



公积金贷款业务指南

一、办理以下业务，需提供申请人身份证和户口簿及以下材料（原件及复印件）

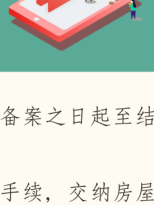
办理项目	需要提供的材料	材料	备注	特别说明
一、一手房	1.购房证明（购房证、商网证或其他）	原件	已缴契税提供契税的身份证、户口簿正本	非是所购楼盘公积金贷款如遇到政策调整以当时为准并出具公积金管理中心出具的标准格式的缴存证明或缴存流水（最近一年）以及缴存地地产权登记管理机关出具的最高名下房产登记情况证明。
	2.近一年的工资流水	原件	如职工数人缴存公积金为收入，则不需要提供	
	3.购房合同	原件		
	4.首期付款	原件	如提供首期付款的银行转账记录	
	5.用于还款的银行卡	原件	贷款银行同行一类账号	
	6.个人（家庭）房产证明	原件	缴存地和户籍地	
	7.个人（夫妻）征信报告	原件	征信报告有显示的房产信息也需要出具房产证明（如借款合同或产权证） 如已结清上次公积金贷款则不需要提供	
二、二手房	(一) 借款人	1.购房证明（购房证、商网证或其他）	原件	非是所购楼盘公积金贷款如遇到政策调整以当时为准并出具公积金管理中心出具的标准格式的缴存证明或缴存流水（最近一年）以及缴存地地产权登记管理机关出具的最高名下房产登记情况证明。
		2.近一年的工资流水	原件	
		3.不动产证	原件	
		4.首期付款	原件	
		5.用于还款的银行卡	原件	
		6.个人（家庭）房产证明	原件	
		7.个人（夫妻）征信报告	原件	
	(二) 卖方	1.产权人的身份证明证明正本	原件	
		2.收款银行卡	原件	
		3.不动产证（房地产权证）复印件	原件	
三、商业贷款转公积金贷款	1.申请人填写《汕尾市商转公积金贷款申请表》		原件	1.所有材料提供一式两份，2.公积金中心受理之日起，3.公积金中心审核通过后，4.公积金中心放款。
	2.主借款人银行卡复印件		原件	
	3.购房证明（购房证、商网证或其他）	原件	已缴契税提供契税的身份证、户口簿正本	
	4.收入证明	原件		
	5.最近6个月收入的银行流水账单	原件	申请人或关系双方	
	6.个人信用报告	原件	申请人或关系双方	
	7.原商业贷款合同、银行结清	原件	原件	
	8.原商业贷款银行或原银行的贷款余额证明、贷款明细证明	原件	提供原银行盖章的贷款结清证明	
	9.个人家庭或商业房产证明	原件	缴存地和户籍地	
	10.不动产证	复印件		
	11.公积金中心要求提交的其他材料			
四、建造、翻建、大修自住住房	1.不动产证（房地产权证及土地证）	原件		出具证明（变更和翻建以及翻建）当时出具的名额为：
	2.近一年的工资流水	原件		
	3.用于还款的银行卡	原件	贷款银行同行一类账号	
	4.个人（家庭）房产证明	原件	缴存地和户籍地	
	5.个人（夫妻）征信报告	原件	征信报告有显示的房产信息也需要出具房产证明	
	6.国有土地使用证	原件	适用于建造、翻建	
	7.建设用地规划许可证	原件	适用于建造、翻建	
	8.建设工程规划许可证	原件	适用于建造、翻建	
	9.建设工程竣工验收报告	原件	适用于建造、翻建	
	10.房屋结构鉴定报告	原件	适用于大修	
	11.工程概、预算	原件	适用于建造、翻建、大修	

二、贷款类型



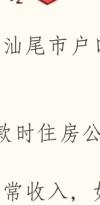
公积金贷款，包括普通公积金贷款、商业性住房按揭贷款转公积金贷款和公积金组合贷款。

三、贷款申请有效期限



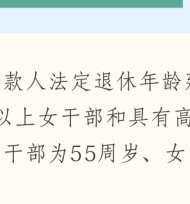
- （一）一手房贷款，借款人在办理商品房买卖合同备案之日起至结清房款前，提出贷款申请；
- （二）二手房贷款，借款人应在办妥房屋交易过户手续，交纳房屋契税（以不动产权证登记日期为准）后的6个月内，提出贷款申请；
- （三）建造住房的，借款人应在持有有关部门批准文件，建造房屋竣工并取得房屋所有权证后的6个月内，提出贷款申请；
- （四）翻建、大修自住住房贷款，借款人应在持有有关部门批准文，完成房屋翻建或大修工程后的6个月内，提出贷款申请。

