

云浮市住房公积金管理中心

关于印发《云浮市住房公积金个人住房贷款管理办法》 政策解读

一、《云浮市住房公积金个人住房贷款管理办法》（以下简称《贷款管理办法》）出台背景

近年来，我市住房公积金贷款业务快速发展，现行相关政策措施繁多、分散，亟需及时进行统一梳理、修订和完善，形成一份完整的住房公积金贷款管理规范性文件。为充分发挥住房公积金的政策保障作用，满足缴存职工申请住房公积金贷款解决自住住房问题需求，着力防范贷款资金风险，确保我市住房公积金贷款业务平稳有序推进，我中心现出台《云浮市住房公积金个人住房贷款管理办法》。

二、《贷款管理办法》出台依据

1. 《住房公积金管理条例》
2. 《贷款通则》
3. 《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》（建金〔2010〕179号）
4. 《住房城乡建设部 财政部 中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148号）

5.《住房公积金个人住房贷款业务规范》(GB/T 51267-2017)

三、《贷款管理办法》政策要点

- (一) 明确申请公积金贷款应同时具备的条件;
- (二) 明确不予公积金贷款的情形;
- (二) 规定公积金贷款住房套数的认定标准;
- (三) 规定公积金贷款额度、贷款期限和贷款利率;
- (四) 规定公积金贷款受理程序及贷后管理;
- (五) 明确相关法律责任。

四、《贷款管理办法》的相关问题解答

一、问：申请公积金贷款应同时具备哪些条件？

答：缴存职工申请公积金贷款时应当同时具备以下条件：

(一) 具有中华人民共和国户籍(含港、澳、台)及有效证件，且必须年满18周岁；

(二) 在云浮市行政区域内购建(含翻建、大修)自有产权自住住房，且拥有该房屋产权；

(三) 连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上；

(四) 属于购买自住住房的，应当提供经房产管理部门登记备案的购房合同和税务部门开具的购房发票(二手房还需提供契税完税证明)等申请资料；属于建造、翻建、大修自住住房的，应当提供规划、建设等有关部门的批准文件；

(五) 能办理公积金贷款抵押手续的；

(六) 信用良好，拥有稳定的收入，有偿还贷款本息的能力，且借款申请人(含共同申请人)及其配偶均无尚未还清的公积金

贷款。

二、问：不准予公积金贷款的情形有哪些？

答：有以下情况之一的，不予以公积金贷款：

（一）购买非普通自住住房，或规划用途非住宅性质，如别墅、公寓、度假村、车位、车库、商铺等；

（二）住房建筑结构为砖木结构或竣工时间已达 30 年（含）以上混合结构；

（三）第三套及以上住房的；

（四）已使用两次公积金贷款的；

（五）被纳入住房公积金不良信用记录的；

（六）与父母、配偶、子女之间买卖住房的；

（七）其它法律法规不予以公积金贷款的情形。

三、问：公积金贷款住房套数如何认定？

答：公积金贷款中住房套数的认定，以购建房家庭名下实际拥有的成套住房数量合并计算；公积金贷款次数的认定，以购建房家庭实际的公积金贷款次数合并计算。

本办法所称的购建房家庭，是指借款申请人（含共同申请人或房屋产权共有人）及其配偶、未成年子女成员。

四、问：本次出台的《贷款管理办法》对公积金贷款额度作出了哪些规定？

答：《贷款管理办法》第十条规定了公积金贷款额度：

（一）住房公积金的最高贷款额度实行动态调额，由公积金

中心根据资金结余情况及风险管理的要求拟定，经市住房公积金管理委员会批准后向社会公布执行；

（二）公积金贷款可贷额度由公积金中心综合购建房家庭的房屋购建情况、公积金缴存情况、偿还能力及信用状况等因素确定，但不超过住房公积金的最高贷款额度。

五、问：本次出台的《贷款管理办法》对公积金贷款期限作出了哪些规定？

答：公积金贷款期限最长不超过30年，贷款期限的确定还需符合以下情形：

- （一）贷款到期日不超过借款人法定退休时间后5年；
- （二）二手房贷款期限与住房楼龄之和不超过40年；
- （三）不超过不动产权证的用地使用权截止使用期限；

同一笔贷款有多个缴存职工共同提出公积金贷款申请的，以借款申请人的贷款期限为准。

六、问：本次出台的《贷款管理办法》对公积金贷款利率作出了哪些规定？

答：公积金贷款利率是按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中国人民银行等部门的有关规定执行。

云浮市住房公积金管理中心
2024年5月31日

