已明确产权份额的，按份额核算贷款额度；未明确产权份额的，按均等份额核算贷款额度。

第十八条 全日制大专以上学历以上大学毕业生，在株洲连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，毕业 5 年内首次在株洲购买自住住房的，住房公积金贷款额度按可贷额度上浮 30%。

第十九条 新建商品房贷款金额须小于或等于房屋总价减去已付款。二手房贷款以税务部门出具的房产交易申报单体现的房屋交易合同金额价和房屋评估价格二者中的较低值认定为房屋总价。拆迁户购买住房的最高贷款金额按房屋总价减去房屋拆迁补偿款核定。建造、翻建、大修自住住房或购买自建房最高按 3000 元/m² 计算房屋总价，价值认定低于此标准的按价值认定确定总价。

第二十条 商转公最高可贷款额度不超过原商贷结清时的贷款本金余额，房屋总价按商品房买卖合同或原商贷借款合同中注明的房屋总价确定。

第二十一条 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。

第二十二条 贷款计息方式为等额本息或等额本金，贷款利率按中国人民银行的规定执行。如遇法定利率调整，已发放的贷款于次年 1 月 1 日起按新的利率执行。

第二十三条 借款人申请公积金贷款额度不能全部满足其贷款需求时，可同时向银行申请商业性个人住房贷款，即组合贷款。组合贷款总额最高不超过房屋总价减去已付款，其中银行个人住房贷款额度、期限、利率由银行审批确定。

第四章 贷款程序

第二十四条 贷款申请。借款人及共同借款人通过线上或线下途径向管理部提交相关证件与资料申请公积金贷款。

第二十五条 贷前调查、房屋价值认定。管理部及担保公司工作人员对建造、翻建、大修自住住房的真实性、合法性进行调查核实并拍摄电子档案。对符合贷款条件的，由管理部工作人员签署意见。建造、翻建、大修自住住房须经担保公司做出房屋价值认定，并出具《房屋价值认定书》。

第二十六条 贷款受理及审核。管理部前台人员审核相关资料，对符合贷款政策规定的借款人及共同借款人进行信息录入和电子档案拍摄，并打印《株洲市个人住房公积金贷款审批表》交借款人确认签字。

第二十七条 贷款阶段性担保。由管理中心认可的担保公司确认是否为借款人及共同借款人提供担保。

第二十八条 贷款审批。管理部主要负责人对借款人贷款情况全面审核并签署审批意见。

第二十九条 签订合同。管理部工作人员通知已通过贷款审批的借款人及共同借款人签订贷款合同。

第三十条 办理抵押（预抵押）。借款人及共同借款人须办理抵押（预抵押），并将办理的《不动产登记证明》交至管理部。

组合贷款办理抵押时，借款人与管理中心、商业银行、抵押人共同签署《办理抵押（预抵押）顺位登记函》，依法办理抵押（预抵押）登记。

第三十一条 内部稽核。管理中心稽核科负责对贷款资料进行全面稽核并签署稽核意见。

第三十二条 贷款发放。管理中心收到《不动产登记证明》后发放贷款。商品房期房（现房）、保障性住房贷款须发放至开发商项目监管账户；房款已付清的商品房期房（现房）、二手房、建造、翻建、大修住房贷款发放至借款人个人指定账户。

第三十三条 各部门应严格落实限时办结制：对于符合政策、资料齐全的贷款申请，应在 10 个工作日内完成受理、担保、审批；对于具备贷款发放条件的，应在 5 个工作日内完成贷款发放。因借款人个人原因致受理超过 6 个月未发放的，业务终止。

第五章 贷款担保

第三十四条 保证。贷款合同签订之日至住房抵押权登记落实之日，由担保公司作为保证人，为借款人提供连带责任担保保证，借款人和共同借款人应予以配合。

第三十五条 抵押。抵押应当依法到不动产登记部门办理抵押登记，并取得债权数额大于或等于贷款金额的《不动产登记证明》。购买、翻建、大修自住住房的借款人须用所贷款房产作抵押。建造自住住房的借款人可以用本人或配偶的其他住房作抵押，抵押物价值不得低于贷款金额。权属不明或有争议的、危房、已经或将要纳入拆迁的房屋以及集体土地范围内的房屋不得作为抵押物。

商转公原则上应将所购住房作为抵押物，且该抵押物不存在除原商贷抵押以外的其他权利限制。申请商转公时所购住房未取得不动产权证的，可用其他住房设定抵押，待所购住房出证后，借款人可置换抵押物，以所购住房作为抵押物。

用其他住房设定抵押的，该抵押住房需满足以下条件：

1. 抵押人对该住房具有所有权，能对住房进行处分；

2. 能在该住房行政区域内办理抵押;
3. 住房产权完整没有争议, 没有纳入拆迁, 不存在已设其他抵押、查封、冻结等权利限制情形, 住房用途为住宅;
4. 抵押物价值不得低于申请贷款金额;
5. 未成年人的房产不能用作他房设定抵押 (含共有产权);
6. 能办理住房抵押应具备的其他条件。

第六章 贷款偿还

第三十六条 借款人须按贷款合同约定于贷款发放的次月起按时足额偿还贷款本息。

第三十七条 借款人或共同借款人可通过现金柜台还款或公积金冲本还款提前偿还贷款本息, 但已计收的贷款利息及相关费用不再调整。

第三十八条 现金柜台还款, 指借款人或共同借款人采用现金方式偿还住房公积金贷款本息。借款人可选择提前全部结清或提前部分还款, 但须在贷款发放 12 个月以后办理。

(一) 提前全部结清, 指借款人或共同借款人归还当期应还贷款本息的同时结清全部剩余贷款本金。办理了按月对冲还贷的, 须先终止按月对冲还贷协议;

