甘肃省住房资金管理中心

关于印发《住房公积金个人住房贷款业务

办理规范》的通知

各部室、业务受理大厅：

《甘肃省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款业务办理规范》已经甘肃省住房资金管理中心2024年2月6日第二次业务审议会审议通过，请认真贯彻执行。

附件：1.甘肃省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款业务办理规范

2.甘肃省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款业务办理服务指南（2024版）

甘肃省住房资金管理中心

2024年2月18日

附件1

甘肃省住房资金管理中心

住房公积金个人住房贷款业务办理规范

第一章 总则

第一条 目的 为支持缴存职工基本住房消费，规范住房公积金个人住房贷款管理，有效防范和控制贷款风险，根据《中华人民共和国民法典》《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），结合工作实际，制定本规范。

第二条 公积金贷款 本规范所称住房公积金贷款是指住房公积金管理中心运用住房公积金，委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的用于购买、建造、翻修、大修自住住房的个人住房贷款。

第三条 适用范围 本规范适用于甘肃省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款业务办理。

第四条 基本原则 住房公积金贷款应当遵循诚实信用、依法合规、风险可控、高效便民、存贷挂钩的原则。

第五条 委贷银行 公积金贷款有关业务由甘肃省住房资金管理中心委托商业银行办理。甘肃省住房资金管理中心应当与委贷银行签订书面委托协议，明确双方权利、义务和责任。委贷银行应当依据委托协议和本中心制定的工作规范等为借款申请人办理公积金贷款业务，并接受甘肃省住房资金管理中心的考核和监督。

第二章 贷款分类

第六条 贷款分类 借款申请人购买本地住房符合以下情形之一的，可以在购房合同签订之日起1年内申请办理贷款：

（一）购买本地商品房的；

（二）购买本地二手存量房的；

（三）购买本地专家教师公寓或经济适用房等保障性住房的。

第七条 “商转公”贷款 已取得房屋产权证书的本中心缴存职工可申请将原商业住房贷款转为住房公积金贷款。

第八条 组合贷款 借款人申请公积金贷款额度不能满足其贷款需求时，可同时向委贷银行申请商业性个人住房贷款，办理住房公积金贷款+商业住房贷款。

第三章 贷款对象和条件

第九条 贷款对象 住房公积金贷款对象为公积金缴存职工。

第十条 借款人 借款人应同时符合以下条件：

（一）具有完全民事行为能力且未超过国家法定退休年龄；

（二）正常、连续缴存住房公积金6个月以上，申请贷款时住房公积金账户处于正常缴存状态；

（三）有稳定的经济收入和按时偿还贷款本息的能力，信用记录良好，无尚未还清并数额较大、可能影响公积金贷款偿还的其他债务或担保；

（四）能够提供符合本规范规定的担保；

（五）所购自住住房性质为“住宅”且原则上具有自主完全产权；

（六）有不少于规定比例的购建或大修自住住房的首付款或自筹资金；

（七）法律法规和甘肃省住房资金管理中心规定的其他条件。

第十一条 共同借款人 借款人的配偶为共同借款人，承担偿还住房公积金贷款的连带责任。

第十二条 不予贷款的情形 借款人和配偶申请贷款时有下列情形之一的，不予贷款：

（一）存在未结清的商业住房贷款（不含“商转公”贷款）和公积金贷款的；

（二）存在2套以上住房或2次以上公积金贷款记录的；

（三）个人信用报告存在信用不良记录或被人民法院列入失信被执行人名单的；

（四）退休前6个月内的；

（五）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

（六）存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第四章 贷款额度、期限和利率

第十三条 贷款额度 公积金贷款不得高于本中心确定的公积金贷款最高贷款额度；不得高于按照最高贷款比例、房屋类型及房屋总价等综合确定的最高贷款限额；不得高于按照职工及其配偶住房公积金缴存余额、缴存时间、还款能力和信用状况等综合确定的（测算）可贷额度。

第十四条 （测算）可贷额度 公积金贷款（测算）可贷额度为借款人和共同借款人公积金个人账户余额、缴存余额系数和缴存时间系数的乘积。

第十五条 贷款比例和限额 公积金贷款最高贷款比例为“1 - 首付款比例”，最高贷款限额为房屋总价与最高贷款比例的乘积。

第十六条 首付款比例、缴存余额系数、缴存时间系数依据房地产市场调控方向、本市住房消费水平、住房公积金资金流动性风险等综合确定并动态调整。

第十七条 还款额限度 借款人和配偶每月的还款额度不得超过双方月可支配收入的50%。

第十八条 贷款期限 公积金贷款最长期限不超过30年，且实际贷款期限不超过法定退休年龄后5年。

第十九条 利率 公积金贷款利率按照中国人民银行公布的利率标准及相应档次利率执行。

公积金贷款期限在1年以下的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限超过1年的，遇法定利率调整，于利率调整的次年1月1日起，按相应利率档次执行新的利率。

