

# 佛山市住房公积金管理中心文件

佛房金管〔2019〕509号

---

## 佛山市住房公积金管理中心关于调整我市 住房公积金抵押贷款政策的通知

各住房公积金缴存单位和职工：

根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、中国人民银行《贷款通则》及《个人住房贷款管理办法》等有关法律法规和规章，经市人民政府同意，于2006年2月28日制定并实施《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》（佛房金管〔2006〕3号，以下简称《贷款办法》）。多年来，根据国家相关政策，及我市实际逐步调整《贷款办法》。现根据市住房公积金管理委员会第二十次会议决议，对《贷款办法》（佛房金管

〔2019〕94号)进行调整,调整的主要内容如下:

《贷款办法》第九条调整为:“贷款须待抵押借款合同签订并完成抵押手续,由受委托银行送达市住房公积金管理中心,市住房公积金管理中心把贷款资金划到受委托银行指定的专户上。受委托银行应在当日发出贷款,把资金划到售房方指定的账户。”

现将调整后的《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》予以公布,原《贷款办法》(佛房金管〔2019〕94号)同时废止。

附件:佛山市住房公积金住房抵押贷款办法

佛山市住房公积金管理中心

2019年11月8日

---

抄送:广东省住房公积金监管部门备案。

---

佛山市住房公积金管理中心

2019年11月8日印发

---

# 佛山市住房公积金住房抵押贷款办法

## 第一章 总则

第一条 为规范住房公积金住房抵押贷款的管理，更好发挥住房公积金支持干部职工购买自住房屋、改善居住条件的作用，现根据国务院《住房公积金管理条例》和中国人民银行《个人住房贷款管理办法》等规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 住房公积金住房抵押贷款（以下简称贷款），是指依时足额缴存住房公积金的职工，在我市购买、建造、翻建、大修自有自住房屋时，以其所拥有的住房为抵押物，或提供第三方物业抵押担保，作为偿还贷款的保证而向佛山市住房公积金管理中心申请的贷款。

贷款遵循权利与义务相应的原则。

第三条 贷款以职工购买、建造、翻建和大修理普通自住住房（规划用途为“住宅”）为发放对象，规划用途为非住宅的（如高级公寓、别墅、度假村、商业或商务用房等）不予发放贷款。

参照省住建厅《关于确定我省普通住房标准的通知》（粤建房字〔2005〕58号），“单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下”的规定，超出上述面积

标准的住房，申请贷款时仅按上述面积标准部分的房价款计算可贷款额，超出部分由借款人自行解决。

## 第二章 贷款程序

第四条 根据国务院《住房公积金管理条例》的规定，贷款委托商业银行发放。具体受委托承办贷款业务的银行（以下简称受委托银行），由市住房公积金管理委员会确定；市住房公积金管理中心根据市住房公积金管理委员会的决定，委托银行开展该项业务。

第五条 受委托银行受理职工贷款申请，按要求收集有关审核资料，并作出贷款风险评估后，报送市住房公积金管理中心审批。

受委托银行受理职工贷款申请 5 个工作日内把审核资料送达市住房公积金管理中心，市住房公积金管理中心自受委托银行送达职工贷款申请资料，5 个工作日内作出批复。

第六条 受委托银行作出贷款风险评估的内容。

（一）申请贷款购买商品房的，对借款人的信用情况作出评价意见。

（二）申请贷款购买“二手房”，建造、翻建、大修住房的，除对借款人的信用情况作出评价意见外，还需按本办法第四、五章的要求，针对不同类型的贷款，对抵押物价值作出评估：包括可能变现值、可使用期、房屋质量、以及其他可能影响抵

押物价值因素的分析 and 评价意见。具体参照建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕8号）执行。

第七条 为防范风险、规范管理，对需开办贷款业务的商品房楼盘，由受委托银行先行报送楼盘资料。对不符合销售条件的楼盘不发放贷款，以维护职工的权益和保障贷款资金安全。

“二手房”和建造、翻建、大修住房的贷款，不需办理楼盘资料申报。

第八条 贷款申请经市住房公积金管理中心审核同意后，借款人必须与受委托银行签订《佛山市住房公积金户购房、建房和大修理住房抵押借款合同》，并办理有关房屋抵押手续。

第九条 贷款须待抵押借款合同签订并完成抵押手续，由受委托银行送达市住房公积金管理中心，市住房公积金管理中心把贷款资金划到受委托银行指定的专户上。受委托银行应在当日发出贷款，把资金划到售房方指定的账户。

