HNPR-2021-30001

湖南省机关事务管理局文件

湘管发〔2021〕23号

湖南省机关事务管理局

关于印发《湖南省直单位个人住房公积金

贷款管理办法》的通知

各有关单位：

为规范住房公积金管理，维护缴存职工合法权益，现将《湖南省直单位个人住房公积金贷款管理办法》印发给你们，请遵照执行。

湖南省机关事务管理局

2021年5月27日

湖南省直单位个人住房公积金贷款管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为规范个人住房公积金贷款管理，维护借贷双方合法权益，有效防范和控制贷款风险，根据《住房公积金管理条例》和国家、省有关规定，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称个人住房公积金贷款（简称“住房公积金贷款”），是指由湖南省直单位住房公积金管理中心（简称“省直中心”）运用归集的住房公积金委托指定的商业银行（简称“受委托银行”），向符合住房公积金贷款条件的职工发放的政策性住房贷款。

**第三条** 本办法所称住房公积金贷款包括一手房住房公积金贷款（简称“一手房贷款”）、二手房住房公积金贷款（简称“二手房贷款”）、商业银行个人住房按揭贷款转住房公积金贷款（简称“商转公贷款”）和建造、翻建、大修自住住房贷款及组合贷款。

第二章 贷款对象和条件

**第四条** 住房公积金贷款对象为：具有完全民事行为能力，且在省直中心或湖南省行政区域内其他住房公积金管理中心（不含长沙住房公积金管理中心）正常缴存住房公积金的职工（简称“借款人”）。

**第五条** 住房公积金贷款条件：

（一）借款人住房公积金缴存情况符合下列要求：

1.住房公积金正常缴存12个月以上；

2.住房公积金账户状态正常，且缴存至申请贷款前2个月（补缴的不计）。

（二）申请贷款的房产应符合下列要求：

1.在长沙行政区域内；

2.申请一手房贷款的房产应当属于省直中心认证签约的楼盘或为已办理了不动产权证的现房；

3.申请二手房贷款的房产应当产权明晰，无债务纠纷，未设定居住权，符合房地产交易管理部门规定的市场流通条件；

4.商转公贷款用于抵押的房产应当产权明晰、足值，无债务纠纷、债权分割等情况，未设定居住权。

（三）借款人及配偶还应符合下列条件：

1.个人征信记录良好；

2.具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力；

3.能提供省直中心认可的资产进行抵押、质押，或有担保人提供担保(组合贷款应当采取省直中心和受委托银行认可的担保方式)；

4.现无房或已有一套住房；

5.住房公积金贷款次数（包含省直中心和其他住房公积金管理中心）均不得超过2次。在婚姻关系存续期间申请过住房公积金贷款的，夫妻各算1次贷款次数；

6.购买、建造、翻建、大修自住住房的行为发生在贷款申请前1年以内；

7.没有未结清的住房公积金贷款或未终止的住房公积金“约定提取”；

8.上一次住房公积金贷款结清后，需连续正常缴存6个月以上，方可申请下一次住房公积金贷款；

9.借款人及配偶在多个中心有住房公积金正常或封存账户的，应在申请贷款前进行账户合并或销户。

**第六条** 借款人及配偶有下列情形之一的，不予贷款：

（一）购买第三套住房的；

（二）申请贷款前，以购房名义办理了本套房住房公积金提取的；

（三）现有一套住房产权面积超过144平方米，再购（建）房的；

（四）为他人提供贷款担保尚未解除的；

（五）住房公积金账户被依法依规冻结、限制的；

（六）购买别墅、商业用房、商住两用住房、公寓等非普通住宅的（房屋用途或性质，按购房合同或《不动产权证书》显示的为准）；

（七）在申请贷款前24个月以内个人征信记录有下列情形之一的：

1.单张贷记卡或单笔贷款连续逾期3次以上的；

2.贷记卡、房贷或其他经营性、消费性贷款合计逾期6次以上的；

3.当前逾期未归还的。

（八）虚构劳动关系缴存住房公积金或提供虚假资料、虚假承诺的；

（九）离婚前家庭已有两套住房，且在离婚后2年以内，两套房产还在双方或一方名下，再次购房的；

（十）与他人置换房产的。

第三章 贷款期限、利率和额度

**第七条** 贷款期限。贷款期限以整年计算，最短为1年，最长可延长至国家法定退休年龄后5年，但不得超过30年。建造、翻建、大修自住住房的，住房公积金贷款最长年限为10年。贷款期限不得超过抵押房产的剩余使用年限。

**第八条** 贷款利率。贷款利率按中国人民银行规定的利率执行。住房公积金贷款期限为1年的，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，遇法定利率调整时，于次年1月1日按相应利率档次执行新的利率规定。借款人购买家庭第二套住房申请住房公积金贷款的，利率上浮10%。组合贷款中商业性个人住房贷款利率按受委托银行政策执行。