第五章 贷款材料和程序

第二十条 申请材料 职工申请公积金贷款时，应当按要求提供以下材料并配合甘肃省住房资金管理中心与委贷银行进行贷款调查和审核：

（一）借款人和共同借款人的身份证明材料；

（二）借款人婚姻关系证明材料；

（三）公积金缴存使用相关证明材料；

（四）个人信用状况和工资收入证明材料；

（五）房屋买卖合同和产权证书；

（六）收款账户和还款账户信息；

（七）关于本人名下本地房屋套数的证明材料；

（八）甘肃省住房资金管理中心规定的其他材料。

第二十一条 贷款申请和受理 借款申请人可向业务受理大厅提出贷款申请。业务受理大厅对符合条件、材料齐全的贷款申请，应当予以受理；对不符合贷款条件，不予受理的，应当向借款申请人说明理由；对申请材料不齐全的，应当一次性告知借款申请人需要补正的材料。

第二十二条 贷款审批 公积金贷款实行三级审核制度。甘肃省住房资金管理中心对借款申请人的偿还能力和信贷状况等进行综合评估，并对材料的真实性和完整性进行审核，符合贷款条件且材料真实完整的，原则上应在10个工作日内完成贷款审批。

第二十三条 合同签订和担保落实 借款申请人应当与甘肃省住房资金管理中心、委贷银行书面签订公积金贷款借款合同等协议文书，并在相关条款中明确担保事项。公积金贷款审批通过后，借款申请人应当配合办理贷款担保手续。

第二十四条 贷款发放 甘肃省住房资金管理中心应自贷款担保落实之日起进行贷款发放，具备贷款发放条件的及时发放贷款。

第六章 贷款担保

第二十五条 贷款担保 住房公积金贷款应当提供贷款担保，担保方式为抵押、保证。

采取抵押方式的，借款人应以所购住房为抵押物，并将房屋价值全额用于贷款抵押，抵押人和抵押权人签订抵押合同，按规定办理抵押登记手续。

采取保证方式的，应由甘肃省住房资金管理中心认可的第三方作为保证人。保证人为住房公积金贷款提供保证担保的，承担连带保证责任。

第二十六条 担保方式 借款人提供担保的，可以采取以下方式：

（一）借款人已具备取得房屋产权条件的，采用以所购房屋为抵押物办理抵押的方式提供担保；

（二）借款人未取得房屋产权的，采用预告抵押登记加阶段性连带责任保证方式提供担保；

（三）借款人无法取得房屋产权的，采用保证人提供连带责任保证的方式提供担保。

第七章 贷款偿还

第二十七条 还款日 借款人应恪守信用，严格履行借款合同约定的还款义务，按时偿还公积金贷款本息。公积金贷款自贷款发放之日的次月起进入还款期，还款日为贷款发放日，遇法定节假日顺延至工作日。

第二十八条 还款方式 借款人可以选择等额本息或等额本金还款方式按月偿还公积金贷款本息。

第二十九条 冲抵还款 借款人可以使用住房公积金账户余额偿还公积金贷款本息，当住房公积金账户余额不足偿还的，使用自有资金偿还公积金贷款本息。

第三十条 借款合同的继续履行 借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人、受遗赠人或监护人应当继续履行借款合同，借款合同附属的担保协议或担保条款继续有效。

第三十一条 罚息 公积金贷款出现逾期未还的，自约定还款日开始计收逾期罚息，罚息利率为贷款利率水平上加收30%。借款人未按合同约定用途使用贷款的，罚息利率为贷款利率水平上加收100%。

第八章 贷款（合同）的变更和终止

第三十二条 合同的变更 借款人可以申请变更借款合同，变更借款合同应当经甘肃省住房资金管理中心同意。

第三十三条 借款人变更 因离婚、死亡等原因，符合条件的有关个人可以申请在贷款合同中增加、减少（主）借款人、共同借款人。

第三十四条 贷款期限变更 借款人可以申请提前结清公积金贷款或申请提前偿还部分贷款本金缩短还款期限。

第三十五条 还款方式变更 借款合同有效期内，借款人可以申请对本规范第二十八条中规定的还款方式变更1次。

第三十六条 担保变更 担保变更包括以下3种情形：

（一）抵押人发生增减等变化；

（二）将保证担保方式变更为用房产作抵押的担保方式；

（三）抵押物灭失时抵押物的变更和用其他房产作抵押变为用本套房屋（因购房申请公积金贷款的房屋）作抵押。

第三十七条 信息变更 借款人可以申请对姓名、身份号码、还款账号、电话号码等基础信息进行变更。

第三十八条 合同的终止 借款人按借款合同约定履行全部还款义务后，借款合同终止。贷款人应配合借款人办理解除抵押手续。

第九章 贷后管理

第三十九条 贷款跟踪检查 甘肃省住房资金管理中心应当采取有效方式对公积金贷款使用情况、借款人的还款能力和履约情况、担保物权及保证人变化等情况进行跟踪检查，对风险隐患进行监控、预警、核查，确保公积金贷款资金安全。

