贷款业务指南

一、贷款条件

1.连续、正常、足额缴存住房公积金 6 个月及以上的，具有完全民事行为能力的单位在职职工及灵活就业人员；申请人有补缴住房公积金等情形的，须自补缴之月起按月连续、足额缴存住房公积金 6 个月及以上的，方可申请住房公积金贷款。

2.购买首套房且首次申请公积金贷款的，最低首付比例不低于房屋总价的 20%；购买二套房或二次申请公积金贷款的，最低首付比例不低于房屋总价的 30%；

3.具有稳定经济收入和按期偿还贷款本息的能力；

4.借款人及其配偶在公积金中心及人民银行征信系统无不 良记录；

5.按照公积金中心认可的担保方式进行担保；

6.申请人双方都连续、正常、足额缴存住房公积金的，由任意方申请住房公积金贷款；只有一方正常缴存住房公积金的，必须由正常缴存人提出申请；

7.以所购期房作为抵押的，在公积金中心与房地产开发企业 签订《按揭合作协议》后，可申请贷款；

8.缴存状态为“正常”且缴至年月为申请之日起三个月内；

9.在异地正常缴存住房公积金在我市行政区域内购房的职 工可在我中心申请住房公积金贷款，可贷额度与我市缴存职工可贷额度计算方法相同；

10.正常连续足额缴存住房公积金的职工（不含异地缴存职工），10 年以内（含 10 年）在本市行政区域购买自住住房（以 《不动产权证书》或《房屋所有权证》发证日期为准）申请商业住房贷款，且符合我市现行住房公积金贷款政策相关规定的，可以申请办理商业住房贷款转住房公积金贷款业务；

