漯公积金〔2021〕27号

# 

漯河市住房公积金中心

关于印发《提取业务操作规程》和《贷款业务操作规程》的通知

中心各部室：

为进一步加强住房公积金提取、贷款业务管理，经中心研究决定，制定《漯河市住房公积金中心提取业务操作规程》和《漯河市住房公积金中心贷款业务操作规程》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

漯河市住房公积金中心

2021年9月9日

漯河市住房公积金中心提取业务操作规程

为进一步加强住房公积金提取业务管理，规范提取行为，维护住房公积金所有者的合法权益，根据国务院、河南省《住房公积金管理条例》、《漯河市住房公积金提取管理办法》，结合我市实际情况，制定本操作规程。

一、提取范围

（一）住房公积金缴存人有下列情形之一的，可申请部分提取：

1. 在户籍地或住房公积金缴存地购买自住住房的；

2. 在本市建造、翻建、大修自住住房的；

3. 偿还自住住房贷款本息的；

4. 无房职工租赁本市自住住房的；

5. 享受本市城镇最低生活保障的；

6. 本市既有自住住房加装电梯的；

7. 本市自住住房列入老旧小区改造范围，并对住房进行结构加固、安防设施增设、门窗修缮、室内水（电、气、暖）管线安装等维修改造的。

在我市行政区域外的户籍地或住房公积金缴存地购买自住住房的，需在户籍地落户半年以上，或住房公积金正常缴存半年以上。

（二）住房公积金缴存人有下列情形之一的，可申请销户提取：

1. 退休的；

2. 完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

3. 与所在单位终止劳动关系未重新就业，且账户封存满6个月的；

4. 出境定居的；

5. 死亡或被宣告死亡的；

6. 自主缴存人员自愿停缴6个月的。

（三）其他情形：

1. 法院强制执行扣划；

2. 管委会规定的其他情形。

二、住房公积金缴存人有下列情形之一的，不得提取本人住房公积金账户内的存储余额

（一）正在为他人公积金贷款提供自然人担保的；

（二）个人住房公积金账户被依法冻结的；

（三）在住房公积金失信惩戒期内的；

（四）购房合同或者不动产权证上有配偶、父母、子女以外共有人的；

（五）购买配偶、子女、本人父母或配偶父母住房的；

（六）住房为赠与或继承的。

三、提取材料

缴存人提取住房公积金时，需提供身份证、借记卡，由代办人办理的，提供公证处出具的委托书，并依照下列提取范围出具相关材料：

（一）在住房公积金缴存地或户籍地购买自住住房的：

1. 购买新建自住住房的，应提供不动产部门登记备案的购房合同或不动产权证书、购房款发票；

2. 购买二手自住住房的，应提供过户后的不动产权证书、购房款发票及契税税票；

3. 购买公有住房的，应提供公有住房出售合同（协议）或不动产权证书、购房款发票；

4. 购买法院拍卖住房的，应提供房屋拍卖成交确认书、不动产权证书、购房款发票或契税税票。

在我市行政区域外的户籍地或住房公积金缴存地购买自住住房的，还需提供户籍证明或住房公积金缴存地缴存证明。

购房首付款发票不得低于总房款的20%，且同一套购房手续提取人只可提取一次住房公积金。

（二）在本市行政区域内建造、翻建自住住房的：

需提供土地使用证或宅基地使用证（土地使用证或宅基地使用证的所有人须为提取人或者配偶）、规划许可证、工程预算证明、支付的建修住房费用票据，翻建的还需提供房屋所有权证。

（三）在本市行政区域内大修自住住房的：

需提供不动产登记证书（或房屋所有权证和土地使用证或宅基地证，且不动产登记证书所有人须为提取人本人或者配偶）、房屋鉴定机构出具的房屋鉴定报告（房屋危险性鉴定为C级或D级）、工程预算证明、支付的大修住房费用票据。