**第九条** 贷款额度。贷款额度根据借款人住房公积金缴存情况、首付款比例、家庭负债、还贷能力等情况综合确定：

（一）住房公积金贷款的最高贷款额度不得超过60万元。借款人贷款额度的计算公式为：

贷款额度=（借款人住房公积金账户余额+配偶住房公积金账户余额）×N倍数

N倍数根据上一年度住房公积金个人住房贷款率确定。

配偶住房公积金账户连续正常缴存6个月以上的，可以合并计算贷款额度；配偶住房公积金账户封存或近6个月停缴的，其账户余额不计入贷款额度测算，缴存基数也不计入家庭月收入。经测算，借款人最高贷款额度低于20万元的，按20万元核定。

（二）贷款额度不高于扣除规定最低首付款比例后剩余的房屋总价款。省直中心规定的最低首付款比例如下：

1.借款人及配偶现无自住房，购买住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例为房屋总价的20%。

2.借款人及配偶现有一套自住房，首套房未贷款或已结清，再次购买住房申请住房公积金贷款，所购房屋属于长沙市限购区域的，最低首付款比例为房屋总价的60%；所购房屋不属于长沙市限购区域的，最低首付款比例为房屋总价的20%。

3.借款人及配偶现有一套自住房，该套房商业银行个人住房按揭贷款尚未结清，再次购买住房申请住房公积金贷款，所购房屋属于长沙市限购区域的，最低首付款比例为房屋总价的60%；所购房屋不属于长沙市限购区域的，最低首付款比例为房屋总价的30%。

4.申请组合贷款的，首套房最低首付款比例为30%；二套房最低首付款比例为60%。组合贷款中商业性个人住房贷款贷款额度由受委托银行审批确定。

5.建造、翻建、大修自住住房为首套房的，申请住房公积金贷款的最低首付款比例为工程实际结算费用的30%；二套房最低首付款比例为工程实际结算费用的60%。

（三）借款人月偿还贷款本息额与借款人及配偶月工资收入之比不得超过50%，借款人及配偶在省直中心正常缴存的住房公积金月缴存额可计入每月偿还贷款本息。确定配偶月工资收入方式为：正常缴存住房公积金的，按住房公积金缴存基数确定；未缴存住房公积金的，按社保缴费证明提供的缴费基数确定；未缴存住房公积金也未缴社保的，按长沙市统计局公布的上一年度社会平均最低月工资标准确定。

（四）借款人与他人（非配偶）共同购买住房的，其房屋总价款按借款人所占产权比例核算（无约定或约定不明确的按平均份额核算）。

（五）二手房贷款、商转公贷款所抵押的房产总价款高于评估价值的，贷款额度按评估价值计算对应比例；建造、翻建、大修自住住房申请贷款的工程结算费用高于评估价值的，贷款额度按评估价值计算对应比例。

（六）商转公贷款额度除符合住房公积金贷款和组合贷款规定的比例外，不得超过原贷款银行个人住房按揭贷款的剩余本金。

（七）质押贷款的，住房公积金贷款额度不得超过质押物价值的90％，质押物到期日应当晚于住房公积金贷款到期日。

第四章 贷款办理

**第十条** 贷款资料

借款人除提供基本资料外，还应根据贷款类别提供相应资料。

（一）基本资料

1.《湖南省直个人住房公积金贷款申请表》；

2.借款人及配偶身份证件：居民身份证或港澳台居住证、外国人永久居留身份证；

3.借款人及配偶户口簿或户籍证明；

4.借款人婚姻状况证明（未婚的不需提供，已婚的提供结婚证，离异的提供离婚证和离婚协议书或法院判决书）；

5.在省直中心指定的受委托银行开立的还贷卡；

6.长沙市、住房公积金缴存地、购房地县级以上不动产管理部门出具的借款人及配偶的房产情况证明；

7.借款人或配偶在其他住房公积金管理中心缴存住房公积金的，须提供缴存地住房公积金管理中心出具的住房公积金缴存及贷款情况证明、近1年缴存流水和基本情况表，湖南省行政区域内缴存职工需进行账户冻结并显示冻结信息；

