

# 盐城市住房公积金管理委员会

盐房金管〔2024〕4号

## 盐城市住房公积金管理委员会 关于修订《盐城市住房公积金贷款细则》 的通知

市住房公积金管理中心，各有关单位、各住房公积金缴存人：

经盐城市第五届住房公积金管理委员会审议，决定对《盐城市住房公积金贷款细则》部分内容进行修订。现将修订后的《盐城市住房公积金贷款细则》印发给你们，请认真遵照执行。

盐城市住房公积金管理委员会

2024年5月26日

# 盐城市住房公积金贷款细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范住房公积金贷款行为，维护借贷双方的合法权益，根据《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》和《盐城市住房公积金管理办法》等有关规定，结合本市实际情况，制定本细则。

**第二条** 住房公积金贷款（以下简称公积金贷款）是指以住房公积金为资金来源，向参加住房公积金制度的职工发放的，定向用于购买、建造、翻建、大修自住普通住房（以下简称购买、建修自住住房）的专项住房贷款。

**第三条** 盐城市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）负责本市行政区域内住房公积金贷款综合管理工作；管理中心各县（市、区）管理部根据法人内部授权负责本行政区域内公积金贷款业务的组织、实施工作。公积金贷款受理、发放、贷后管理等金融业务由管理中心委托盐城市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）指定承办个人住房公积金贷款业务的商业银行（以下简称受委托银行）办理。

**第四条** 管理中心负责督促受委托银行及时办理委托合同约定的公积金贷款业务，并定期检查、考核，严格控制风险。

受委托银行的具体名单由管理中心另行公布。

受委托银行须按《盐城市住房公积金业务委托协议书》的相关要求办理公积金贷款业务，并接受管理中心的监督和管理。

**第五条** 公积金贷款实行存贷结合、先存后贷、贷款担保的原则。

**第六条** 借款人申请公积金贷款不足以支付购买、建修自住住房所需费用时，可同时向受委托银行申请商业性个人住房贷款，由管理中心和受委托银行以住房组合贷款（公积金+商业性）形式向借款人发放。

借款人进行住房组合贷款的，应当按照管理中心与受委托银行签订的委托贷款合同的约定办理抵押登记。

## 第二章 贷款对象和条件

**第七条** 在本市行政区域范围内购买、建修自住住房(含别墅)，并按规定按时、足额缴存住房公积金的，可以申请公积金贷款。

购买、建修办公用房、商业用房、车库以及其他非居住用房的，购买房屋部分产权的（共有产权保障房除外），不能办理公积金贷款。

**第八条** 同一次购房行为只能申请一次公积金贷款。

**第九条** 公积金贷款以家庭（含职工、配偶及未婚子女）为单位，借款人分为主借款人和共同借款人。共同借款人不超过两人。夫妻一方参与公积金贷款，另一方无论是否缴存住房公积金

都应当作为共同借款人。夫妻一方已经办理公积金贷款，在未还清贷款本息之前，任何一方均不能再次申请公积金贷款。

申请公积金贷款须同时具备下列条件：

（一）拥有公积金账户的借款人已开户满半年且按时、足额、连续缴存住房公积金6个月（含）以上，具有完全民事行为能力。对曾经在异地（外市）缴存住房公积金，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

（二）具有合法有效的房屋买卖合同、协议或经有关部门批准建修住房的证明文件。

（三）首付款比例不低于房屋总价的20%。

（四）借款人（含主借款人、共同借款人）无公积金贷款记录（含异地公积金贷款）或累计仅有一次公积金贷款记录（含异地公积金贷款）且已还清。

（五）借款人具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力；无影响贷款偿还能力的其他债务；信用良好。

（六）有管理中心认可的担保方式，借款人不能按要求提供担保的，管理中心可拒绝贷款。

（七）购买商品住房（含经济适用住房和中低价商品住房，下同）的，在合同约定房屋交付日前申请；购买二手住房的，在合同签订之日起三个月内申请；二手住房过户至买方名下后，申请公积金贷款的不予受理。建修自住住房的，在取得有关部门的批准文件之日起一年内申请。