建造、翻建、大修自住住房的，工程进度应达到一半以上且需中心人员现场勘察，并出具勘察证明。

（四）偿还购买自住住房贷款本息的：

1. 偿还我市公积金贷款本息的，不需提供材料。

2. 偿还商业银行住房贷款或异地公积金贷款本息的：

（1）偿还商品住房贷款的，需提供购房合同、购房发票、借款合同、加盖印章的贷款余额表（10日内有效）；

（2）偿还二手住房贷款的，需提供过户后的不动产权证书或抵押中的不动产权证书复印件、购房款发票、契税税票、借款合同、加盖印章的贷款余额表（10日内有效）；

贷款房屋为我市行政区域外的借款人户籍地或住房公积金缴存地的，还需提供户籍证明或住房公积金缴存地缴存证明（偿还异地公积金贷款免除该项）；

偿还商业银行住房贷款或异地公积金贷款本息的，再次提取时，只需提供身份证、银行卡和贷款余额表。同一套房产已偿还贷款提取后，不可再按购房手续提取。

（五）无房职工租赁本市自住住房的：

1. 租住商品住房需提供不动产部门出具的无房证明（以家庭为单位进行查询，查询结果一周内有效）；

2. 租住公共租赁住房需提供漯河市公共租赁住房配租合同、支付房租租金的行政事业性收费票据、不动产部门出具的无房证明（以家庭为单位进行查询，查询结果一周内有效）。

（六）享受城镇最低生活保障的：

需提供《漯河市城镇居民最低生活保障金领取证》及1年内的领取最低生活保障金的银行明细。

（七）自住住房加装电梯的：

需提供不动产权证（房屋所有权证）、住建部门的批复、备案的电梯竣工验收报告、工程决算证明、加装电梯项目资金分摊明细表、个人实际支付加装电梯费用的发票。

（八）自住住房列入老旧小区改造范围的：

需提供提取人不动产权证（房屋所有权证）、支付住房维修改造费用的发票（发票用途应为材料或安装费）。

自住住房权利人存在多人（配偶、父母、子女）的，应提供权利人之间的关系证明。

（九）退休的：

达到法定退休年龄（男满60周岁、女满55周岁）提取的，不需提供材料，不到法定退休年龄提取的，需提供退休证或退休工资审批表。

（十）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

需提供完全丧失劳动能力鉴定报告。

（十一）与单位终止劳动关系，满6个月未重新就业的：

不需要提供材料。

（十二）出境定居的：

需提供出境定居证明。

（十三）职工死亡或被宣告死亡的：

1. 死亡人有银行卡的，提取款项转入死亡人银行卡账户内。合法继承人持本人身份证、死亡人身份证、死亡证明、死亡人银行卡。

2. 死亡人无银行卡的，提取款项转入合法继承人或受遗赠人银行账户内。需合法继承人或受遗赠人持本人身份证、合法继承人或受遗赠人银行卡、死亡人身份证、死亡证明、具有法律效力且包含公积金的继承或受遗赠文件（继承公证书、判决书、调解协议等）。

3. 死亡人无银行卡，申请提取人又不愿意公证的，死亡人所在单位指定经办人持本人身份证、单位委托书、转款申请书、死亡人身份证、死亡证明，提取款项转入单位账户。

4. 以上三种情况均无法办理的，委托代理人持本人身份证、委托代理人银行卡、死亡人身份证、死亡证明、死亡人单位或居（村）委会盖章的《合法继承人委托领取公积金证明》、合法继承人身份证。此项需由所有法定继承人共同委托继承人中任一人进行提取，提取款项转入被委托人账户。如有代位继承，不适用本项合法继承人委托领取。

（十四）人民法院强制执行划扣的：

人民法院强制执行划扣的，需人民法院两名执行人员持执行证或工作证、《执行裁定书》、《协助执行通知书》。

被执行人有未结清住房公积金贷款的，其账户余额应优先偿还住房公积金贷款。公积金贷款结清后，剩余部分可协助法院执行扣划。

四、提取金额

（一）购买、建造、翻建、大修本地自住住房提取的，本人需正常缴存住房公积金6个月以上；未申请住房公积金贷款的，提取本人账户余额不足的，可提配偶、父母、子女公积金账户余额，累计提取金额不得超过购买、建造、翻建、大修自住住房实际支付的购房款或建修住房费用； 提取并办理公积金贷款的，本人账户余额不足1万元或账户余额满足贷款需求的，可不提本人账户余额，直接提配偶、父母、子女公积金账户余额，提取总额与贷款金额之和不得超过购房总价或建修工程预算总价。