借款人应当配合本中心对其贷款使用情况、还款能力、担保状况变化等情况进行跟踪调查，及时告知公积金中心发生的可能影响贷款偿还的事件，并配合本中心采取相关债权保全措施等。

第四十条 逾期催收 公积金贷款出现逾期的，甘肃省住房资金管理中心应当采取短信、电话、信函、实地、律师函或司法诉讼等方式对借款人、保证人进行催收或追偿，并形成催收记录及证明资料。催收或追偿过程中，委贷银行、担保公司等应当予以积极配合。

逾期未还的公积金贷款，甘肃省住房资金管理中心有权对借款人、抵押人、保证人及利害相关人采取司法诉讼、处置抵押物等有效措施保全债权。

第四十一条 档案管理 甘肃省住房资金管理中心和委贷银行应当将公积金贷款审核、发放、回收过程中能够真实、完整记录的贷款档案（包括纸质文档和电子文档）及时进行整理，并根据档案管理相关规范进行移交、归档、保管和销毁。

第十章 附则

第四十二条 期间术语 本规范中以上、以下包含本数，超过不包含本数。

第四十三条 本规范中第三十三条关于借款人变更的规定参照《甘肃省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款借款人变更业务规范》执行。

第四十四条 其他 甘肃省住房资金管理中心可以根据上级政策调整和业务办理实际对贷款业务办理有关申请材料适时调整并制定具体实施操作指南等便于业务办理。

第四十五条 施行时间 本规范自发布之日起实施，以往与本规范不一致的，以本规范为准。

附件2

甘肃省住房资金管理中心

住房公积金个人住房贷款业务办理服务指南

（2024版）

贷款咨询

甘肃省住房资金管理中心住房公积金贷款业务可通过业务柜面、咨询电话、12329服务热线、微信公众号留言等渠道进行咨询。

个人公积金账户信息查询可通过国家政务服务平台、甘肃政务服务网、甘肃省住房资金管理中心网上业务大厅、甘肃省住房资金管理中心微信公众号、微信小程序、甘快办小程序、12329服务热线、咨询电话、（支付宝）等渠道进行查询，也可通过线下业务柜台进行个人账户信息查询服务。

贷款业务咨询范围

1.贷款基本条件：贷款对象、公积金缴存、征信要求、收入状况、房屋基本情况等；

2.贷款种类、利率、期限、额度、还款方式、还款金额、还款途径等；

3.申请资料：身份证明、婚姻关系证明、个人信用报告、贷款用途证明等资料；

4.贷款程序：办理程序、办理地点、办理周期等；

5.借款申请资料的获取渠道；

6.申请、办理贷款业务受理大厅的地址、电话和受委托银行情况等；

7.贷款担保的相关要求；

8.贷款额度、还款计划等测算服务；

9.贷款收款、还款账户相关要求；

10.其他咨询内容。

咨询人应如实向被咨询人反映和贷款业务有关的自身实际状况，便于被咨询人正确及时解答。贷款业务咨询过程中，被咨询人（甘肃省住房资金管理中心工作人员、受委托商业银行驻点人员、12329热线工作人员等）应向咨询人一次性告知所有相关事项。

贷款受理

本中心贷款业务由业务受理大厅承办受理。贷款受理人员应通过业务系统或“政务服务平台-公积金服务”查询借款申请人和共同申请人住房公积金缴存状况和贷款情况。

借款申请人提供的除个人信用报告、房屋信息证明、异地缴存证明和明细（现役部队军人个人分户表）、收入证明、购房合同、首付款发票（收据）、其他通知便函资料等外，其他材料均审核原件、收取复印件。

申请人 购房人是公积金缴存职工的，可以由购房人本人或其缴存公积金的配偶作为借款申请人；购房人非公积金缴存职工的，其缴存公积金的配偶应为借款申请人；夫妻一方为借款申请人时，另一方应为共同申请人。

本中心缴存职工、异地公积金中心机关事业单位缴存职工在兰州市域（含新区）内购买住房的可以作为借款申请人在甘肃省住房资金管理中心申请公积金贷款。

享受军队体系住房补贴的现役部队军人等可以作为借款申请人在甘肃省住房资金管理中心申请公积金贷款。

申请材料和判定

（一）身份证明材料。

（二）婚姻状况证明材料。

（三）公积金缴存（使用）证明：本中心住房公积金缴存证明或异地公积金中心住房公积金缴存使用证明、贷款申请时至少24个月住房公积金缴存明细（缴存不足24个月时，按实际缴存时限）。

**〈要点〉**

1.按时足额连续缴纳住房公积金6个月以上，原则上缴存至贷款申请前1个月，首次开户缴存日前的补缴不予认可；

2.住房公积金汇缴2次以上；

3.存在停缴情形的，以恢复缴存之日为起缴日期，停缴前缴存余额可纳入整体账户余额计算可贷额度。更换工作单位但未停缴的，缴存时间按首次开户缴存之日确定，缴存余额合并计算。转入本中心缴存的，应缴存1个月以上；