(八)用房产作抵押,抵押人应出具能够在处分抵押物时自行安置的承诺书。不满 18 周岁人员的房屋不予抵押。

**第十条** 因在本市购买、建造、翻建或大修自住住房,办理了商业性个人住房贷款且符合公积金贷款条件的借款人,在偿还商业住房贷款期间可申请转为公积金贷款(以下简称商转公贷款)。

(一)转贷条件。申请转公积金贷款须符合本细则第九条申请公积金贷款的规定条件外,还需同时具备以下条件:

1.申请人须为商业性个人住房贷款的主借款人。

2.申请人夫妻双方未享受过公积金贷款(含组合贷款、异地公积金贷款)。

3.申请人的商业贷款未还清且还款正常、无公积金中心规定的信用记录。

4.申请人办理商转公贷款时,商业贷款剩余本金不得大于其住房公积金贷款可贷额度。

(二)对不同家庭共同购买同一套住房的商转公贷款申请不予受理。对异地(外市)缴存本地贷款的和本市缴存异地贷款的商转公贷款申请不予受理。当借款人一方为本地缴存、一方异地缴存的办理商转公贷款时,仅计算本地缴存人的贷款额度。

**第十一条** 非本单位在职职工,采取挂靠或代缴等形式,实际是由缴存人本人缴纳单位部分及个人部分公积金的,不能申请公积金贷款。

**第十二条** 借款人所购的房屋有未结清公积金贷款的,暂不

受理公积金贷款申请。待原贷款结清后，在规定时间内方可办理。

**第十三条** 异地缴存职工，在本市购买自住住房的，凭异地住房公积金管理中心出具的正常缴存证明，可在本市申请公积金贷款。

缴存证明内容应包括缴存职工姓名、身份证号码、工作单位、月缴存基数、月缴存额、开户时间（必须满半年）、近期缴存明细（必须连续缴存6个月以上）和是否有公积金贷款（含已结清）。

**第十四条** 异地缴存职工的公积金贷款按本地贷款政策执行。

### 第三章 贷款额度、期限、利率

**第十五条** 贷款额度。单笔公积金贷款额度应取以下三项计算的最低值：

（一）贷款最高限额。贷款最高限额根据管委会批准的额度执行。

适当放宽黄海明珠人才计划各类人才和留盐就业创业的高校毕业生最高贷款额度，各类人才对应的具体最高贷款额度，由住房公积金管理委员会授权住房公积金管理中心，根据上级有关文件精神，另行制定实施细则。

（二）购买非装配式住宅的，分以下三种情况进行贷款额度计算；购买装配式住宅的，贷款额在非装配式住宅可贷额度基础上上浮20%。具体情况如下：

1.借款人均为正常缴存比例缴存住房公积金的职工，按照其住房公积金贡献度和还款能力确定贷款限额，计算公式为：借款人近12个月月均住房公积金缴存基数之和 $\times 40\% \times 12$ （月） $\times$ 贷款年限（年）；同时，若按上述方法计算后的贷款月还款额大于月均住房公积金缴存基数之和的60%时，则按月均住房公积金缴存基数之和的60%作为月还款额确定最高可贷额度。

2.借款人均为低于正常缴存比例缴存住房公积金的职工或灵活就业人员，贷款额不高于借款人公积金账户余额之和的20倍（个人一次性补缴不计入公积金账户余额）；

3.借款人既有正常缴存比例缴存住房公积金的职工，又有低于正常缴存比例缴存住房公积金的职工或灵活就业人员的，贷款额不高于分别计算最高可贷额度后的和值。

（三）贷款额不得超过房屋交易总价的80%，且不得超过房屋总价与已付购房款（或建修费用）的差额。住房公积金组合贷款额度（公积金贷款额度加商业性个人住房贷款额度）也不超过上述规定比例限制。