（二）偿还购买自住住房贷款本息提取的，本人提取后余额不足的，可提取配偶的公积金，提取金额不得超过贷款余额，且累计提取金额不得超过贷款本息总额。

（三）租住公共租赁住房提取的，每次提取最高额为上一年实际发生的房屋租金；租住商品住房提取的，提取额度最高为：未婚360/月，已婚700/月。

（四）享受城镇最低生活保障提取的，提取金额不超过上年度领取最低生活保障金总额。

（五）本市既有自住住房加装电梯提取的，房产所有人及配偶一次性提取住房公积金总额不超过个人分摊费用的总额。

（六）老旧小区改造提取的，改造费用不足3万元的，按实际支付费用提取；改造费用超过3万的，提取总额不得超过最高限额3万元。

（七）退休、完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系、与单位终止劳动关系，满6个月未重新就业、出境定居、死亡或被宣告死亡提取的，可提取公积金账户内的全部本息余额，同时注销个人公积金账户。

（八）人民法院强制执行划扣的，强制执行划扣金额小于被执行人账户余额。

五、申请时效

（一）购买商品住房提取的，以购房首付款发票开具之日起5年内；购买二手住房提取的，以购房款发票开具之日起5年内；建造、翻建自住住房提取的，以规划部门《工程规划许可证》批准之日起1年内；大修自住住房提取的，以房屋鉴定报告出具之日起1年内。

同一套住房在1年内发生两次（含两次）及以上房屋权属交易行为的，只能就该套住房提取一次住房公积金。如该套住房在1年内两次及以上交易并以该套住房再次申请提取住房公积金的，应从过户后的不动产权证书发证时间开始计算满1年之后提取。

（二）偿还购买自住住房贷款本息提取的，每年（按自然年度计算）可以申请提取一次。

（三）租房提取按照先租后提的原则，租赁住房满1年，每年（按自然年度计算）可提取一次。

（四）享受本市城镇最低生活保障提取的，每年（按自然年度计算）可以申请提取1次。

（五）本市既有自住住房加装电梯提取的，项目验收合格（以竣工验收报告日期为准）之日起1年内。

（六）老旧小区改造提取的，以纳入改造范围工程完工之日起2年内。

六、办理程序

（一）受理及初审：

1. 申请人向中心提出申请，提交真实齐全，且符合规定的申请材料。

2. 受理人员对申请人提供的材料进行认真细致的审核：

（1）受理人员应对申请人的身份进行核查。

（2）对不同手续的提取资料分别进行核实，并留存和上传核实结果。

购房提取的应对购房合同（不动产权证书）、购房款发票或契税税票进行核实；建造、翻建、大修自住住房提取的应对土地证、规划证、进行核实，翻建、大修的还需核实不动产权证；偿还商业银行住房贷款提取的应对借款合同或贷款余额表的真实性进行核实；自住住房加装电梯提取的应对不动产权证书、备案的电梯竣工验收报告的真实性进行核实。

（3）对其他材料和提取金额进行审核：

①申请人申请信息与住房公积金账户内个人信息是否一致，业务材料是否齐全；自住住房权利人存在多人的，是否提供夫妻、父母、子女关系证明或承诺声明；在我市市区或两县缴存住房公积金的无房职工，到非缴存地租房提取的，需提供缴存地和租房地无住房证明；

②住房公积金提取条件和金额是否符合要求；

③提取申请人或提取受委托人提供的身份证明材料、业务证明材料内容是否清晰规整；提取受委托人代办的，是否超出委托授权范围。

申请材料不齐全或者不符合规定形式的，受理人员应一次性告知申请人需要补正的内容并退回申请材料；符合条件予以受理的，受理人员应在业务系统中录入相关信息，对申请人拍照及申请材料进行扫描上传，要求信息录入准确、完整，照片拍摄清晰、规整。

受理后可现场审核的，应进行当场办结。准予提取的，受理人员打印提取受理单，指导申请人核实并签字，并签署审核意见；对不能现场审核的，应自受理申请之日起2个工作日内作出准予提取或不准提取的决定，并应通知申请人。