11.办理住房公积金贷款，贷款金额和购房提取总额不得超过该房屋总价；

12.符合中心签发的其他贷款政策相关规定。

二、不得申请住房公积金贷款的情形：

1.以申请家庭为单位购买第三套及以上住房或第三次及以上申请住房公积金贷款；

2.申请人或配偶 2 年内有连续 3 次或累计 6 次逾期；

3.单笔逾期 5000 元（含）以上；

4.被法院纳入失信被执行人的(最高人民法院失信被执行人信息查询平台)；

5.申请人或配偶住房公积金账户被司法机关冻结；

6.申请人及配偶有未结清贷款或担保的；

7.列入拆迁范围的住房：

8.申请人或配偶有违规提供虚假贷款材料记录的；

9.购买产权有争议且不明晰的房产；

10.购买法律、法规规定不能设定或房产所在地不动产登记部门不能办理房产抵押的。

三、期房贷款资料

1.申请人及配偶的身份证、户口簿；

2.异地缴存的，缴存地公积金中心出具异地公积金缴存证明及近 6 个月缴存流水；或通过“亮码可办”查看缴存详情，打印《住房公积金业务办理个人信息表》；

3.结婚证或离婚证；单身或有异议的，由申请人填写承诺书，公积金中心通过有关部门核查；

4.多子女家庭贷款的，须提供户口簿、出生医学证明或合法抚养未成年子女证明材料；

5.高层次人才贷款的，须提供组织部门下发的相关文件；

6.申请人及配偶的个人信用报告（有效期 1 个月）；

7.申请人还款账号（申请人在指定受托银行的 I 类储蓄卡）；

8.备案日期在 2 年之内的《商品房买卖合同》及合同备案摘要；

9.已付房款收据或含税增值税发票；

10.不动产查询证明及备案查询证明（不动产部门出具，有效期 1 个月）。

**☆以上要件均须提供原件**

四、现房贷款资料

1.申请人及配偶的身份证、户口簿；

2.异地缴存的，缴存地公积金中心出具异地公积金缴存证明及近 6 个月缴存流水；或通过“亮码可办”查看缴存详情，打印 《住房公积金业务办理个人信息表》；

3.结婚证或离婚证；单身或有异议的，由申请人填写承诺书，公积金中心通过有关部门核查；

4.多子女家庭贷款的，须提供户口簿、出生医学证明或合法抚养未成年子女证明材料；

5.高层次人才贷款的，须提供组织部门下发的相关文件；

6.申请人及配偶的个人信用报告（有效期 1 个月）；

7.申请人还款账号（申请人在受托银行的 I 类储蓄卡）；

8.发证日期在 2 年之内的《不动产权证书》及《商品房买卖合同》及合同备案摘要；

9.购房含税增值税发票和税收完税证明；

10.不动产查询证明及备案查询证明（不动产部门出具，有效期 1 个月）。

**☆以上要件均须提供原件**

五、二手房贷款资料

1.申请人及配偶的身份证、户口簿；

2.异地缴存的，缴存地公积金中心出具异地公积金缴存证明及近 6 个月缴存流水；或通过“亮码可办”查看缴存详情，打印《住房公积金业务办理个人信息表》；

3.结婚证或离婚证；单身或有异议的，由申请人填写承诺书，公积金中心通过有关部门核查；

4.多子女家庭贷款的，须提供户口簿、出生医学证明或合法抚养未成年子女证明材料；

5.高层次人才贷款的，须提供组织部门下发的相关文件；

6.申请人及配偶的个人信用报告（有效期 1 个月）；

7.申请人还款账号（申请人在受托银行的 I 类储蓄卡）；若收款人为售房人时需提供售房人受托银行的 I 类储蓄卡（双方受托银行的I类储蓄卡应为同一银行）；

8.发证日期在 2 年之内的《不动产权证书》、《三门峡市存量房买卖合同》；

9.购房含税增值税发票和税收完税证明；

10.房款转账凭证或收款收据；

11.不动产查询证明及备案查询证明（不动产部门出具，有效期 1 个月）。

**☆以上要件均须提供原件**

六、商业贷款转公积金贷款资料

（一）商业住房贷款转住房公积金贷款（先还后贷）：先现金还清商业住房贷款再转住房公积金贷款。

1.申请人及配偶的身份证、户口簿；

2.结婚证或离婚证；未婚或有异议的，由申请人填写承诺书，公积金中心通过有关部门核查；

3.多子女家庭贷款的，须提供户口簿、出生医学证明或合法抚养未成年子女证明材料；

4.高层次人才贷款的，须提供组织部门下发的相关文件；

5.申请人及配偶的个人信用报告（有效期 1 个月）；

6.不动产查询证明及备案查询证明（不动产部门出具，有效期 1 个月）；

7.发证日期在 10 年之内的《不动产权证书》；

8.《三门峡市存量房买卖合同》或《商品房买卖合同》及合同备案摘要；

9.含税增值税发票和税收完税证明；

10.商业住房贷款合同；

11.3 个月内结清证明（银行出具）；

12.近 1 年还款明细（银行出具）；

13.申请人还款账号（申请人在受托银行的 I 类储蓄卡）。

**☆以上要件均须提供原件**

（二）商业住房贷款转住房公积金贷款（以贷冲贷）：贷款人符合贷款条件，申请商转公以贷冲贷业务，在公积金贷款批复下来之前，应正常偿还商业贷款本息，公积金贷款批复下来后打款到商业贷款还款账户中结清商贷，贷款人的贷款对象由商业银行转变成公积金中心，按月偿还贷款。