第十条 贷款申请过程中的费用收取，应以公开、公平、合理为原则，体现住房公积金制度支持职工解决自住住房的精神，维护职工的权益。

（一）市住房公积金管理中心不收取任何贷款手续费用，按照规定向受委托银行给付委托贷款手续费。

(二)受委托银行在办理贷款过程中如需收取业务费用、或代收费用的，应向借款人标明费用标准和收费依据。

(三)如需由房地产估价机构对抵押物进行评估，受委托银行应提供认可的房地产估价机构由借款人选择，如借款人同意也可由受委托银行在指定的估价机构进行评估。

### 第三章 贷款对象和条件

第十一条 根据中国人民银行《个人住房贷款管理办法》的规定，借款人应是具有完全民事行为能力的自然人。

第十二条 借款人应同时具备以下条件：

(一)借款人为我市缴存住房公积金的职工；非我市缴存住房公积金的（异地缴存职工），借款人和配偶中任一方为我市户籍，或借款人配偶在我市缴存住房公积金并符合本条第（二）款。判别住房公积金缴存地、户籍地、已婚情况，以贷款申请时的情况为准。

(二)贷款申请之月起，前6个月连续依时足额缴存住房公积金，且累计依时足额缴存住房公积金满1年。如曾办理个人明细（或称个人账户）注销的，以重新开设个人明细并缴入资金之月算起。

由市人力资源社会保障管理部门或市军转干部管理部门确认，符合市政府关于对引进高层次人才政策规定的引进人才、或符合市军转干部管理部门接收安置的军转干部，在开设了个

人住房公积金明细并开始缴存住房公积金后，可申请贷款，不受缴存年期限限制。

(三) 购买住房，建造、翻建、大修住房，资金不足的。

(四) 具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息能力。

(五) 能提供符合本办法规定的物业作为贷款抵押物。

第十三条 申请贷款，应提供以下资料：

(一) 身份证；借款人已婚的，提供结婚证。

(二) 申请购房贷款的，提供有效的商品房购销合同。

(三) 申请建造、翻建和大修住房贷款的，提供由规划、土地、建设行政管理部门颁发的规划许可证、用地许可证、建筑施工许可证或有同样效力的文件、批文，工程预算表等资料。

(四) 缴交首期款的凭据；购买“二手房”的提供发票。

(五) 如共同购房人中存在夫妇以外第三人的（以购房合同或产权证书为准），需提供有第三人签名认的借款抵押合同书，或者由房地产管理部门或不动产登记部门出具的抵押证明书；如购房共有人年龄未达法律规定、需由监护人代为签名的，提供监护人与被监护人关系的公证书。

(六) 非我市缴存住房公积金的借款人，需提供户口簿，以及缴存地住房公积金管理部门出具的缴存、提取、贷款情况证明。

(七)特殊原因需提交的资料。

#### 第四章 贷款额度、首期款、年限、利率

第十四条 符合贷款对象和条件的借款人，可按下列规定的额度申请贷款。

(一)根据我市住房公积金可用量确定最高贷款额。累计依时足额缴存住房公积金满1年(含)以上2年(不含)以下，贷款额度个人最高不超过30万元；累计依时足额缴存住房公积金满2年(含)以上，贷款额度个人最高不超过40万元；累计依时足额缴存住房公积金满3年(含)以上，贷款额度个人最高不超过50万元。

如贷款仍不足够的，且个人有偿还能力，可同时申请组合贷款(住房公积金贷款+商业贷款)。

(二)按照中国人民银行《个人住房贷款管理办法》关于“住房公积金贷款额度最高不得超过借款家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的2倍”的原则确定贷款额度，即(借款人当前住房公积金明细余额+当月至退休注销时拟应缴存的住房公积金)×2。

当月至退休注销时拟应缴存的住房公积金=当月至前半年(6个月)于应缴额度内实缴住房公积金的月平均值×当月至退休的月数。退休时间统一按60周岁计算。

(三)职工申请贷款时，必须已交付不低于规定数额的首期



款，即贷款额不能超过购房总房款减首期款，建房、翻建、大修理住房也按此原则处理。

(四)按照银监会《商业银行房地产贷款风险管理指引》，借款人的月房产支出与收入比控制在50%以下，月所有债务支出与收入比控制在55%以下。

房产支出与收入比的计算公式为：本次贷款的月还款额/月均收入。即：贷款额度÷贷款期数+月应还利息，不能大于收入的50%。

所有债务与收入比的计算公式为：（本次贷款的月还款额+其他债务月均偿付额）/月均收入。即：贷款额度÷贷款期数+月应还利息+其他债务月均偿付额，不能大于收入的55%。

本办法所指收入，以住房公积金缴存单位申报登记的个人计缴工资基数为准。

(五)贷款额的核定同时涉及上述(一)至(四)点贷款额度的设定，以额度低的一条为准。

第十五条 本办法所称的首期款，按照《住房公积金抵押贷款信用评级制度》核定，对被评不同信用等级的借款人，实行按不同比例缴交购建房首付款（即20%至40%），才能获准贷款。（详见附件《住房公积金抵押贷款信用评级制度》）