（二）审批：审批人员对提供的相关材料以及受理人员受理情况进行再审核，不符合条件的，指出原因并退回受理人员；符合条件的，做出准予提取的决定，并签署审核意见。

（三）整理归档：承办部室按规定对提取材料整理归档，并按月将提取材料转交至档案室保存。

七、办理渠道

办理提取业务的职工可到住房公积金业务窗口办理，符合网上提取条件的，可通过中心网上业务大厅、微信公众号、手机APP等网上渠道自助办理。

八、注意事项

（一）购买性质为非住宅及投资投机性住房的不能提取住房公积金。

（二）所购住房产权按份共有的，提取额不得超过提取申请人所占产权份额；住房产权为共同共有的，提取额不得超过等额享有的产权额。

（三）已办理住房公积金贷款的借款人及其配偶，其缴存的住房公积金应当优先用于偿还住房公积金贷款本息，在贷款未还清之前不得以其他任何形式提取或销户。

（四）夫妻一方有异地公积金贷款，另一方在我市缴存公积金且按偿还异地住房公积金贷款提取时，需添加异贷标志。

（五）贷款前借款人未提取父母、子女住房公积金的，可按照购房提取其父母、子女公积金账户中的存储余额。

（六）在户籍地或住房公积金缴存地购买自住住房，提取购房人公积金账户余额不足的，可以提取其父母、子女公积金账户中的存储余额。

九、本操作规程由漯河市住房公积金中心负责解释，自颁布之日起施行。

漯河市住房公积金中心贷款业务操作规程

为规范住房公积金个人住房贷款业务，保证资金安全，防范贷款风险，根据国务院、河南省《住房公积金管理条例》、《漯河市住房公积金个人贷款管理办法》及有关规定，结合我市实际情况，制定本业务操作规程。

一、贷款申请条件

贷款申请人应具备以下条件：

（一）需在我市正常连续足额缴存住房公积金6个月以上，其中政府引进的高科技人才和军转干部，开始缴存住房公积金次月即可。

（二）具有完全民事行为能力；

（三）个人信用符合中心规定；

（四）所购房屋为家庭首套自住住房或第二套自住住房；

（五）具有在我市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的合同或相关证明文件，并有不低于购买自住住房总价款的20%的首付款或不低于建修工程预算总价30%的建修住房支出；