4.机关事业单位等新录（聘）用公务员、参公人员、事业单位工作人员等，用人单位补缴试用期内公积金的，其账户余额合并计算，缴存时间按开户日期确定；

5.灵活就业人员累计断缴3个月以上的，不予受理贷款申请；断缴2个月以下的，起缴日期按恢复缴存之日重新核定。灵活就业人员在本中心缴纳公积金之前在其他公积金中心缴存的，应将原有账户余额转移至本中心，缴存时间按在本中心开户缴存之日确定，缴存余额合并计算。

（四）收入证明：申请贷款时1个月以内收入证明、至少12个月工资流水明细（工资发放不足12个月时，按实际发放期限）。

**〈要点〉**

1.工资收入证明由现工作单位开具，应加盖单位公章或人事、财务等工资发放部门印章。工资流水明细应加盖代发工资银行业务章；

2.机关事业单位、国企缴存职工可按缴存基数核定收入，按缴存基数核定的工资收入不能满足贷款申请要求的，可提供工资收入证明和工资流水明细核定。收入证明和工资流水明细不一致的，按就低原则。（工资收入包括：1.纳入公积金缴存基数的工资、奖金等；2.按月或按季度发放的工资、奖金、其他补贴。工资收入不包括：取暖费、未休假补贴。）

非国有企业（民营、私营企业）职工、灵活就业人员工资收入原则上按提供的工资收入证明、工资流水明细和公积金缴存基数中较低的核定；无法提供工资收入证明、工资流水明细时，依据公积金缴存基数和养老保险缴费基数（连续12个月）中较低的基数核定；无法提供公积金缴存基数或养老保险缴费基数证明的，以当前兰州市月最低工资标准核定（现行最低工资标准为2020元/月）。

（五）个人信用状况证明：申请贷款时1个月以内《个人信用报告》（中国人民银行征信中心详细版）。

**〈要点〉**

1.审核申请人近60个月以内征信状况和信用记录。

2.个人信用状况存在以下情形之一的，不予受理贷款申请：

（1）贷记卡（准贷记卡）或各类贷款（消费类商业银行贷款、商业银行住房贷款、非银行类小额贷款、网贷、经营性贷款、住房公积金贷款、其他类型贷款）等存在连续3期以上或累计6期以上逾期记录的；

以上贷记卡和准贷记卡逾期记录合并计算，各类贷款逾期记录合并计算；凡征信报告中显示或被甘肃省住房资金管理中心查明确实存在逾期情况的，均适用以上规则；

1. 借款申请人和共同申请人月合计收入的50%，扣除商业贷款月还款额和承担保证责任月担保额后小于住房公积金月还款本息额的；

借款申请人或共同申请人向其他自然人、法人或有关组织提供保证担保，应同时提供保证担保合同，核实担保债权数额和履约情况等；

借款申请人或共同申请人名下房屋存在被查封等情形的，应提供能够证明查封原因的证明材料，除因以该套房屋作抵押被查封外，其他原因的查封情形不予贷款；

（3）当前有贷记卡（准贷记卡）和各类贷款存在逾期或应履行的保证责任未履行的；

（4）公积金账户被冻结的；

3.以下情形可视为信用状况正常：

（1）借款申请人公务卡存在连续6个月以内或累计12个月以内逾期记录，工作单位已出具延迟报销结算证明且发卡银行已出具非恶意逾期证明的；

（2）贷记卡（准贷记卡）存在50元以内逾期记录的；

（3）贷记卡（准贷记卡）年费逾期有商业银行证明的；

（4）商业银行等金融或准金融机构系统升级、业务资金结算等非本人原因造成扣款不及时导致逾期且相关机构等提供以上情况属实证明材料的；

4.贷记卡（准贷记卡）、商业贷款账户等状态为冻结、止付的，依据申请人提交的非本人信用原因造成以上状态的证明材料综合判定；

（六）房屋信息证明：贷款申请时1个月以内兰州市域（含新区）内不动产登记部门房产信息查询证明。

**〈要点〉**

1.本中心公积金贷款实行“保一限二禁三”，房屋套数依据房屋信息查询证明确定，房屋信息查询证明应能够证明本人在兰州市域（含新区）各个区域内住房套数情况；公积金贷款次数依据公积金贷款记录（国家政务服务平台-公积金账户信息查询等）等确定；