1.申请人及配偶的身份证、户口簿；

2.结婚证或离婚证；未婚或有异议的，由申请人填写承诺书，公积金中心通过有关部门核查；

3.多子女家庭贷款的，须提供户口簿、出生医学证明或合法抚养未成年子女证明材料；

4.高层次人才贷款的，须提供组织部门下发的相关文件；

5.申请人及配偶的个人信用报告（有效期 1 个月）；

6.不动产查询证明及备案查询证明（不动产部门出具，有效期 1 个月）；

7.发证日期在 10 年之内的《不动产权证书》；

8.《三门峡市存量房买卖合同》或《商品房买卖合同》及合同备案摘要；

9.含税增值税发票和税收完税证明；

10.商业住房贷款合同；

11.商业住房贷款转住房公积金贷款银行联系单（商业贷款银行出具）；

12.近 1 年还款明细（银行出具）；

13.申请人还款账号（申请人在受托银行的 I 类储蓄卡）。

**☆以上要件均须提供原件**

七、建造、翻建、大修自住住房贷款资料

1.申请人及配偶的身份证、户口簿；

2.结婚证或离婚证；未婚或有异议的，由申请人填写承诺书，公积金中心通过有关部门核查；

3.申请人及配偶的个人信用报告（有效期 1 个月）；

4.申请人还款账号（申请人在受托银行的 I 类储蓄卡）；

5.不动产查询证明及备案查询证明（不动产部门出具，有效期 1 个月）。

6.需提供有关部门批准的《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《施工合同》、工程概预算、土地使用证或原不动产权证、政府有关部门认可的房屋安全鉴定机构出具的《危房鉴定证明》（应在取得《建设工程规划许可证》之日起 24 个月（含）内）。

**☆以上要件均须提供原件**

八、贷款期限

借款人法定退休年龄（法定退休年龄以人社部相关文件规定为准）-实际年龄+5 年，且最长不超过 30 年；购买二手住房并以房产做抵押的，贷款最长期限为 30 年减房龄（且最长不超过20 年）；二手房组合贷中住房公积金贷款期限须和商业贷款的贷款期限保持一致，最短不低于1年（含），最长期限为30年减房龄（且最长不超过20年）；商业贷款转公积金贷款年限以商业住房贷款剩余年限为准，且最长不超过30年。二手房商业贷款转公积金贷款年限以商业住房贷款剩余年限为准（最长期限为 30 年减房龄且最长不超过 20 年）。

九、贷款利率

住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定的利率执行。当前为购买首套自住住房且首次申请公积金贷款的，5年以下（含5年）的，利率为 2.1%；5年以上的，利率为 2.6%。购买第二套普通自住住房或第二次申请住房公积金贷款的，5 年以下（含 5 年）的，利率为2.525%， 5 年以上的利率为3.075%执行。已发放的贷款，遇法定利率调整时，于次年 1 月 1 日起，执行同档次最新法定利率；已办理贷款手续但未发放的新增贷款，遇法定利率调整时，贷款发放时直接执行新的法定利率。

十、贷款额度

1.贷款比例及最高限额：借款人购买首套普通自住住房且首次申请公积金贷款的，贷款比例不超过购房总价的80%，贷款最高限额为50万元；购买第二套普通自住住房或二次申请公积金贷款的，贷款比例不超过购房总价的70%，贷款最高限额为45万元。

**注：每月归还贷款本息不得超过借款申请人双方住房公积金 基数之和的 50%；**

2.商业贷款转公积金贷款额度按照我市现行公积金贷款政策执行且不得超出原商业贷款剩余本金。贷款年限以商业住房贷款剩余年限为准， 同时不得超过公积金中心规定的贷款最高限额和最长期限。

3.依法生育、抚养多子女的住房公积金缴存家庭，在我市购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高限额为 60万元，购买二套房或二次申请住房公积金贷款的最高限额为 54万元。

4.经我市认定的高层次人才（包括经认定的外籍高层次人才），在我市购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，贷款额度不受缴存年限和缴存余额的限制，在月还款额不超过家庭月收入50%的前提下，购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的贷款最高限额为 60 万元，购买二套房或二次申请住房公积金贷款的最高限额为 54 万元。