（六）无未结清的住房公积金贷款，也未为未结清的住房公积金贷款担保；

（七）具有中心认可的担保方式（房产抵押或自然人保证）；

（八）符合中心规定的其他条件。

具有本市户籍的职工，在本市行政区域以外缴存住房公积金，在本市行政区域内购买自住住房的，符合贷款条件的，可申请我市住房公积金贷款。

贷款前需购房提取的，主贷人住房公积金个人账户最少保留半年缴存金额。

二、贷款申请证明材料

（一）申请人（系借款申请人夫妻双方）基本材料：

1. 身份证明；

2. 户籍证明；

3. 借款人用于还款的I类借记卡；

4. 征信报告（银行提供）；

5. 漯河市个人住房公积金贷款申请审批表（中心提供）。

（二）借款人购买、建造、翻建、大修自住住房、住房商业贷款转公积金贷款的证明材料：

1. 购买商品住房申请贷款的：

（1）经不动产部门备案的购房合同；

（2）不低于购房总价款20%的首付款发票；

（3）契税税票或房产查档证明。

2. 购买二手住房申请贷款的：

（1）过户后的不动产权证书；

（2）买卖双方签订的存量房买卖合同；

（3）购房款发票；

（4）契税税票（无法证明家庭住房套数的还需房产查档证明）；

（5）售房人身份证、I类银行卡。

3. 购买法院拍卖住房申请贷款的：

（1）过户后的不动产权证书；

（2）拍卖成交确认书；

（3）购房款发票（根据契税部门规定无购房发票的可免除该项）

（4）契税税票（无法证明家庭住房套数的还需房产查档证明）。

4. 建造、翻建自住住房申请贷款的：

（1）土地使用证（翻建住房的还需提供原房屋所有权证）；

（2）规划许可证；

（3）施工单位出具的工程预算证明；

（4）不低于建修工程预算总价30%的转入建修房承担方的建修住房费用票据；

（5）房产查档证明；

（6）建修房承担方银行账户。

5. 大修自住住房提供申请贷款的：

（1）所修房屋的不动产登记证书；

（2）房屋安全鉴定部门出具的房屋安全鉴定报告（房屋危险性鉴定为C级或D级）；

（3）施工单位出具的工程预算证明；

（4）不低于大修工程预算总价30%的转入大修房承担方的大修住房费用票据；

（5）房产查档证明；

（6）大修房承担方银行账户。

6. 商业银行住房贷款转公积金贷款的：

（1）不动产权证书；

（2）购房合同；

（3）全款购房款票据或契税税票；

（4）银行借款合同；

（5）贷款结清证明（显示贷款最后一次还款本金、利息和日期）；

（6）房产查档证明。

（三）其他证明材料

异地贷款的，还需提供缴存地住房公积金中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和连续6个月以上的缴存明细清单。

（四）担保材料：

1. 以所购期房做抵押的，需开发企业提供《个人贷款保证书》；以所购现房做抵押的，以购房价值为依据，不再提供评估报告。

2. 不能以所购住房抵押的（包含未合作期房、建造、翻建、大修自住住房），可选择以下担保方式并提供相应担保材料：

（1）以其他房屋做抵押的，需提供：

①不动产权证书；

②房屋评估报告；

③不动产权证书权利人夫妻双方身份证明。

（2）以自然人保证的，需提供：

①保证人（本市财政全供单位在编正式职工）身份证；

②单位出具的在编人员花名册（中心能够查询的，查询标注后免除该项）；

③单位出具的个人担保证明。

三、 贷款申请时效

（一）购买商品住房的，以购房首付款发票开具之日起1年内；

（二）购买二手住房的，以房产发票开具之日起1年内；

（三）购买法院拍卖房的，以购房款发票开具之日起1年内；无购房款发票的，依据契税税票日期起1年内；

（四）建造、翻建住房的，以规划部门《建设工程规划许可证》批准之日起1年内；

（五）大修住房的，以房屋安全鉴定报告出具之日起1年内；

（六）商业银行住房贷款转公积金贷款的，原则上以商业银行贷款结清之日起2个月内。

四、贷款限额标准和额度核定

单笔贷款额度应同时符合下列限额规定：

（一）购买自住住房的，贷款额度不得高于所购住房总价的80%；建造、翻建、大修自住住房的，贷款额度不得超过建修工程预算总价的70%；且贷款金额和提取总额之和不得超过购房总价或建修工程预算总价；商业银行住房贷款转公积金贷款的，最高贷款额度不得高于最后一笔结清贷款余额。

（二）不得高于抵押物价值相应比例。

1. 以所购期房（土地性质为出让）或所购现房（土地性质为出让且土地已分割）做抵押的，抵押率最高不超出80%；

2. 以所购现房（土地性质为划拨，且有文件规定不需缴纳土地出让金）或其他住房（土地性质为出让且已分割）做抵押的，抵押率最高不超出70%；

3. 以所购期房（土地性质为划拨）或所购现房（土地性质为划拨、土地与房屋用途不一致、住房占压其他土地、无土地信息、土地未分割）做抵押的，抵押率最高不超出50%。

（三）不得高于借款申请人月还款能力，其计算公式为：

1. 申请人无其他贷款的：

月还款能力≤申请人公积金月缴存基数总和/2

2. 申请人有其他贷款的，按月偿还本金的：

月还款能力≤（申请人月缴存基数总和－银行月还款总额）/2

3. 申请人有其他贷款，非按月偿还本金的：

（商贷金额+拟申请贷款金额）\*（1+贷款年利率\*贷款年限）/还期期限≤申请人公积金月缴存基数总和/2

（四）不得高于缴存余额的相应倍数。

每笔公积金贷款的具体金额，按照借款人夫妻双方账户余额的15--20倍，新缴存人员账户余额不足1万元的按1万认定，其他情况按实际余额认定；缴存时间不满1年的按1年计算，倍数值为15；缴存时间超过1年的，每超过1年倍数值增加1，最高倍数值为20。