四、贷款对象和条件



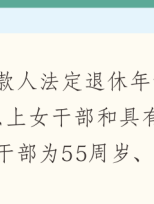
- （一）有本市常住户口或其它合法有效居留身份（有汕尾市户口在外市缴存的职工）；
- （二）具有完全民事行为能力的自然人；
- （三）按期足额缴存住房公积金6个月以上，申请贷款时住房公积金汇缴正常；
- （四）有稳定的职业和收入，职工缴存基数默认为正常收入，如实际收入高于缴存基数，则需提供收入流水及其他合法稳定收入材料（如合法房租收入，需提供房屋产权证及转账收入等相关材料）；
- （五）有偿还贷款本息的能力（申请人家庭所有负债每月还款金额扣除申请人及配偶住房公积金月缴存额后，不超过申请人家庭月收入的50%）；
- （六）申请人及配偶信用状况良好，在中国人民银行的征信系统中无不良信用记录（个人住房贷款、公积金贷款或商业贷款、消费性贷款、车贷、其他经营性贷款合并计算逾期累计超过6次、2年内连续超过3次的，或信用卡逾期累计超过6次、2年内连续超过3次的不予贷款）；
- （七）购房首期付款符合贷款时相关政策规定比例；
- （八）申请人同意提供符合本规定要求的担保；
- （九）有合法有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的证明文件、资料；
- （十）法律法规和上级政策规定的其他条件。

五、贷款额度



- （一）贷款最高额度单职工为30万元，双职工为50万元，两名或以上缴存人共同申请购买单套住房最高可申请50万元(如遇到政策调整以当时为准)；
- （二）购买商品住房、经济适用房的贷款额度不得超过全部房款的80%；
- （三）购买二手住房的贷款额度不得超过网签备案合同价和契税发票的最低值的80%；
1、房龄1-2年为80%；房龄3-6年为75%；房龄7-10年为70%；房龄10-15年为65%；房龄16-20年为60%。
2、房龄+可贷年限<=40。
- （四）建造、翻建、大修自住住房的贷款额度不得超过有资质机构出具的工程预算造价60%；
- （五）缴存职工购买、建造、翻建、大修自住住房，可申请公积金贷款。非居住用房、车位、商业性质的住宅及别墅不接受公积金贷款申请；
- （六）月还本息额度不超过申请人家庭收入的50%。

六、贷款期限和利率



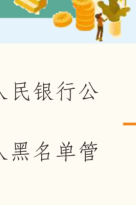
- （一）贷款最长年限为30年，但以不超过主借款人法定退休年龄延长5年为限（现在规定：男为60周岁，县处级以上女干部和具有高级职称的女性专业技术人员为60周岁、其他女干部为55周岁、女职工为50周岁）。
- （二）贷款利率按中国人民银行规定的住房公积金贷款利率执行。贷款期限在1年以内（含1年）的，按合同约定利率计息；贷款期限在1年以上的，如遇法定利率调整，于下年1月开始按调整后的相应利率档次计息。
- （三）首次公积金贷款执行基准利率，第二次申请公积金贷款必须将第一次公积金贷款后才能申请，利率为基准利率上浮10%。以家庭（包括申请人、配偶、未成年子女）为单位购买第三套及以上住房的申请人不可以申请住房公积金贷款（用于申请住房公积金贷款的住房如有其他家庭的共有产权人，其他家庭成员拥有的住房套数也一并计算住房套数）；

七、贷款担保



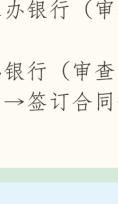
个人住房贷款采取住房抵押方式。

八、罚则



- （一）借款人不按期偿还贷款本息的，逾期还款罚息按人民银行公布的最高罚息利率计算；
- （二）借款人提供虚假文件或资料骗取贷款的，计入个人黑名单管理；
- （三）不按照贷款用途使用贷款的；
- （四）未经市公积金中心和受委托银行同意，借款人擅自将已设定抵押权的抵押物进行折建、转让、变卖、赠与或重复抵押的；
- （五）抵押物毁损不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求提供新抵押的；
- （六）借款人阻挠市公积金中心、受委托银行工作人员履行对贷款使用情况进行监督检查公务的。

九、公积金个人住房贷款流程



- 九、公积金个人住房贷款流程
- （一）审批不通过的流程：申请人（提交资料）→承办银行（审查资料）→一次性告知申请人不通过的原因；
- （二）审批通过的流程：申请人（提交资料）→承办银行（审查资料、扫描录入）→管理部（审核）→管理部（审批）→签订合同→办理抵押→放款→办结。

十、

贷款业务委托中国建设银行汕尾分行、中国工商银行汕尾分行、中国农业银行汕尾分行、中国银行汕尾分行、汕尾农村商业银行、中国邮政储蓄银行汕尾分行承办、陆河农商行。