8.申请组合贷款的，还应根据受委托银行要求提供相应资料。

（二）一手房贷款资料

1.《长沙市商品房买卖合同》；

2.首付款发票。

（三）二手房贷款资料

1.二手房网签合同或买卖协议；

2.售房人和房屋产权共有人的身份证、户口簿及婚姻状况证明；

3.房屋产权共有人签署的《同意出售意见书》；

4.所售房产的《房屋所有权证》或《不动产权证书》；

5.售房人收款银行卡。

（四）商转公贷款资料

1.《长沙市商品房买卖合同》（所购房屋为二手房的提供二手房买卖协议和《契税完税凭证》）；

2.原贷款银行的《借款合同》（含抵押物信息）；

3.原贷款银行贷款还贷卡、近1年还款流水及剩余本金清单（加盖贷款银行业务章）；

4.抵押的《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

（五）建造、翻建、大修自住住房贷款资料

1.在城市内建造、翻建自住住房的，须取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《国有土地使用证》《施工许可证》《不动产权证书》（翻建提供），与施工单位签订的《工程承包合同》及付款凭证；

2.在城市规划区内的村镇建造、翻建自住住房的，应提供乡（镇）有关管理部门出具的村民宅基地使用批复书，《建设工程规划许可证》《房屋所有权证》（翻建提供）；

3.大修自住住房的，应当提供《不动产权证书》，房屋所在地县级以上房产部门出具的C级、D级危房鉴定书，与施工单位签订的《工程承包合同》及付款凭证，施工单位的法人营业执照和资质证书。

**第十一条** 贷款申请

申请住房公积金贷款的借款人及配偶，应当提供合法有效、真实完整的申请资料，并配合省直中心和受委托银行进行贷款审核。

**第十二条** 贷款受理

省直中心和受委托银行对于符合条件、材料齐全的贷款申请应予当场受理；不符合条件或申请资料不全的，不予受理，并将原因告知借款人。

**第十三条**  贷款审批

省直中心和受委托银行应当结合借款人及配偶的住房公积金缴存情况、家庭收入与债务、个人征信、购房情况等，对其偿还能力和风险程度等进行全面审核，在6个工作日以内完成审批并将结果告知借款人。

**第十四条** 合同签署

省直中心、受委托银行、担保人与借款人（及配偶）、抵（质）押人共同当面签署《个人住房公积金担保贷款合同》或《个人住房公积金组合贷款合同》。

**第十五条**  抵（质）押登记

借款人（抵押人或质押人）按省直中心要求办妥抵（质）押登记手续，将《不动产登记证明》和《不动产权证书》或质押证明交存于省直中心保管。

**第十六条**  贷款发放

担保人为借款人向贷款人出具《担保函》，经省直中心核验抵押权证后，于3个工作日以内发放贷款。

第五章 贷款担保

**第十七条** 住房公积金贷款（含组合贷款中个人住房公积金贷款部分）的担保采取住房抵押加担保人阶段性连带责任担保和贷后资产管理服务的方式进行。组合贷款中商业性个人住房贷款采取住房抵押加担保人全程连带责任的担保方式。

**第十八条** 担保人为借款人向省直中心提供阶段性连带责任担保和贷后资产管理服务，是指借款人不能依约偿还贷款时，担保人承诺按省直中心要求履行还款义务。

（一）抵押人、抵押权人和担保人应当签订《个人住房公积金担保贷款合同》或《个人住房公积金组合贷款合同》，约定各方权利、责任与义务。

（二）借款人以购买、建造、翻建、大修自住住房作为贷款抵押物的，必须将住房价值全额用于贷款抵押，并到不动产登记部门办理抵押登记手续。抵押人提供的抵押物在办理抵押前，应当没有出租，没有设立居住权。