普通商品房交易价格认定，按登记备案的购房合同约定的房屋总价（不含精装修成品房载明的装潢装饰费用）为准；二手住房交易价格认定，原则上以二手住房网签合同或税收缴款书（契税）所示房价为准，但价格明显异常的，管理中心有权参照主管部门公布的二手房市场成交价格确定。建造、翻建、大修自住住房价格认定，以具备资质的建筑工程公司出具的工程造价预

算及管理中心确认的价格为准（不含装饰装潢费用）。

**第十六条** 保底贷款额度。保底贷款额度根据盐城市住房公积金管理委员会批准的额度执行。

**第十七条** 夫妻关系存续期内共同办理过住房公积金贷款，离婚后，原贷款算作双方各一次贷款记录。

夫妻双方婚前各自办理的公积金贷款，合并计算公积金贷款次数，算作夫妻双方已有二次公积金贷款记录。

未婚子女与父母共同办理过住房公积金贷款，原贷款算作该未婚子女与父母各一次贷款记录。

**第十八条** 贷款期限。公积金贷款期限以年为单位，最长不得超过30年，借款人申请的贷款期限与申请贷款时的实际年龄之和原则上不得超过其法定退休年龄。

连续、足额缴存公积金5年以上且具有稳定收入、信誉良好、有偿还贷款本息能力的借款人（不含低于正常缴存比例缴存住房公积金的职工或灵活就业人员），贷款期限可以放宽至借款人法定退休年龄后1至5年。

申请贷款时的实际年龄取整计算。根据国家机关规定延迟退休的，退休年龄以国家机关规定为准。

**第十九条** 贷款利率。按贷款资金实际划转日中国人民银行公布施行的贷款利率执行。

首次申请公积金贷款，按住房公积金个人住房贷款基准利率执行；第二次申请公积金贷款，贷款利率按照同期住房公积金个



人住房贷款基准利率的 1.1 倍执行。

一年期贷款实行到期一次性还本付息，贷款期限内利率不作调整，执行合同利率。一年期以上公积金贷款，遇中国人民银行利率调整，于次年 1 月 1 日起，按相应利率档次执行新的利率。

## 第四章 贷款担保

**第二十条** 借款人申请公积金贷款必须提供贷款担保。担保方式有现房抵押、质押、保证担保。

**第二十一条** 现房抵押指借款人以具有合法所有权证且未设定抵押的房产作抵押。对购买自住住房的，借款人应使用本次贷款所购住房作抵押，本次贷款放款前无法及时落实抵押登记手续的，可采用质押或保证担保；建造、翻建、大修自住住房的，可用国有土地使用权或其他房产作为抵押。在抵押期内，抵押人对已抵押的房产负有维修、管护、保证完好无损的责任。

**第二十二条** 质押分为有价证券质押和公积金质押。

（一）有价证券质押指借款人以国债、银行存单等管理中心认可的有价证券作为质物。用于质押的有价证券金额不得低于借款金额本息总额。借款人须办理有价证券冻结手续，且冻结到期日应晚于贷款到期日。冻结手续及有价证券应交受委托银行保管，借款人按照借款合同还清本息后，受委托银行将质押的有价证券退还借款人。

(二) 公积金质押指借款人以住房公积金缴存人账户内的公积金余额及以后继续缴存的住房公积金作为质物。质押的住房公积金账户应冻结，冻结到期日应晚于贷款到期日。

质押担保的借款金额按质押时公积金账户内余额计算，质押的住房公积金余额最低不得少于借款人借款额的 50%，具体比例由管理中心根据实际情况确定。质押之后公积金账户内继续缴存的公积金自动进行质押担保。在质押期间，出质人不能提取个人住房公积金账户内的存储余额。