2.贷款申请时，借款申请人和共同申请人名下合计存在2套以上住房或存在2次以上公积金贷款的，不予受理贷款申请；

3.贷款申请时，借款申请人和共同申请人名下无（住）房且不存在公积金贷款记录时，按首套核定；

4.贷款申请时，借款申请人和共同申请人名下合计已有1套住房（不论该房屋是否已办理公积金贷款），按二套核定；

5.贷款申请时，借款申请人和共同申请人名下合计存在1次公积金贷款，按二套核定。

（七）收款账户和还款账户信息：售房人账户名和收款账号、申请人名下还款银行卡（一类）。

（八）住房公积金贷款面谈记录表、职工个人住房公积金贷款申请表、借款合同、个人住房公积金借款凭证（借据）等（\*）。

（九）审核贷款所需的其他佐证材料。

根据房屋、贷款类型和申请人状况，还应提供以下材料：

（一）本地商品房：已备案的商品房买卖合同（附标准层平面图）、首付款发票（收据）。

（二）本地二手存量房：不动产权证书（售房人）、身份证（售房人）、存量房买卖合同、房产评估报告、二手房贷款收款人确认单。

**〈要点〉**

1.仅受理购房人尚未完成过户登记的二手存量房贷款。

2.二手存量房贷款执行区域限价规则，贷款额度参照存量房买卖合同、房产评估报告中房屋价值较低的金额核定。

（三）本地经济适用房和专家（教师）公寓：房屋买卖合同、首付款发票（收据）。

**〈要点〉** 购买专家（教师）公寓，借款申请人或共同申请人应为建房单位职工且在建房单位备案的职工花名册上。

（四）享受军队体系住房补贴的现役部队军人：个人分户表。

**〈要点〉** 仅现役部队军人作为借款人时适用。

（五）陇原人才卡持卡人员：A、B、C、D类陇原人才卡。

**〈要点〉**

1.享受上浮额度时适用；

2.不受“不得存在未结清商业住房贷款”限制。

（六）多（未成年）子女家庭：出生医学证明、户口簿、公证机关出具的亲属关系证明文书、离婚协议、离婚判决、收养证明（任一）。

**〈要点〉** 享受上浮贷款额度时适用。

（七）“商转公”贷款：不动产权证书、增值税发票和契税完税证明、原商业住房贷款借款合同和担保合同、近12个月商业住房贷款还款明细、商业住房贷款转住房公积金贷款同意书（原商贷银行出具）、商业住房贷款转住房公积金贷款承诺书。

**〈要点〉**

1.申请人应为甘肃省住房资金管理中心缴存职工，房屋在兰州市域（含新区）内且已取得房屋产权证书；

2.以顺位抵押方式办理，未结清贷款的原商贷银行为第一顺位抵押权人，甘肃省住房资金管理中心为第二顺位抵押权人；

3.商业住房贷款还款12个月以上；

4.“商转公”贷款申请审核通过后，借款申请人应将原商业住房贷款剩余本息超出“商转公”贷款金额的差额部分以自筹资金方式足额偿还；

5.“商转公”贷款额度不得超出拟转贷余额；“商转公”贷款期限与商业住房贷款已还年限合计不超过30年（商业住房贷款已还年限按年取整）；

6.原商业住房贷款银行与“商转公”贷款业务承办银行原则上为同一银行。

（八）“商业+住房公积金”组合贷款：组合贷款可贷额度预测算确认单。

**〈要点〉**

1.商贷额度不得超过公积金贷款额度；商贷和公积金贷款还款期限和还款方式应保持一致；

2.选用抵押担保方式的，甘肃省住房资金管理中心和商贷银行均为第一顺位抵押权人，抵押权份额按贷款金额比例设定；

3.组合贷款任一类型贷款发生逾期等违约行为的，视为组合贷款整体违约，违约将导致合同提前解除，公积金贷款和商业贷款同时提前回收。

贷款额度、期限和利率

贷款额度

（一）最高贷款额度

1.甘肃省住房资金管理中心现行（基础）最高贷款额度为：单身缴存职工60万元，夫妻双方（至少有1人为公积金缴存职工）70万元；

2.陇原人才持卡人员最高贷款额度：（1）A、B、C类持卡人员：单身缴存职工80万元，夫妻双方（至少有1人为公积金缴存职工）100万元；（2）D类持卡人员：单身缴存职工70万元，夫妻双方（至少有1人为公积金缴存职工）80万元；

3.多（未成年）子女家庭贷款额度在基础额度上上浮20%；

**〈要点〉**

（1）多（未成年）子女是指至少有2名未满十八周岁的子女；

（2）重组家庭或单亲家庭中存在多（未成年）子女情形的，额度可以上浮；

（3）多（未成年）子女家庭额度上浮不得与陇原人才持卡人员额度上浮叠加使用。

（二）首付款比例

甘肃省住房资金管理中心现行最低首付款比例为：购房总价的20%（首套房）、购房总价的30%（二套房）；

**〈要点〉**

1.最高贷款比例为：购房总价的80%（首套房）、购房总价的70%（二套房）；

2.购房总价依据购房（合同）总额、存量房买卖合同成交价格、存量房评估价格、增值税发票等所注金额判断。

（三）可贷额度（测算）

（测算）可贷额度=借款人申请人（共同申请人）公积金账户余额×缴存余额系数×缴存时间系数

**〈要点〉**

1.借款人申请人和共同申请人缴存地不一致的，账户余额可合并计算；

2.借款申请人（共同申请人）账户余额不足1万元的，按1万元计；

3.借款申请人和共同申请人截至申请贷款时1年内最后1次公积金提取额不得视为缴存余额；

4.甘肃省住房资金管理中心现行缴存余额系数为24（倍）；

5.甘肃省住房资金管理中心现行缴存时间系数为：

6＜缴存时间≤12，缴存时间系数为1.2;