第十六条 住房公积金缴存职工个人可申请两次贷款。不得向已有两次使用贷款记录的职工发放贷款。

第十七条 申请贷款购买“二手房”的，以交易价为基础，由受委托银行作出的贷款风险评估，以低的价格作为计算贷款额度的“购房总房款”值。

申请贷款建造、翻建和大修住房的，以工程预算总额为基础，由受委托银行作出贷款风险评估，以低的价格作为计算贷款额度的“购房总房款”值。

第十八条 贷款年期。

(一)购买商品房的贷款年期，最长不能超过 30 年，即 360 期（月）。

(二)根据中国人民银行《个人住房贷款管理办法》确定贷款期限的原则，购买“二手房”、建造、翻建和大修住房的贷款年期，最长不超过 20 年，即 240 期（月），同时不长于房屋余下的土地使用终止年期。

(三)贷款年期加年龄不超过 65 年。

贷款年期的核定，如同时涉及上述（一）至（三）点中的设定，以年期低的一条为准。

第十九条 贷款利率。按照中国人民银行规定的住房公积金个人住房抵押贷款利率执行；第二次使用贷款的，为同期首次住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍计算利息。期间如遇法定利率调整，于次年初开始，按相应利率档次执行新的利率水平。

贷款期间借款人须按照住房公积金制度的规定，继续缴存住房公积金。除法律法规规定外，如贷款期间连续 9 个月或累计 24 个月不按时足额缴存住房公积金的，按权利与义务相应的原则，借款人应及时退还贷款余额；在借款人清还全部贷款前，其所欠贷款的利率暂调整为同期商业贷款利率。

## 第五章 贷款抵押担保

第二十条 不能办理抵押登记、或者法律法规和规章规定不能转让、或者已明确为征拆对象的物业，不能作为贷款抵押物。

第二十一条 购房贷款的，借款人必须将新购入的自有住房全额用于贷款抵押，并与受委托银行签订抵押合同，并到房地产管理部门或不动产登记部门办理抵押登记（或备案）。贷款用于大修住房的，也按照上述办法办理抵押手续。

第二十二条 贷款建造、翻建住房的，借款人必须提供其他自有物业作为抵押，或者提供第三方物业抵押担保。抵押物应与核定贷款额度时计算的“总房款”价值相等，同时按照第二十一条的要求办理抵押手续。

## 第六章 附则

第二十三条 本办法所称购买“二手房”，指购买已取得房地产管理部门或不动产登记部门颁发的房地产权证、且可在房地产市场流通的住房；

“翻建住房”，是指对住房全部拆除、另行设计、重新建造；“大修住房”是指需要牵动或拆换住房部分主体构件，但不需全部拆除住房。具体可参照《房屋修缮范围和标准(试行)》的标准确认；

“贷款人”，指贷出款项的机构；“借款人”，指借入款项的人员，或指向“贷款人”申请以期获得借款的申请人，也即贷款申请人。

第二十四条 本办法其他未尽事宜，按照《中华人民共和国担保法》、《贷款通则》、国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》等法律法规、规章的规定执行。

第二十五条 本办法的规定从2019年11月8日实施。

附件

## 住房公积金抵押贷款信用评级制度

为保障资金安全，促进个人诚信意识的建立，实行住房公积金抵押贷款信用评级制度。对被评为不同信用等级的借款人，实行按不同比例缴交购建房首付款，才能获得住房公积金抵押贷款。

### 一、住房公积金抵押贷款信用等级标准

A级：三年内未出现逾期还款，或者逾期还款累计5期以内（含5期）。

B级：三年内逾期还款累计6至10期，或者连续逾期还款3期以内（含3期）。

C级：三年内逾期还款累计11至15期，或者连续逾期还款4至6期。

D级：三年内逾期还款累计16期及以上，或者连续逾期还款7期及以上。

E级：五年内因连续逾期还款而被债权人起诉，且其债务已结清，或者使用不真实资料办理住房公积金业务和其他金融业务，已自觉纠正错误。

F级：因经济纠纷被提起诉讼，法庭未作出判决，或被判败

诉、或经法庭调解后，仍未完全履行相关经济责任；或者使用不真实资料办理住房公积金业务和其他金融业务，拒不改正错误。

（以上所指逾期还款，包括住房公积金贷款、其他商业贷款、信用卡还款等）

## 二、不同信用等级相应的首期付款率

A 级：缴交首期款不少于购建房总价的 20%；

B 级：缴交首期款不少于购建房总价的 25%；

C 级：缴交首期款不少于购建房总价的 30%；

D 级：缴交首期款不少于购建房总价的 35%；

E 级：缴交首期款不少于购建房总价的 40%；

F 级：暂不受理住房公积金抵押贷款申请。