在借款人还款过程中，出质人公积金余额超过借款人借款余额部分，可应主借款人书面申请并经管理中心审核同意后解除超额部分质押担保。

**第二十三条** 保证担保为阶段性保证担保。对于按揭合作的贷款，可使用所购房抵押加阶段性保证，即借款人以所购买的房屋作抵押，在借款人取得该住房的所有权，办妥抵押登记并交至管理中心或受委托银行执管之前，由售房人提供阶段性连带责任保证。阶段性保证人必须是与管理中心签订按揭合作协议，且是借款人所购房屋的开发商或售房单位。

**第二十四条** 对借款人仅为异地缴存职工的，除上述担保方式外须再提供“第三人”承担连带保证责任。对借款人仅为灵活就业人员，或可能存在安全风险的抵押贷款，管理中心可以要求借款人除上述担保方式外再提供“第三人”承担连带保证责任。“第三人”应当是有住房公积金账户并正常缴存的第三方单位缴存职

工，当借款人不履行债务时，按约定履行职责。

**第二十五条** 借款人以现房抵押或以所购房抵押加阶段性保证方式担保的，须与管理中心签订《房地产抵押合同》，办理抵押登记手续，并将《不动产登记证明》（抵押权）交管理中心或受委托银行保管。抵押房的现值，由管理中心自行确认，但不得明显高于当时本区域内市场正常交易价格。住房抵押值最高不得超过其现值的 80%，非住房抵押值最高不得超过其现值的 50%。

**第二十六条** 借款人办理商转公贷款时，可以以所购住房的剩余抵押价值进行第二顺位抵押，商转公顺位抵押办理住房公积金贷款后，原商贷须结清，并办理原抵押权注销手续，确保住房公积金管理中心为该笔商转公贷款的第一顺位抵押权人。除该情形以外，其他公积金贷款不得接受顺位抵押。

**第二十七条** 二手住房贷款必须以所购房作抵押且不得变更抵押物。

**第二十八条** 借款人购买普通商品房以所购房抵押的，不可办理担保物变更；以其他非所购房抵押的，必须用所购房进行抵押物置换。

**第二十九条** 借款人违约或拒绝履行借款合同的，管理中心有权依照合同和法律程序处置抵押（质）物。

**第三十条** 处分抵押（质）物所得价款，扣除处分抵押（质）物各项费用后按照合同约定偿还公积金贷款；不足偿还公积金贷款本息的，管理中心继续向借款人追偿；超过应偿还贷款本息的

部分，退还抵押（出质）人。

## 第五章 贷款材料及流程

**第三十一条** 贷款材料。借款人申请贷款时须提供以下材料原件或电子证照原本：

（一）借款人身份、关系材料：借款人身份证、结婚证（离婚证或离婚判决书或调解书）、户口簿；借款人为单身一人的，须由本人当场填写个人婚姻状况承诺书。共同借款人为现役军人的出具军队统一颁发的有效证件。

（二）购建房材料：

1.购买普通住房的：登记备案的购房合同或协议；不低于规定首付款比例的税务部门监制的首付款凭证；

2.购买二手住房的：登记备案的房屋转让合同或买卖契约、资金托管协议、资金托管存款凭证；

3.建造普通自住房的：《建设用地规划许可证》和《建筑工程施工许可证》；具有施工资质的建筑施工单位出具的工程造价预算表；施工单位开具的收款凭证；

4.翻建、大修普通自住房的：不动产权证书及乡镇以上人民政府核发的批准文件；具有施工资质的建筑施工单位出具的工程造价预算表；施工单位开具的收款凭证。

（三）担保材料：

1.现房抵押：抵押房屋的不动产权证书、抵押房屋所有权人（抵押人）身份证、结婚证或户口簿；

2.有价证券质押：有价证券所有人及其配偶身份证、结婚证或户口簿、有价证券；有价证券冻结止付手续；

3.公积金质押：出质人身份证，出质人本人签写的《质押贷款保证书》或经公证部门公证的出质人同意质押书；

4.“第三人”担保：“第三人”身份证，本人签写的《担保书》。

（四）其他材料（按要求提供）：

1.《贷款申请表》；

2.《个人征信客户授权书》；

3.贷款还款账户信息（代扣银行卡）；

4.《自行安置承诺书》，应由抵押房屋的所有权人当场填报确认；

5.申请商转公贷款的，还须提供：商业性个人住房贷款合同；贷款银行出具的个人近期还款明细并注明贷款余额（加盖章印）；申请二手住房商转公贷款的，还需提供契税或增值税发票；