12＜缴存时间≤24，缴存时间系数为1.3;

缴存时间＞24，缴存时间系数为1.5。

（缴存时间为6个月时，缴存时间系数视为“1”）。

（四）借款申请人和共同申请人每月的还款本息不得超过双方月可支配收入的50%。

贷款期限

（一）甘肃省住房资金管理中心现行贷款期限最长为30年，职工实际贷款期限不得超过法定退休年龄后5年。

**〈要点〉**

1.男职工实际贷款年限不得超过65周岁，女职工实际贷款年限不得超过60周岁；

2.副处级（副高级职称）以上女干部（专业技术人员）实际贷款年限不得超过65周岁。

（二）男性灵活就业人员实际贷款期限不得超过55周岁，女性灵活就业人员实际贷款期限不得超过50周岁。

（三）购买专家教师公寓贷款最长贷款期限不超过10年，陇原人才卡持卡人员购买专家教师公寓贷款最长期限不超过20年。陇原人才卡女性持卡人员购买专家教师公寓贷款期限不超过65周岁。

（四）购买兰州市域内城关区、七里河区、安宁区、西固区等4个区域内砖混、混合结构房屋贷款最长期限不超过20年。

贷款利率

甘肃省住房资金管理中心现行贷款利率为：首套房利率：2.35%（5年以下）、2.85%（超过5年），二套房利率：2.775%（5年以下）、3.325（超过5年）。

公积金贷款期限在1年以下的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限超过1年的，遇法定利率调整，于利率调整的次年1月1日起，按相应利率档次执行新的利率。

当借款合同履行期间借款人未按借款合同约定日期足额偿还贷款，发生贷款逾期时，应自约定还款日开始计收罚息利率。罚息利率应为借款合同载明的贷款利率水平上加收30%。当贷款未按合同约定用途使用时，罚息利率应为借款合同载明的贷款利率水平上加收100%。

楼盘（项目）登记

借款申请人购买开发商或经批准的建房单位建造的商品房、经济适用房或专家教师公寓的，该楼盘（项目）应在进行楼盘（项目）登记后办理贷款申请。根据《关于进一步加强预售资金监管完善商品房预售制度的通知》（兰建字〔2023〕262号）确定登记的楼盘（项目）应达到预售形象进度。

（一）期房登记材料

**1.拟采用预告抵押登记+开发商阶段性责任保证方式担保时所需材料：**楼盘（项目）登记表、营业执照、承担相应担保责任的股东会（董事会）决议、商品房预售许可证（经济适用房预售许可证或预售批复文件）、开户许可证或银行预留印鉴卡、住房公积金贷款楼盘（项目）合作协议书。

**2.拟采用担保公司以连带责任保证方式担保时所需材料：**楼盘（项目）登记表、营业执照或单位法人证书、意向担保函、开户许可证件或银行预留印鉴卡、住房公积金贷款项目合作协议书、商品房预售许可证；

经济适用房或专家教师公寓无法提供商品房预售许可证时应提供：立项文件、上级部门批复文件、项目备案证（以上任一）、购房职工贷款花名册、购房信息承诺书。

**〈要点〉**

1.适用于商品房—期房、经济适用房—期房；

2.“商品房—期房”登记应取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设用地规划许可证、商品房预售许可证；“经济适用房—期房”登记应取得土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设用地规划许可证、商品房预售许可证或预售批复文件。

（二）现房登记材料 楼盘（项目）登记表、营业执照、不动产权证书或不动产情况表、开户许可证或银行预留印鉴卡。

 **〈要点〉** 适用于楼盘（项目）竣工、完成验收可以交付的商品房—现房、经济适用房—现房。

（三）楼盘（项目）完成登记后，开发商或建房单位因监管账户注销或监管账户发生变化等需要申请变更收款账户信息的，应提供“取消或变更预售资金监管账户”等相关证明文件。因录入错误、特殊字符等修改账户名称等信息的，提供正确的字段信息直接修改。

（四）楼盘（项目）登记前，土地或楼盘（项目）产权不明晰或被查封的，不进行登记，不受理贷款申请。

（五）楼盘（项目）登记后、贷款发放前，经查实发现登记前或登记后出现土地或楼盘（项目）产权不明晰或被查封的，不予发放贷款。

贷款担保

甘肃省住房资金管理中心现有担保方式为：抵押权、连带责任保证（借款申请人可结合自身状况自由选择担保方式）。借款人债务清偿完毕或担保方式发生变更之日起担保责任自动免除。