**计算方法：**贷款额度=（借款人公积金账户余额+配偶公积金账户余额）×20 倍×缴存系数；

缴存时间（月）与缴存系数对照如下：

6≤缴存时间≤12 缴存系数为 0.5；

12＜缴存时间≤24 缴存系数为 0.7；

24＜缴存时间≤36 缴存系数为 0.8；

36＜缴存时间≤48 缴存系数为 1.0；

48＜缴存时间≤60 缴存系数为 1.2；

60＜缴存时间缴存时间系数为 1.5。

**贷款额度不超过公积金贷款最高限额。**

十一、贷款程序

借款人向公积金中心提出贷款申请，应按以下程序进行：

1.符合贷款条件的申请人及配偶携带相关材料到公积金中心提出贷款申请；

2.公积金中心收到借款人的贷款申请后作出准予贷款或不准予贷款的决定并告知申请人；

3.准予贷款的，由申请人及配偶办理住房公积金贷款合同签约手续；不准予贷款的，当面告知申请人，并说明理由；

4.不动产登记中心办理（预）抵押登记手续；

5.期房类贷款开发商缴纳保证金；

6.待《不动产登记证明》办结后，公积金中心发放贷款。

十二、贷款偿还

1.住房公积金贷款偿还方法：

①等额本息还款法，贷款期内每月以相等的额度平均偿还贷款本息；

②等额本金还款法，贷款期内每月等额偿还本金，贷款利息随本金逐月递减。

2.借款人每月应在约定的还款日前将当月应还本息存入还款账户，由公积金中心每月按期从账户中扣收。借款人也可申请使用住房公积金账户内余额每月自动冲还贷款。

3. 借款人正常还款 12 期后，可向公积金中心申请提前部分还款（不限次数）或提前结清全部贷款本息。提前部分还款时有两种选择：①减少月还款额；②缩短还款期限（仅能缩期一次）。

4.借款人正常还款 12 期后，可向公积金中心申请一次变更还款方式。（备注：仅能变更一次）

5.借款人及配偶的住房公积金账户余额优先用于偿还住房公积金贷款。借款人未按《三门峡市住房公积金借款合同》约定偿还公积金贷款本息时，公积金中心可依据借款合同约定直接扣划借款人及配偶的住房公积金账户余额用于抵扣逾期住房公积金贷款本息。

6.借款人在借款合同终止前死亡或者被依法宣告死亡、丧失行为能力的以及还款卡丢失或损毁的，其财产继承人、受遗赠人或第三人，可及时到就近网点办理还款卡号信息变更手续，依法履行借款合同规定的全部义务。

**特别约定事项：**

1．借款人因银行账户被冻结导致无法扣款的，可申请使用配偶或第三人的银行账户偿还贷款。须提供借款人的书面申请、配偶或第三人的承诺书及 I 类银行卡。

2．借款人申请贷款时为单身，在还款期间结婚，可以申请增加配偶为共同还款人。

3．借款人及配偶申请贷款时为共同借款人，在还款期间离婚，共同还款事项不因婚姻关系变化而解除。

十三、办理时限

贷款申请资料齐全，审核时限不超过 5 个工作日；抵押登记后，符合发放贷款条件的，根据资金情况适时放款。

十四、收费依据及标准：无

**本指南自 2025 年 月 日颁布起实施。**

**各经办网点办公地址、电话、客服热线、微信公众号**

市政务服务中心公积金窗口：三门峡市商务中心区天鹅韵酒店南侧市政务服务中心2楼南侧A203-A206窗口

电话:2775857

市区营业部：三门峡市崤山路中段 30 号

电话：2775650

智慧大厅：三门峡市崤山路东路明珠宾馆东南侧 110 米 电话：2775959

商务区营业部：湖滨大厦 A 座 3 楼

电话：2775850

义马分中心：

1. 义马市珠江路人行东侧 电话：5828287

2. 义马市银杏路银杏国际 1 楼义煤公积金大厅

电话：5898673

渑池管理部：三门峡市渑池县政务服务中心 4 楼大厅 电话：4815690

陕州管理部：三门峡市陕州区高阳路中段金涛花园 1 楼 电话：3837977

灵宝管理部：灵宝市长安路建行 2 楼 电话：8852197

卢氏管理部：卢氏县为民服务中心 3 楼 电话：7871301

**服务热线：0398-12329**

**微信搜索“三门峡市住房公积金”或扫码关注**

****