计算公式为：（14+N）×账户余额（ N为缴存年限）

（五）不得高于我市最高贷款限额

1. 借款申请人双方连续足额缴存住房公积金6个月以上的，最高贷款40万；

2. 借款申请人一方未缴存住房公积金或缴存住房公积金未满6个月的，最高贷款30万且不计算其还款能力；借款人单身且连续足额缴存住房公积金6个月以上的，最高贷款30万；

3. 军队转业人员或高科技人才贷款额度的计算不受账户余额、缴存时间的限制，只与还款能力有关，如其配偶连续足额缴存住房公积金6个月以上，可最高贷款40万元；如配偶未缴存住房公积金或缴存住房公积金不足6个月的，最高贷款30万且不计算其还款能力。

每笔住房公积金贷款的具体金额，按照申请人的申请金额和上款规定的限额标准计算。申请金额不超过以上限额的，以申请金额作为贷款金额，申请金额超过任何一项限额的，以其中最低限额作为贷款金额。

五、贷款年限

每笔住房公积金贷款期限最长不超过30年，并不长于借款人法定退休时间后的5年。其中采取自然人保证方式贷款的，其贷款期限同时不长于保证人法定退休时间（以身份证年龄为准，法定退休时间：男性60岁，女性55岁）。

六、贷款办理程序

（一）贷款受理及初审

申请人应向公积金中心提出贷款申请，提交规定的申请材料，受理人员应对贷款申请进行初步审核，审核应按下列要求进行：

1. 对申请人工作情况及家庭收入情况、债务、还款能力、贷款意愿、公积金缴存情况、贷款用途、房屋状况和价值等情况进行面谈，对申请人的权利、义务及违约所应承担的法律责任进行告知或提示。

2. 对申请人提供的材料进行认真细致的审核：

（1）对借款申请人的身份证明，包括身份证、户籍等有效身份证件和婚姻状况（由民政系统查询后打印，无查询结果的，需指导填写书面承诺）进行核实。

（2）借款申请人姓名、证件号码应与其公积金缴存信息一致，原则上借款申请人应按公积金缴存有关规定缴存公积金，至少应在申请贷款前6个月连续足额正常缴存公积金，且申请贷款时公积金账户应处于正常缴存状态；对于借款申请人曾经在异地缴存公积金的，缴存时间无间断的可合并计算；借款申请人为异地缴存人的，应根据其缴存地住房公积金中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》，对借款申请人的住房公积金开户和缴存时间、月缴存额、账户缴存余额、提取（提取并贷款的，核实提取额与申贷额是否超出总房价）等信息进行认定核实，并签署核实意见。

（3）对申请人信用情况进行核实，并确认无尚未还清的公积金贷款。（应通过个人信用报告，审核借款申请人的信用情况，并应确认申请人无尚未还清的公积金贷款）

（4）对购房材料进行核实（以所购房屋做抵押的，不再核实），核实房产交易真实性，签署核实意见或留存核实结果。

（5）通过对家庭住房套数的确认，确定申请贷款的利率。对家庭住房套数判定：申请人购房契税税率为1%、1.5%、2%的，审核时可直接认定为首套或二套住房。其中契税税率为1.5%的，视为首套住房；契税税率为2%的，视为二套住房，均不需房产查档；契税税率为1%的和商业住房贷款转公积金贷款的，需不动产部门对家庭住房信息查询，以确认住房套数。

（6）对担保资料进行核实，采用其他房产抵押的，核实该房产是否存在抵押情况，抵押价值是否正常；采用自然人保证的，核实保证人年龄是否达到申请贷款年限要求、是否有未结清公积金贷款或是否正在为他人公积金贷款担保、是否为本市财政全供在编人员；

