

ZZCR-2022-38001

株洲市住房公积金管理委员会文件

株金管委〔2022〕2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：

现将《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》印发给你们，原《株洲市个人住房公积金贷款管理办法》（株金管委〔2021〕3号）同步废止。

请认真遵照执行。

株洲市住房公积金管理委员会

2022年3月28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》（国务院第 350 号令）、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 51267-2017）和《湖南省住房公积金个人住房贷款管理办法》（湘建金〔2018〕48 号），制定本管理办法。

第二条 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、大修自住住房及商业银行住房贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公）的政策性住房贷款。

自住住房包括普通商品住房和保障性住房（开发企业已在住房公积金管理中心办理了项目及楼栋准入）、二手房、自建房等。

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、依据本管理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资产管理的

制度。

第六条 异地贷款、组合贷款、株洲市高层次人才贷款、灵活就业人员贷款按相关政策执行。

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（不含湖南省内铁路分中心缴存职工），共同借款人仅限其配偶或其在株洲行政区域内缴存住房公积金的父母、子女。借款人购买、建造、翻建、大修自住住房或商转公，可以在房屋所在地管理部申请住房公积金贷款。

第八条 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）异地住房公积金连续缴存满 6 个月且无间断地在管理中心正常缴存的，两地缴存时间可以合并计算，若间断后在管理中心缴存的，仍需连续缴满 6 个月；

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

（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，并具有有效居民身份证；

（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，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，借款人配偶必须作为共同借款人，并承担偿还贷款的连带责任；

（十）借款人离异的，须离婚满 6 个月（原配偶公积金使用情况，不影响借款人公积金贷款）；

（十一）借款人提前结清商业银行住房贷款的，自结清之日起 6 个月内，可以为同一套住房申请住房公积金贷款；

（十二）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。

第九条 有下列情形之一的不予贷款：

（一）商品房套内建筑面积超过 180 m²（株洲市高层次人才按适时的政策执行）或属于商业用房、商住两用房的；

（二）借款人或共同借款人有未结清的住房公积金贷款的；

（三）借款人或共同借款人申请住房公积金贷款时，本套房已办理购房提取或结清商业银行住房贷款提取的；

（四）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；

（五）借款人、共同借款人已因 2 套自住住房使用过住房公积金贷款的；

（六）借款人家庭（包括借款人、共同借款人和未成年子女）名下已有 2 套及以上有效产权住房的；

（七）借款人住房公积金连续欠缴 3 个月（含）以上的；

（八）借款人或共同借款人个人征信情况存在以下负面信息的：

1.个人征信情况存在呆账、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.个人贷记卡或非银行类金融机构发放的消费贷、经营贷等有合计 2 万元（含）以上未结清款项的；

4.借款人或共同借款人为他人提供担保尚未解除的。

（九）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。

第十条 借款人家庭名下住房套数以管理中心联网核查的不动产权信息系统结果为准，并包括中国人民银行个人征信报告和其他资料显示在株洲市行政区域以外拥有的个人住房。

第十一条 同套住房第3次（含）以上申请住房公积金贷款的，贷款期限不得低于5年且不得提前结清。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十二条 个人住房贷款最高额度60万元（不区分单缴存职工和双缴存职工）。按政策生育三孩的缴存职工家庭最高额度为80万元。

第十三条 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（异地贷款的指开具异地贷款缴存使用证明的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15-20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。

第十四条 按首付款比例计算可贷额度：

（一）第1次办理住房公积金贷款的，或第2次办理住房公积金贷款但购买家庭唯一住房的，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）第2次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第2套

有效住房的，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%。

第十五条 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月缴存工资基数；

（二）借款人及共同借款人的收入以住房公积金的月缴存工资基数认定；

（三）借款人配偶未缴存住房公积金的，其固定收入只认定银行流水单中明确为“工资”或“代发”的部分；银行流水单未体现“工资”或“代发”的，按工作单位为其缴纳社会保险的缴费基数认定其月收入。

第十六条 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。

第十七条 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/㎡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。

第十八条 建造、翻建、大修自住住房或购买自建房套内建筑面积小于 180 m² 的按实际面积核算；套内建筑面积超过 180 m² 的按 180 m² 核算。

第十九条 个人贷款和贷记卡有累计 6 次（含）至 11 次（含）逾期的（已结清的个人助学贷款除外），贷款金额按可贷额度下浮 10%，逾期贷款需全部结清。

第二十条 住房公积金贷款期限不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休年龄。

第二十一条 贷款计息方式为等额本息，贷款利率按中国人民银行的规定执行。第 2 套住房公积金贷款，或第 2 次住房公积金贷款的，利率为基准利率的 1.1 倍。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。

第四章 贷款应提供的证件和资料

第二十二条 借款人须据实填写《株洲市个人住房公积金贷款申请表》并如实提供下列资料原件供电子信息采集：

（一）借款人及共同借款人的居民身份证、结婚证、申请使用住房公积金综合授权和承诺书。建造、翻建、大修自住住房的还须提供房屋所在地户籍证明（户口簿）。离异未再婚的须提交离婚证（或法院判决书、离婚协议书）；丧偶未再婚的须提交结婚证、配偶的死亡证明；

