**衡阳市住房公积金管理中心**

**缴存职工个人住房公积金贷款服务指南**

|  |
| --- |
| **一、贷款对象及条件**  （一）职工所在单位正常缴存住房公积金一年（含）以上，本人住房公积金正常缴存六个月（含）以上；  （二）职工的住房公积金月缴存额不得低于衡阳市住房公积金管理委员会每年公布的我市最低月缴存额；  （三）职工家庭没有未结清的住房公积金贷款；  （四）职工在衡阳行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房行为发生之日未超过两年（预售商品房以合同备案之日起二年（含）内为准；不动产权证书以登记之日起二年（含）内为准；建造、翻建自住住房的，自不动产权证书登记之日起二年（含）内为准；大修自住住房的，自房屋安全鉴定部门批复之日起二年（含）内并已竣工为准）；商业银行住房贷款转住房公积金贷款的，商业银行住房贷款结清时间未超过一年或尚未结清，不受购房时间限制；  （五）预售商品房需已支付占购房价款规定比例首付款；  （六）具有完全民事行为能力，身体健康状况良好，且具有稳定的经济收入，个人信用良好，具备偿还贷款本息的能力；  （七）同意按照规定设立抵（质）押、保证等担保手续，且抵（质）押物的所有人必须具有完全民事行为能力；  （八）中心规定的其他条件。 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **二、贷款额度、期限和利率** | | | | | | | | |
| 贷款情形 | 影响住房公积金贷款额度的因素 | | | | 贷款  年利率 | 贷款  期限 | 本套住房  使用额度 | 抵押物 |
| 最高贷款比例 | 最高贷款额度 | 最高贷款限额参考标准  （根据单位汇缴时间、个人缴存时间及月缴存额核算） | 还贷  能力 |
| 购买首套、二套住房 | 购房价款的80% | 90万 | 1.职工所在单位开设住房公积金缴存账户并正常汇缴满5年的，最高贷款限额为90万；  2.职工所在单位开设住房公积金缴存账户正常汇缴未满5年的，按以下规定办理：  （1）个人缴存时间未满两年的，贷款额度为30万+上年度月平均缴存额×100计算，最高贷款额度为50万；  （2）个人缴存时间未满三年的，贷款额度为30万+上年度月平均缴存额×100计算，最高贷款额度为60万；  （3）个人缴存时间三年（含）以上的，贷款额度按30万+上年度月平均缴存额×100计算，最高贷款额度为70万元。  上述月平均缴存额不计补缴部分（财政代扣单位除外）。借款人夫妻双方缴存公积金的，在计算贷款额度时，可按夫妻双方上年度月缴存额之和×100进行计算。 | 贷款月还款额（含其他债务）不超过家庭收入的60% | 首套住房5年（含）以内2.1%；  5年以上2.6%；  二套住房5年（含）以内2.525%；  5年以上3.075%。 | 最长  30年 | 本套住房提取住房公积金额度加住房公积金贷款额度（或“住房公积金+商业银行”组合贷款  ）不得超过购房价款。 | 所购住房 |
| “住房公积金+商业银行”组合贷款 | 最长  30年，商业银行贷款与住房公积金贷款期限一致。 | 所购住房作抵押，住房公积金中心为第一顺位抵押权人，商业银行为第二顺位抵押权人。 |
| **\*注意：**衡阳市住房公积金缴存职工购买的住房是公积金中心按揭合作项目的，住房公积金贷款不足以满足购房需求时，可向住房公积金管理中心和商业银行申请“住房公积金+商业银行”组合贷款。“住房公积金+商业银行”组合贷款协议银行暂定为建行、湖南银行。 | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **三、申请贷款须提供的资料** | | | | | | | | | |
| 序号 | 贷款资料名称 | 期房贷款 | 组合贷款 | 现房贷款 | 商  转  公贷款 | 商转公顺位抵押贷款 | 建造  、翻建自住住房贷款 | 大修自住住房贷款 |  |
| 1 | 《衡阳市个人住房公积金贷款申请表》 | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | 异地公积金缴存职工在衡阳市行政区域内申请公积金贷款的，缴存职工向公积金中心出示“电子码”网上申请《住房公积金业务办理个人信息表》，贷款额度在购房价款50%（含）以下的，无需提供保证人。 |
| 2 | 借款申请人家庭成员身份证明材料（夫妻双方身份证） | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 3 | 婚姻状况证明材料 | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 4 | 《婚姻状况声明、家庭成员与相关事项的承诺及授权查询声明》 | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 5 | 已备案《商品房买卖合同》 | **√** | **√** |  |  |  |  |  |
| 6 | 不动产权证书 |  |  | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 7 | 商业银行贷款结清凭证（未结清的提供尾款证明） |  |  |  | **√** |  |  |  |
| 8 | 《衡阳市商业银行个人住房贷款转住房公积金贷款同意书》 |  |  |  |  | **√** |  |  |
| 9 | 本套住房的《不动产登记信息表》或登记簿 |  |  |  |  | **√** |  |  |
| 10 | 工程预算、税费 |  |  |  |  |  | **√** |  |
| 11 | 住建部门出具的鉴定证明（房屋危险鉴定等级须达到C或者D级）、工程预算、竣工图片 |  |  |  |  |  |  | **√** |
| 12 | 借款申请人银行约定还款卡（中、农、工、建、交通、邮储、招商、湖南、长沙等银行的I类借记卡） | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 13 | 借款申请人、共同申请人个人信用报告（明细版）  注：有保证人的需提供保证人身份证明材料及个人信用报告（明细版） | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |

注：1.以上标√的须提供资料原件。

2.婚姻状况证明：已婚的提供《结婚证》，离婚的提供《离婚证》（含离婚协议书）或《法院判决书》。

3.《衡阳市个人住房公积金贷款申请表》《婚姻状况声明、家庭成员与相关事项的承诺及授权查询声明》可在衡阳市住房公积金管理中心官网便民服务表格下载栏内查询下载。

|  |
| --- |
| **四、贷款办理流程及贷款偿还**  **（一）办理流程**  1.期房贷款：  ①借款人提出申请并提交贷款所需相关资料→②中心受理、审批→③合同面签→④预抵押办理→⑤发放贷款  2.组合贷款：  ①借款人向住房公积金中心和商业银行提出申请并提交贷款所需相关资料→②住房公积金中心与商业银行共同受理、共同审批→③住房公积金中心与商业银行同步办理合同面签→④预抵押办理→⑤住房公积金中心与商业银行分别发放贷款  3.现房贷款：  ①借款人提出申请并提交贷款所需相关资料→②中心受理、审批→③合同面签→④现房抵押办理→⑤发放贷款  4.商转公（含顺位抵押）贷款：  ①借款人提出申请并提交贷款所需相关资料→②中心受理、审批→③合同面签（未结清商业银行贷款的，待结清贷款、《不动产权证书》注销抵押后）→④现房抵押办理（顺位抵押办理）→⑤发放贷款  5.建造、翻建、大修自住住房贷款：  ①借款人提出申请并提交贷款所需相关资料→②中心受理、审批（含现场查看）→③合同面签→④现房抵押办理→⑤发放贷款  （二）**贷款偿还**  贷款发放后的第二个月开始借款人应按月足额还款，还款日为贷款发放日，当月无对应发放日的，还款日为月末最后一天。  1.对冲还贷：下载“手机公积金”APP自行办理，账户内须保留三个月月还款额，账户内余额不低于四个月月还款额方可对冲还贷。  2.提前还本：贷款正常还款一年以上，下载“手机公积金”APP自行办理，或者借款人携带身份证及其他相关资料到中心任一管理部柜台办理（每次提前还款金额不得低于2万元）。  3.提前结清：贷款正常还款一年以上，下载“手机公积金”APP自行办理，或者借款人携带身份证及其他相关资料到中心任一管理部柜台办理。 |

|  |
| --- |
| **五**、**阶段性特别支持政策**  （一）取消贷款次数限制：缴存职工家庭没有未结清的住房公积金贷款，在衡阳市行政区域内购房申请住房公积金贷款的，不受贷款次数限制。  （二）住房套数认定标准：以所购住房所在区（市）县的家庭有效住房套数核算为准，农房（含已确权的）不计入家庭住房套数。对二孩及以上且子女未成年家庭，按上述标准核定后可再核减一套住房。  （三）提高最高贷款额度：最高贷款额度提高至90万元。1.二孩且子女未成年家庭、大专及以上学历毕业生毕业3年内在衡阳市行政区划内落户或就业的，最高贷款额度按当前最高贷款额度可上浮30%；2.对我市高层次人才、三孩且子女未成年家庭，最高贷款额度按当前最高贷款额度可上浮50%。高层次人才申请住房公积金贷款时可不受缴存时间限制，在我市设立住房公积金个人账户后即可申请公积金贷款；3.对购买装配式建筑、星级绿色建筑、高品质绿色建造的商品房，住房公积金贷款额度还可再上浮10%。 |