（7）对贷款金额及期限的确定。按照申请人的月还款能力，确定贷款金额、期限、还款方式。

3. 根据和申请人面谈交流、审核有关材料，认为符合贷款条件的予以受理，计算贷款额度并反馈申请人；认为不符合条件的，说明原因并退回材料。

4. 受理人员应在贷款系统中完成信息录入，并将申请材料拍照上传系统，要求信息录入准确、完整，照片拍摄清晰、规整。

5. 打印《住房公积金贷款申请审批表》，指导申请人核实并签字。

6. 受理人员签注受理意见。

（二）贷款复核

1. 复核人员应核对所有材料的完整性以及前后内容的一致性；

2. 复核申请人公积金缴存情况、购房情况、个人信用情况、担保情况、拟申请贷款期限、申请金额等贷款申请情况；

3. 对贷款信息录入完整性、准确性及电子档案的清晰性、规整性核对；

4. 复核人员认为符合贷款条件的，签注复核意见，不符合条件的，说明原因并退回受理人员处。

（三）贷款审批

审批人员按照复核环节的内容及要求再次审核，审批通过后签署审批意见；不符合条件的，说明原因并退回复核人员处。

（四）签订借款合同

经批准准予贷款的，由委托银行、公积金中心、借款申请人、担保人四方共同签订《漯河市住房公积金个人住房贷款借款合同》，借款申请人签名应与身份证上的姓名一致，且字迹清晰可辨。

（五）办理抵押登记手续（自然人担保的此步骤省略）

抵押人持相关手续至不动产窗口办理抵押登记手续，抵押手续完结后，将抵押登记回执单交至受理人员处。

（六）抵押登记证领取及信息录入

公积金中心相关部室人员缴费，领取抵押登记证明，并在系统进行核实录入，提交至贷款发放岗。

（七）贷款发放

贷款发放人员确认抵押登记证明电子档案和系统信息一致后，发放贷款。

（八）整理归档

相关部室按贷款档案管理要求，按月将贷款档案移交至档案室保存。

七、贷款变更

在贷款期间内，借款人在正常缴存公积金（账户未封存）、正常归还贷款（贷款无逾期）的情况下，需对原合同约定的内容进行变更时，可申请办理贷款变更业务，主要包括提前还款、贷款期限变更、还款账户变更、还款方式变更、担保变更等。

借款人办理贷款变更业务的，持本人身份证和贷款变更的证明材料到市公积金中心窗口办理。提前还款、贷款期限变更、还款账户变更、还款方式变更的，可网上申请办理。

（一）提前还款

借款人在贷款期间可申请办理提前还款。提前还款包括提前部分还款和提前结清全部剩余贷款本息。

1. 办理提前部分还款的，受理人员按借款人提前部分还款的金额，从约定还款账户或公积金账户中进行划转，同时将新的还款计划如实告知借款人。

受理人员在系统中录入相关提前还款信息，打印表格，指导借款人签字，并签署审批意见。

2. 借款人申请提前结清全部剩余贷款本息的：

（1）受理人员按还清日期计算结清金额，并告知借款人，经借款人同意后，受理人员从约定还款账户或公积金账户中进行划转；

（2）贷款结清后，受理人员应向借款人出具贷款结清证明，并告知借款人至公积金中心档案室，办理撤押手续；

（3）抵押人持身份证、贷款结清证明到公积金中心档案室，档案室人员核实贷款结清信息，核验抵押人身份并拍照，出具撤押申请书，并指导申请人到不动产部门办理撤押手续。

（二）还款期限变更

借款人在申请部分还本（1万元以上）时，可以申请变更（缩短）还款期限，并签订变更协议。还款期限变更后，月还款额和贷款利率与变更前一样。

借款人在正常还款期内只可申请办理一次还款期限变更。

（三）还款账户变更

贷款期间，当借款人用于还款的借记卡（或活期存折）丢失、损坏、账户被冻结、借款人死亡等原因，需要变更原合同约定还款账户。变更为他人账户还款的，还需变更人持身份证、还款卡至公积金窗口办理。贷款期间，当借款人用于还款的借记卡（或活期存折）丢失、损坏等原因，需要变更原合同约定还款账户的，提供的新的还款账户应与原还款账户所属银行一致，且真实有效；借款人用于还款的借记卡（或活期存折）被依法冻结、借款人死亡（提供死亡证明）等原因，需变更原合同约定还款账户为他人账户还款的，提供与原还款卡所属银行一致的新还款账户，且变更人携带身份证明及新还款账户至公积金窗口办理。