（二）借款人及共同借款人个人信用报告（自开具之日起 6

个月内有效);

(三) 共同借款人未缴存住房公积金但有固定收入的, 需提供银行流水单或单位缴费的社保缴交证明;

(四) 购买、建造、翻建、大修住房相关资料:

1. 商品房期房须提交《商品房买卖合同(预售)》(经房产管理部门备案)、《湖南增值税普通发票》(首付款); 商品房现房须《商品房买卖合同(预售)》、《不动产权证》、《税收完税证明》; 商转公贷款须《商品房买卖合同(预售)》、《不动产权证》、商业银行住房贷款合同、商业银行住房贷款结清证明、商业银行住房贷款还贷流水单;

2. 二手房须提交《不动产权证》、《房产交易申报单》;

3. 保障性住房须提交发改委、住建局等部门的批准文件, 申请保障性住房资格审批表、购房合同、分层价格表;

4. 因拆迁购买商品房、二手房或保障性住房且属契税减免的在提交对应的购房资料的同时, 须提交税务部门的减免契税证明和《拆迁补偿合同(协议)》;

5. 建造、翻建住房须提交国土、规划和住建部门的批准文件、《房屋价值认定书》, 已进行不动产登记的须提交《不动产权证》;

6. 大修住房须提交《不动产权证》、《房屋价值认定书》、C级房屋维修鉴定书。

(五) 须提交贷款资金收款账户名称及账号。商品房期房(现

房)、保障性住房为开发商项目所在的银行账户(监管账户);房款已付清的商品房期房(现房)、二手房、建造、翻建、大修自住住房、商转公为借款人个人账户;

(六)须提交用于还款的银行卡(借款人或共同借款人);

(七)其他应当提交的相关资料。

第二十三条 借款人如实提供下列资料供纸质文书归档:

(一)《申请使用住房公积金综合授权和承诺书》;

(二)商品房期房、现房提交《商品房买卖合同(预售)》(经房产管理部门备案)原件;

(三)建造、翻建、大修自住住房提交《房屋价值认定书》原件;

(四)其他的相关资料。

第二十四条 对于审查发现借款人所在缴存单位普遍存在职工在办理住房公积金贷款后停缴等情况的,管理中心可要求借款人补充提供以下材料:

(一)劳动合同;

(二)社保缴交证明;

(三)注明“工资”或“代发”的银行流水单。

第五章 贷款担保

第二十五条 保证。管理中心委托担保公司对在贷资产依法提供阶段性担保和资产管理,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。

第二十六条 抵押。购买、翻建、大修自住住房、商转公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产不得作为抵押物。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》。

第六章 贷款流程

第二十七条 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本管理办法第二十二条、二十三条所列证件、资料申请公积金贷款。

第二十八条 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》。

第二十九条 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。

第三十条 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。

第三十一条 贷款审批。管理部主要负责人负责对借款人贷款情况全面审核并签署审批意见。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 贷款发放。管理部须按先后顺序向委贷管理科提交贷款发放申请，委贷管理科与财务科确认资金后，由财务科负责发放贷款。

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、商转公贷款发放至借款人个人账户。

第三十六条 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。

第七章 贷款偿还

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 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，限在贷款发放的管理部办理。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。

第四十条 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，共同借款人达到法定退休年龄或已在离退休行政管理部门完成退休审批的，应当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（共同借款人死亡的参照执行）。限在贷款发放的管理部

办理。

第四十一条 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。借款人及共同借款人公积金账户余额均不得低于业务办理当月缴存额的 12 倍，且公积金账户余额之和不得低于月还款额的 12 倍，限在贷款发放的管理部办理。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，即中止对冲，则在约定还款卡上划扣资金。

第四十二条 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。

第四十三条 贷款的结清。借款人或共同借款人（须为共有人）本人持身份证原件到贷款发放的管理部办理；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。

第八章 贷款风险管理与监督

第四十四条 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。

第四十五条 借款人必须依法履行贷款合同所有条款，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。

第四十六条 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，并按对冲协议约定终止按月对冲。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，管理中心按合同有权划扣保证人的担保保证金偿还。

第四十七条 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。

第四十八条 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，应及时到贷款发放的管理部办理变更手续。未及时办理变更手续的，由借款人自行承担相应后果。

第四十九条 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。

第五十条 管理中心有权依法将借款人严重逾期的信息交送人民银行、借款人单位及有关部门，或依法予以披露、曝光。

第九章 贷款合同的变更和终止

第五十一条 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。

第五十二条 贷款发放后，借款人配偶可以申请添加为共同借款人，需签订《贷款新增共同借款人申请并承诺书》，依约履行共同还贷义务。

第五十三条 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，不是共同借款人的可新增为共同借款人，签订《贷款新增共同借款人申请并承诺书》。

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。

第五十四条 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。

第十章 贷款档案管理

第五十五条 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。

第五十六条 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。

第五十七条 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。

第五十八条 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。

第十一章 附 则

第五十九条 本管理办法施行后，最高可贷款额度、最高贷款比例、个人征信、房屋价值认定等政策如发生调整，按适时的政策执行。

第六十条 与本管理办法有不符的，按本管理办法规定执行。
本办法自 2022 年 4 月 1 日起开始施行。