选用抵押担保方式的，抵押物价值不得低于实际贷款金额。

本中心目前合作的担保公司为甘肃金控融资担保集团股份有限公司。

担保方式

（一）借款人已具备取得房屋产权条件的，采用以所购房屋为抵押物办理抵押的方式提供担保；

**〈要点〉**

1.房屋类型为：一手现房、二手房；

2.抵押物为：本套房屋。

（二）因在建工程未完工（购买尚处于建造之中的房地产项目）等原因导致借款人未取得房屋产权的，采用预告抵押登记加阶段性连带责任保证方式提供担保；

**〈要点〉**

1.房屋类型为：期房（开发商未将土地抵押，房屋建成后购房人能立即取得完整产权）；

2.房屋建成（交付后）应及时办理抵押权属（本）登记，开发商阶段性连带保证责任自为甘肃省住房资金管理中心办理抵押权（本）登记之日起免除；

3.适用于担保公司连带责任保证方式担保变更为预告抵押登记加阶段性连带责任保证方式担保。

（三）借款人无法取得房屋产权的，采用保证人提供连带责任保证的方式提供担保；

**〈要点〉**

1.房屋类型：经济适用房、专家（教师）公寓、无法取得产权的其他类型房屋（期房土地或在建工程被开发商抵押，房屋建成后/交付时购房人无法取得完整房屋产权）；

2.开发商土地或在建工程抵押被解除，购房人取得房屋完整产权时，应及时将担保公司提供的连带责任保证方式担保变更为用购房人本套房屋做抵押的担保方式，担保公司连带责任保证责任自为甘肃省住房资金管理中心办理抵押权（本）登记之日起免除。

贷款偿还

公积金贷款自贷款发放之日的次月起进入还款期，还款日为贷款发放日。借款人可以选择等额本息或等额本金还款方式按月偿还公积金贷款本息。

**〈要点〉**

1.等额本息还款方式是指借款申请人每月以相等的额度平均偿还贷款本息。计算公式为：



式中：--月还款额；P--贷款金额；I--贷款月利率（‰）；N-－贷款期数

每月偿还利息=贷款剩余本金×月利率

每月偿还本金=每月偿还贷款本息金额-每月偿还利息

2.等额本金还款方式是指借款申请人每期需偿还额度相同的本金，同时付清本期应付的贷款利息。计算公式为：



式中：--第t期分期还款额；P--贷款金额；I--贷款月利率（‰）；N-－贷款期数；t-－当期期数

每月还款额=每月偿还本金+每月偿还利息

每月偿还本金=贷款本金÷还款期月数

每月偿还利息=贷款剩余本金×月利率

公积金冲抵还款

（一）按月冲还贷：身份证明材料、结婚证（冲抵配偶公积金时提供）、委托按月冲还贷业务协议。

**〈要点〉**

1.公积金账户（贷款）状态正常且连续缴纳公积金6个月以上，拟冲抵贷款还款1期以上；

2.可用本人或配偶账户余额冲抵每月应还款本息额，不足部分由借款人补足。

（二）提前还款冲还贷：身份证明材料、结婚证（冲抵配偶公积金时提供）、提前还款冲还贷业务申请表。

**〈要点〉**

1.公积金账户状态正常，拟冲抵贷款已还款1期以上；

2.可用本人或配偶账户余额冲抵贷款本金；

3.冲抵金额应为1000元以上且为100元的整数倍。

柜面还款

（一）柜面偿还当期贷款：身份证明材料（代办时同时提供代办人身份证明材料）、缴款通知书。

**〈要点〉** 借款人（代办人）凭缴款通知书到银行将应还款额存入指定账户（备注借款编号或姓名+身份证号码后6位）。

（二）偿还逾期贷款：身份证明材料（代办时同时提供代办人身份证明材料）、缴款通知书。

**〈要点〉**

借款人（代办人）凭缴款通知书到银行将应还款额存入指定账户（备注借款编号或姓名+身份证后6位、还款资金用途为逾期归还）。

提前还款：身份证明材料（代办时同时提供代办人身份证明材料）。

**〈要点〉**

1.含提前结清贷款和提前归还部分本金；

2.提前归还本金还款额应为1000元以上；

3.贷款状态正常且应已实际还款1期以上。

贷款（合同）的变更和终止

变更借款人

（一）增加共同还款人：身份证明材料、债务加入协议书。

**〈要点〉**

1.仅能增加完全民事行为能力人，增加的共同还款人原则上应为借款人的父母、配偶和子女；

2.增加后，共同还款人对借款合同项下债务承担连带责任。

（二）减少共同借款人（离婚）：身份证明材料、借款合同、工资收入证明、个人信用报告、离婚证明、房屋归属证明、同意变更抵押人告知书（抵押人为借款人和共同借款人时提供）、变更住房公积金个人贷款借款人补充协议书。