6.借款申请人（含共同申请人）本人不能到场的，须提供公证机构出具的《公证书》，由代理人在授权范围内代为行使相应权利。代理人应出具本人身份证；

7.申请异地缴存本地购房贷款的，应出具《异地缴存使用证明》及缴存流水。

涉及相关部门出具的材料有有效期的，依其规定；未规定有

效期的，自材料出具之日起一个月内有效。

### **第三十二条 贷款程序：**

（一）贷款申请。借款人应当凭贷款申请资料，向管理中心或受委托银行提出申请，填写《住房公积金贷款意向表》等有关资料；

（二）贷款受理。管理中心或受委托银行对借款人的申请材料进行受理、审核，审核同意后与借款人签订《借款合同》等；

（三）贷款审批。管理中心对借款人的贷款进行审批，审批同意后，通知并协助借款人办理担保落实手续；

（四）贷款发放。借款人凭担保落实材料向管理中心或受委托银行办理贷款发放。管理中心通知受委托银行将贷款资金划入售房单位或房屋承建（修）方在银行开设的账户内。自管理中心审批同意并通知借款人之日起 30 日内借款人未办理贷款划转手续的，视同借款人放弃贷款申请。

## **第六章 贷款偿还**

**第三十三条 贷款偿还。**借款人可选择等额本息还款法、等额本金还款法或管理中心认可的其他还款法。

**第三十四条 还款方式：**贷款期限为一年的，实行到期一次性还本付息。贷款期限在一年以上的，实行按月归还贷款本息，借款人从贷款实际划转日的次月开始，于每月 20 日前将应还贷

款本息存入委托还款账户中，受委托银行每月从还款账户中扣收。

**第三十五条** 提前还款。借款人可以提前偿还部分贷款本金或结清全部贷款本息。提前归还贷款的，管理中心不得收取违约金，但按照借款合同已计收的贷款利息不作调整也不退还。

借款人在还款期间信用良好且还款能力显著提高的，可申请缩短借款年限。缩短年限仅办理一次。缩短年限后贷款利率按实际贷款年限(累计贷款年限)对应利率执行，按照借款合同已计收的贷款利息不作调整也不退还。

贷款期限为一年的，如需提前还款，必须一次性还清全部贷款本息。

## 第七章 贷款变更

**第三十六条** 借款人在还款期间因特殊原因变更贷款担保方式或抵押（质）物的，应当以书面形式提出申请，管理中心审核同意后办理变更手续。

**第三十七条** 借款人未婚时办理公积金按揭贷款，婚后增加配偶为所购房共有人，在未办理不动产抵押登记前，可办理预购商品房登记申请人及抵押人变更。

**第三十八条** 借款人死亡（包括宣告死亡，下同），其合法的财产继承人、受遗赠人申请继续履行借款合同的，经管理中心审核同意后，予以变更借款合同。变更后的借款人必须有稳定的

经济收入和偿还贷款本息的能力。涉及其他担保人的，必须征得所有担保人书面同意。

**第三十九条** 借款人在贷款存续期间因离异需变更借款人，导致借款人需要进行变更的，由原借款人协商一致后共同申请办理，经管理中心审核同意后，可予以变更借款合同。

（一）涉及其他担保人的，必须征得所有担保人书面同意；变更后的借款人必须正常缴存住房公积金且信用良好，有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力；