窗口办理的，受理人员在系统中录入相关变更信息，打印表格，指导变更人签字，并签署审批意见。

（四）还款方式变更

贷款期间内，借款人可根据需要变更还款方式，并签订变更协议，变更后的月还款额不得超出夫妻双方变更时公积金账户月缴存工资基数的50%。

借款人在正常还款期内只可申请办理一次还款方式变更。

（五）担保变更

贷款期间内，保证人或原抵押物无法履行担保责任，需变更原合同约定的担保的，借款人可提出更换担保申请。担保变更的，新的担保应符合当前我市担保资格的要求并按本规定第二款第四项提供担保材料，且抵押物抵押不得变更为自然人保证。

担保变更的，原则上以所购房屋做抵押，需按要求提供所购房屋全款购房发票或契税税票、不动产权证书。如所购房屋未办理初始登记而需变更原合同约定担保的，在所购房屋未办理初始登记前，最多可办理一次担保变更，即原自然人保证变更为新自然人保证、自然人保证变更为其他住房抵押、原抵押物变更为新的其他住房抵押。

申请担保变更的，审批人员按要求进行审核，经审核同意的，应与原合同当事方签署关于担保变更的书面协议，担保变更涉及变更抵押登记的，抵押人应办理变更相关手续，抵押变更手续完成后受理人员通过系统进行变更，并移交档案室。

八、其他业务

（一）贷款期间内，当借款人身份证、电话等信息发生变更时，受理人员应核实借款人真实信息，并应及时在贷款信息系统中登记变更信息。

（二）增加共同还款人

借款人办理住房公积金贷款后结婚的，其配偶可以申请作为共同还款人，需夫妻双方持身份证共同到窗口申请办理。

申请增加共同还款人的，受理人员应核实其婚姻信息与身份信息是否一致，婚姻信息核实无误的在系统中录入相关信息，打印表格，并指导申请人签字。

审批人员根据受理人员录入的信息，及中心添加共同还款人的要求进行审批。审批过后的纸质档案，按月整理并转至档案室留档保存。

九、相关注意事项

（一）有下列情形之一的，不得申请公积金贷款：

1. 购买性质为非住宅及投资投机性住房的；

2. 全款购买一手商品住房的；

3. 购买配偶、子女、本人父母或配偶父母住房的；

4. 购买家庭三套及以上住房的；

5. 住房为赠与或继承的；

6. 购房合同或不动产权证上有配偶以外共有人的；

7. 有未结清的公积金贷款或正在为他人公积金贷款提供自然人担保的；

8. 夫妻双方征信不符合我市公积金中心规定的；

9. 在住房公积金失信惩戒期内的；

10. 个人住房公积金账户被依法冻结的；

11. 异地自主缴存人员；

12. 其他不符合相关规定情形的。

（二）购买商品住房申请住房公积金贷款，贷款资金转至售房人账户；购买二手住房申请住房公积金贷款，原则上贷款资金转至售房人账户，如需转至借款申请人所提供账户中的，需经售房人到场并书面同意；购买建造、翻建、大修自住住房、法院拍卖住房申请住房公积金贷款的，贷款资金转至借款申请人账户。

（三）建造、翻建、大修自住住房的工程进度必须达到一半以上，勘察人员应现场勘察并出具勘察意见。

（四）以所购住房抵押的，还款期间不得更换抵押物。

（五）以下房产不能作为抵押物：

1. 土地未分割且土地已抵押的；

2. 土地性质为划拨的自建住房（独家院）；

3. 房屋用途为非住宅的；

4. 房屋用途已设置居住权的；

5. 房产已抵押的。

（六）公积金贷款还款期间，发生婚姻关系解除，在贷款未结清前借款人及配偶均负有还款义务，不得再次申请公积金贷款。借款人办理住房公积金贷款后结婚的，其配偶可以申请作为共同还款人。（其配偶作为共同还款人负有还款义务，不因日后婚姻关系的变化而免除。）

（七）购二手住房申请贷款的，购房合同与购房款发票不一致的，以最低价作为购房总价核算贷款额度。

十、本规程由漯河市住房公积金中心负责解释，自颁布之日起施行。

漯河市住房公积金中心办公室 2021年9月9日印发