担保责任范围包括住房公积金贷款本金及利息、逾期利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

（三）担保人发生变更时，必须按照规定办理变更手续，未经省直中心认可，原保证合同不得撤销。

（四）借款人对设定抵押的房产，在抵押期内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受贷款人的监督检查，抵押物抵押期间，未经贷款人书面同意，抵押人不得将该抵押物转让、变卖、重复抵押、抵偿其他债务、馈赠、设立居住权等。

（五）阶段性连带责任担保的保证期为：自抵押权人预告登记之日起至抵押登记办妥之日止。对于超过阶段性连带责任担保期间的贷款，担保人为借款人向省直中心提供贷后资产管理服务，直至借款人全部清偿贷款本息之日止。

**第十九条** 质押。质押贷款是指省直中心以借款人或第三人提供的，省直中心认可的符合规定条件的权利凭证作为质押权利而发放的贷款。

1. 质物应当为凭证式国债、受委托银行人民币定期存单等有价证券；
2. 以有价证券质押的，省直中心必须核实其真实性，并办理支付登记手续；质押期间，出质人对用作质物的权利凭证不得以任何理由挂失；

（三）省直中心与出质人签订质押合同的同时，出质人应将确认的有价证券交付省直中心，质押担保的期限自有价证券交付之日起至借款人全部清偿贷款本息之日止。

第六章 贷款回收

**第二十条** 借款人应当恪守信用，履行贷款合同约定的义务，按时足额归还住房公积金贷款本息。

**第二十一条** 借款人可选择等额本息还款法或等额本金还款法。计算公式如下：

等额本息法每月还款额＝贷款本金×月利率×(1＋月利率)贷款月数/[(1＋月利率)贷款月数-1]

等额本金法每月还款额＝(贷款本金÷还款总月数)+(贷款本金-已归还本金累计额)×月利率

**第二十二条** 住房公积金贷款期限为1年的，应当到期一次性还本付息，利随本清。在贷款期限内，经省直中心同意，借款人可以提前结清全部贷款，并按原合同利率和实际贷款期限计算利息，但不得提前部分还本。

**第二十三条** 贷款期限超过1年的，按月分期归还贷款本息。在正常还款期间，借款人可使用缴存的住房公积金余额或自有资金提前偿还部分贷款本金或提前结清贷款。提前偿还部分贷款本金的，还款金额不得低于1万元，按还款日贷款利率和实际贷款期限计算利息，并按剩余贷款本金和剩余贷款期限重新计算月应还款额。

**第二十四条** 借款人自放款之日起的次月进入还款期，还款日为每月20日（组合贷款中商业性个人住房贷款部分还款时间按受委托银行规定）。贷款期间，借款人未在规定时限内足额偿还贷款的，记为逾期。

**第二十五条** 借款人按贷款合同约定清偿全部贷款本息后，贷款合同终止，省直中心将抵（质）押的不动产权利证书或权利凭证等资料返还给借款人。

第七章 贷款合同变更

**第二十六条** 贷款合同需要变更的，应当经签订合同的当事人协商同意，并就有关变更内容依法签订补充协议。各方未达成书面协议前，原合同及附件继续有效。

**第二十七条**  担保人失去担保资格和能力，或发生合并、分立、破产时，借款人应变更担保人并重新办理担保手续。

**第二十八条** 借款人在合同履行期间死亡、宣告死亡或丧失民事行为能力，其遗产或财产的继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人同意继续履行借款人签定的贷款合同的，由其代借款人履行债务；不同意代借款人履行债务的，贷款人在该债权未获清偿前，有权将该抵（质）押物变现以清偿借款人的债务。

第八章 贷后管理

**第二十九条**  贷款人应当对贷款使用情况、借款人的还款能力与履约情况、担保人担保能力、押品管理等进行检查，及时发现风险隐患并采取措施，确保贷款资金及债权安全。借款人应按《个人住房公积金担保贷款合同》或《个人住房公积金组合贷款合同》的约定履行还款义务。

第九章 责任追究

**第三十条** 借款人违反住房公积金贷款管理相关规定的，省直中心将依据《湖南省直单位住房公积金失信行为管理办法》进行处理。

第十章 附 则

**第三十一条** 本办法中“以上”包含本数，“以下”不包含本数，“近6个月”“近1年”自申请之日起计算。

**第三十二条** 本办法自2021年7月16日起施行，有效期5年。

公开选项：主动公开

湖南省机关事务管理局办公室 2021年7月16日印发