(二) 提前部分还款, 指借款人或共同借款人提前部分归还当期应还贷款本息的同时提前部分归还贷款本金, 管理中心按照

剩余本金、剩余期限重新计算月还款额。

第三十九条 公积金冲本还贷，指在株洲行政区域内缴存住房公积金的借款人或共同借款人还贷 12 个月（含）后，使用公积金账户余额结清或提前结清贷款。公积金贷款还贷期间，共同借款人符合《株洲市住房公积金提取管理办法》中销户规定的，可使用其个人住房公积金账户内全部余额偿还贷款本息并注销账户。

第四十条 按月对冲还贷，指在株洲行政区域内缴存住房公积金的借款人或共同借款人，使用公积金账户余额按月冲抵应还贷款本息。在申请贷款的同时或在贷款发放后申请办理。对冲生效后，公积金账户余额低于对冲协议约定的最低账户保留余额时，在约定还款卡上划扣资金。

第四十一条 对未按合同约定按时足额偿还贷款本息的，管理中心将按贷款合同约定加收罚息和复息。

第四十二条 贷款的结清。借款人或共同借款人可通过线上或线下途径办理贷款结清。还贷过程中有担保公司代偿的，须结清担保公司代偿款，并经其确认后方可办理。贷款结清后，由管理中心配合办理抵押注销手续。

第七章 贷款合同的变更和终止

第四十三条 贷款发放后，管理中心有权拒绝借款人和共同

借款人因关系发生变化等任何理由，申请解除共同借款人或变更贷款合同。

第四十四条 贷款发放后，借款人或共同借款人的配偶、父母、子女可以申请添加为共同还款人，需签订《贷款新增共同还款人申请并承诺书》，依约履行共同还贷义务。

第四十五条 借款人死亡、宣告失踪、宣告死亡或丧失民事行为能力，其财产合法继承人应当继续履行借款人所签订的贷款合同，签订《贷款新增共同还款人申请并承诺书》。

借款人遗产的继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人不继续履行借款人签订的贷款合同的，造成连续逾期6期（含）以上的由为其保证的担保公司代为清偿，管理中心与担保公司签订《债权转让协议》，管理中心将债权和抵押权转让事宜书面告知借款人遗产的继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人，债权转让后由担保公司依法处置。

第四十六条 担保公司失去担保资格和能力，或发生合并、分立或破产时，管理中心有权依法进行变更。

第八章 贷款风险管理与监督

第四十七条 管理中心工作人员违反有关政策规定发放贷款造成不良影响和损失的，依照相关规定追究有关责任人员的责任并赔偿经济损失。涉嫌犯罪的，移送司法机关。

第四十八条 借款人必须依法履行借款合同所有条款，不得以房屋质量、交付时间、办证时间、与开发商纠纷等为由违反贷款合同的约定。

第四十九条 借款人连续逾期 2 期（含）以上的，管理中心有权依据贷款合同的约定划扣借款人或共同借款人公积金账户余额予以偿还。借款人或共同借款人公积金账户余额划扣后仍不足偿还贷款本息的，管理中心有权按合同约定划扣保证人的担保保证金。

第五十条 借款人连续逾期 6 期（含）以上的，由担保公司代为清偿。管理中心按合同约定将债权和抵押权转让给担保公司并与其签订《债权转让协议》，并将债权和抵押权转让事宜书面告知借款人。

第五十一条 借款人或共同借款人基本信息（包括工作单位、住址、联系方式等）及约定的还款卡发生变化时，应及时办理变更手续。未及时办理变更手续的，由借款人自行承担相应后果。

第五十二条 借款人有下列情形之一的，管理中心有权依法处分抵押物或要求保证人履行连带保证责任，以所得款项清偿贷款本息和有关费用：

- （一）借款人提供虚假资料、证件或以其他手段骗取贷款的；
- （二）抵押物毁损不足以清偿贷款本息的；
- （三）未经管理中心同意，借款人擅自将设定抵押权的房屋

自行分配、出售、转让、赠与、拆迁或重复抵押的；

（四）贷款到期，借款人未按期归还贷款本息的；

（五）借款人拒绝或不配合管理中心、担保公司对贷款抵押物状况等有关情况进行调查的；

（六）借款人连续6期（含）以上未偿还贷款本息的；

（七）被确认属于为贷款而缴存住房公积金，贷款发放后停缴公积金6个月（含）以上的。

第五十三条 管理中心有权依法将借款人的贷款信息报送人民银行，并有权将借款人严重逾期信息告知借款人单位及有关部门，或依法予以披露、曝光。

第九章 贷款档案管理

第五十四条 贷款档案的管理分为管理部管理、档案室管理、担保公司管理（组合贷款），应确保贷款资料的完整、安全并及时归档入库。档案管理人员造成贷款资料遗失、个人信息泄漏等情形的，应当依法承担相应责任。

第五十五条 档案的装订及分级管理。档案管理人员应在5个工作日内，对贷款资料进行复查和清理，按一户一档装定成册，并对档案卷宗进行归类、编序、电子登记后入库。担保公司管理的档案应符合管理中心相应的档案管理要求。交管理中心档案室管理的，交接人员应办理登记移交手续。

第五十六条 贷款档案的保管年限、销毁、借阅须严格按档案管理的相关规定执行。档案库房的管理必须符合防火、防潮、防虫、防盗等要求。

第五十七条 贷款还清满 5 年，经鉴定无未了事项的，可以销毁实体档案，贷款实体档案销毁必须严格审批、监销。

第十章 附 则

第五十八条 本办法自 2024 年 4 月 1 日起开始施行。《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2 号）同时废止。之前与本办法规定不符的，按本办法执行。