（二）管理中心须重新进行贷款资格审核，且原贷款的剩余贷款本金不得超过新借款人的最高可贷额度；

（三）管理中心为了控制贷款风险，可以要求增加、变更担保或拒绝变更借款人。

## 第八章 个人信用

**第四十条** 影响个人信用的信息有个人在贷款、担保、信用卡、保险等与金融机构或者管理中心等机构发生信贷关系而形成的个人实际履约行为记录。

**第四十一条** 个人信用不良的认定：

（一）金融机构确认为信用不良的；

（二）在借贷、赊购、担保、租赁、保险、使用信用卡等活动中未按照合同履行义务，在管理中心或金融机构存在连续3次



(含)或累计6次(含)违约记录的;到期一次性还本付息的,拖欠贷款本金或利息时间在90天(含)以上的;

(三)利用或协助提供各种虚假材料骗取、套取住房公积金或住房公积金贷款的;

(四)灵活就业人员在公积金贷款发放后,连续3个月(含)或累计6个月(含)未按时足额缴存住房公积金或未能履行《自愿参加住房公积金制度协议》中其他条款的;

(五)其他不宜发放贷款的情形或有损害住房公积金制度行为的。

**第四十二条** 管理中心应通过中国人民银行个人信用报告、住房公积金管理中心信息系统数据或其他网上可公开查询的信息,了解借款申请人及家庭成员的个人信用情况。

**第四十三条** 个人不良信用行为或不良事件终止之日起满5年及5年以上的,不作为判定个人信用不良依据。如经调查,个人确因非恶意原因造成还款违约,所拖欠贷款、信用卡等本息均是在拖欠当月底前还清的,可视为未违约。

**第四十四条** 借款人未按期归还贷款本息的,管理中心按中国人民银行规定计收罚息,并按规定向金融信用信息基础数据库和其他法律法规规定的信用管理部门报送相关信息。

## 第九章 贷款监管

**第四十五条** 违约处理。借款人有下列情形之一的,管理中

心根据《借款合同》的约定，依法提前收回公积金贷款，并追究借款人的违约责任：

（一）借款人未按专款专用的规定使用公积金贷款；

（二）经事后督查，借款人是套取住房公积金贷款为目的，与房屋卖方进行约定交易，并非用于自住的；

（三）灵活就业人员未能履行《自愿参加住房公积金制度协议》条款的；

（四）未经管理中心同意，借款人将设定抵押权的财产变卖、转让、赠与或重复抵押的；

（五）借款人所设定抵押的房产遇拆迁，借款人未事先通知管理中心，并未办理贷款清偿手续或重新落实新的担保方式的；

（六）借款人拒绝或阻挠管理中心对公积金贷款使用情况进行监督检查的；

（七）借款人与其他法人或经济组织签订有损管理中心权益的合同或协议的；

（八）借款人连续三个月（含）或累计六个月（含）未按时偿还贷款本息的；

（九）担保人违反《担保合同》、丧失承担连带责任能力或抵押物因损毁不足以清偿贷款，而保证人、借款人未按要求落实新保证或新抵押的；

（十）借款人未按时办理《不动产登记证明》（抵押权）。

**第四十六条** 借款人在个人住房公积金贷款发放后与卖方解

除、确认无效或撤销所购房屋买卖合同的，借款人必须在办理相关手续前将所欠贷款全部还清。

借款人拒不结清贷款的，管理中心有权采取必要的措施对已使用款项进行追回，保障资金的专款专用。

**第四十七条** 管理中心对受委托银行建立检查考核制度。根据《委托贷款协议书》确定的各项指标和奖惩条款对受委托银行进行监督、检查和考核。

## 第十章 附则

**第四十八条** 本细则由盐城市住房公积金管理中心负责解释并组织实施，盐城市住房公积金管理中心可根据本细则制定具体的操作办法和操作流程。本细则条款遇国家政策调整相应调整。

**第四十九条** 本细则自2024年5月1日起施行，原盐房金管〔2022〕5号文件同时废止。