**〈要点〉**

1.借款人和共同借款人已离婚且借款人表示愿意单独偿还贷款；

2.变更后抵押人应为借款人；

3.变更时，未结清贷款余额高于单身职工最高可贷额度的，应提前偿还高出最高可贷额度部分。

（三）因离婚变更借款人：身份证明材料、借款合同、工资收入证明、个人信用报告、离婚证明、房屋归属证明、同意变更抵押人告知书（抵押人为借款人和共同借款人时提供）、变更住房公积金个人贷款借款人补充协议书。

**〈要点〉**

1.借款人和共同借款人已离婚且共同借款人表示愿意单独偿还贷款；

2.变更后抵押人应为共同借款人；

3.共同借款人应为正常缴存公积金的缴存职工；

4.变更时，未结清贷款余额高于单身职工最高可贷额度的，应提前偿还高出最高可贷额度部分；

5.变更后新的借款人实际还款期限高于按正常贷款申请条件申请贷款时还款期限的，应提前还款缩短还款期限。

（四）借款人死亡时的变更：身份证明材料、借款合同、死亡证明、房屋归属证明、同意变更抵押人告知书（抵押人为借款人和共同借款人时提供）、变更住房公积金个人贷款借款人补充协议书。

**〈要点〉**

1.借款人死亡或被人民法院宣告死亡；

2.拟变更为借款人的自然人应为负有还款义务的共同借款人或借款人的其他有完全民事行为能力的继承人；

3.拟变更为借款人的自然人提供的原借款人的死亡证明和关于房屋产权及债务归属的公证文书或裁判文书载明房屋产权及债务归属的权利义务人包括拟变更为借款人的自然人；

4.拟变更为借款人的自然人应为住房公积金缴存职工；

5.房屋产权归多人所有时，还款能力最优的公积金缴存职工为借款人，其他人可作为共同还款人。

变更还款方式：借款人和共同借款人身份证明材料、个人住房公积金贷款贷后业务审批表、借款人和共同借款人工资收入证明和流水明细。

**〈要点〉**

1.借款合同履行期内仅可变更1次；等额本金还款方式和等额本息还款方式可互换；

2.收入证明为申请变更时1个月内工资收入证明和12个月内工资流水明细或申请变更时1个月内公积金缴存证明；机关事业单位、国企职工可提供住房公积金缴存证明代替工资收入证明和流水明细。

变更抵押人

（一）变更抵押人涉及借款人变更时：详见变更借款人。

（二）变更抵押人不涉及借款人变更时：身份证明材料、不动产权证书、借款合同。

变更担保方式

（一）连带责任保证方式变更为抵押权方式担保（详见贷款担保）。

（二）原有抵押物变更为新的抵押物：身份证明材料（新的抵押物所有权人）、不动产权证书（拟变更的抵押物）、房产评估报告（新抵押物）、借款合同。

**〈要点〉**

1.抵押物的变更是抵押物的置换，抵押权人不发生变化，新的抵押人一般为借款人；

2.适用于抵押物灭失或其他房产做抵押时变更为因公积金贷款所购房屋；

3.办理时应先落实新的抵押物权属登记，再撤销先前登记的抵押权。

变更信息：身份证、变更证明或说明材料、银行卡（存折）账号。

**〈要点〉**

1.适用于变更姓名、身份证号码、预留电话号码、还款账号；

2.变更姓名、身份证号码等信息证明或说明材料应由变更机关（公安派出所）提供；

3.银行卡（存折）账号仅变更还款账号时提供。

贷款审批

业务受理大厅应及时受理借款申请人的借款申请，按照初审、复审、终审等环节在10个工作日内完成贷款审批。

贷款初审、复审、终审等审核人应对借款申请人提交的申请材料进行全面审核，严格进行材料形式核准和实质内容审查，确保申请材料真实、完整、准确，确保贷款审批及时准确。

已完成审批尚未发放的贷款可因贷款审核错误或借款申请人申请撤销，撤销时应填写撤销审核表（注明撤销原因及责任人）并经业务大厅负责同志同意后撤销。

其他

关于身份证明材料：身份证、户口簿、军官（警官、士官）证、护照、外国人永久居留证、往来港澳通行证、台胞证等（任一）；

关于婚姻状况证明：结婚证、离婚证、人民法院离婚判决、民事调解书（任一）；

关于死亡状况证明：死亡证、火化证、户口注销页、丧葬费收费单、宣告死亡判决书（任一）；

关于房屋归属证明：能证明房屋产权归属的公证书、离婚协议书、离婚判决书、民事调解书（任一）；

关于完全民事行为能力：是指自然人能够通过自己的独立行为进行任何民事活动。年满18周岁且精神健康的公民是完全民事行为能力人。年满16周岁不满18周岁的公民，若以自己的劳动收入作为主要生活来源的，也视为完全民事行为能力人。

关于期间术语：“以上”“以下”“以内”“至少”，包括本数；“不满”“超过”，不包括本数。