**住房公积金**

**个人住房贷款须知**

**Δ贷款条件：**

（一）具有合法有效的身份证明、户籍证明。

（二）申请公积金贷款时已连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上,且申请贷款时公积金账户应处于正常缴存状态（被人民法院冻结的公积金账户视为非正常缴存状态）；新入职的缴存职工，自开户缴存之日起补缴公积金不超过2个月的视为连续缴存；工作变动的缴存职工，自新单位开户缴存之日起补缴公积金不超过2个月的视为连续缴存，与原单位缴存时间合并计算；公积金贷款申请当月与最近缴至月份的间隔不超过 2 个月（60天）。

1. 申请二手房贷款的，取得不动产权证时间应在12个月之内,不受房龄限制，产权部门能够抵押即可。
2. 申请购买期房（现售、预售）贷款的，须取得合法有效的网签《商品房买卖合同》及按规定比例支付的首付款收据。建造、翻建、大修自住住房的，须具有县（区）级以上规划、土地、建设等有关部门的批准文件。
3. 借款人本人及配偶均无尚未结清的住房公积金贷款。

（六）具有稳定的经济收入（缴存职工工资以缴存基数为准，共同还款人未缴存公积金的以银行打卡工资为准），信用良好，有按期足额偿还贷款本息的能力。

 (七) 符合公积金中心规定的其他条件。

**Δ贷款额度：**

设定个人住房贷款最高上限。同一户籍内家庭成员，一名缴存住房公积金职工的，贷款最高额度为60万元；同一户籍内家庭成员，两名（含以上）缴存住房公积金职工的，贷款最高额度为90万元。缴存职工（借款人及共同还款人）账户余额不足1万元的贷款最高不得超过20万元；缴存职工（借款人及共同还款人）账户余额超过1万元的贷款额度不超过其余额的20倍；绥化区域内引进的人才在符合申请购房贷款应具备的其他条件下，个人住房公积金账户建立并缴存6个月后，即可申请额度最高为100万元的住房公积金贷款，不受缴存余额限制。借款人同一户籍内家庭成员指借款人配偶、父母及子女。

在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款额与月收入比上限控制在60%，具体贷款额度根据所购房屋价款及借款人的偿还能力（工资收入及负债）等各方面综合情况由贷款人确定。

**Δ贷款比例：**

贷款比例的确定。缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买首套普通自住房的，最低首付款比例为20%；第二次使用住房公积金贷款及购买第二套住房使用公积金贷款的，贷款首付款比例不得低于50%；禁止向已拥有二套及以上房产或第三次使用公积金贷款的缴存职工发放公积金贷款。

**Δ贷款年限：**

贷款期限。最长贷款期限为30年，且贷款到期日不超过借款人（含共同还款人）法定退休年龄后5年。

**Δ贷款利率：**

贷款利率，按照中国人民银行规定执行。在还款期内，如遇法定利率调整，于次年1月1日起，按相应利率档次执行新利率。一年期贷款利率不变，执行合同利率,不分段计息。二套房、二次公积金贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。(现行首套房、首次公积金贷款利率5年以下（含5年）2.75%、5年以上3.25%)。

**Δ等额本金与等额本息两种还款方式有何区别？**

等额本金的特点是每月还款的本金固定，利息逐月递减，在整个还款期间还款压力先大后小；等额本息的特点是每月还款的本息总额固定，在整个还款期间还款压力基本相同。借款人可根据自身经济能力选择合适的还款方式。

**Δ本办法由绥化市住房公积金管理中心负责解释。**

**Δ办理公积金贷款相关事宜须本人到指定窗口或手机APP上办理，如需代为办理的须提供代办公证书原件。**

**申请公积金贷款需提供要件**

1、借款人及共同还款人征信报告（详版）原件；

2、借款人及共同还款人有效户口、身份证、结婚证（离异的离婚证或法院判决）或其他证件的原件；

3、合法的网签购房合同（原件）、网签备案证明、不动产预告登记或不动产权证书原件；

4、资金监管发票、首付款收据（原件）或增值税发票原件；

5、借款人及共同还款人及相关人员提供房产、不动产查档证明原件；

6、借款人银行卡原件（期房：开发企业开户行下银行一类卡；二手房：买卖双方约定的农行或工行一类卡）；

7、二手房售房人身份证、银行卡原件；

8、贷款人要求提供的其他资料

**注：**

**1、异地缴存公积金职工须提供异地缴存证明（一个月内）、异地缴存明细（6个月以上）**

**2、家庭收入：借款人、共同还款人以公积金缴存基数为准，共同还款人无公积金的以银行工资为准。**

**3、买卖双方其中一方不能到指定窗口办理的需提供公证书。**

**流程图**

**期房贷款业务流程： 现房贷款业务流程：**

借款人申请

借款人申请

市中心（管理部）柜员即时受理

市中心（管理部）柜员即时受理

市中心审批（4个工作日）

市中心审批（4个工作日）

不动产局抵押登记（5个工作日）

不动产局抵押登记（5个工作日）

市中心放款（3个工作日）

市中心放款（3个工作日）

结束，告知送达

结束，告知送达

**引进人才申请公积金贷款提供要件**

1、有关部门出具引进人才证明文件；

2、借款人及共同还款人征信报告（详版）原件；

3、借款人及共同还款人有效户口、身份证、结婚证（离异的离婚证或法院判决）或其他证件的原件；

4、合法的网签购房合同（原件）、网签备案证明、不动产预告登记或不动产权证书原件；

5、资金监管发票、首付款收据（原件）或增值税发票原件；

6、借款人及共同还款人提供房产、不动产查档证明（原件)；

7、借款人银行卡（期房：开发企业开户行下银行一类卡；二手房：买卖双方约定的农行或工行一类卡）；

8、二手房售房人身份证、银行卡；

9、贷款人要求提供的其他资料

**注：**

**1、异地缴存公积金职工须提供异地缴存证明（一个月内）、异地缴存明细（6个月以上）**

**2、家庭收入：借款人、共同还款人以公积金缴存基数为准，共同还款人无公积金的以银行工资为准。**

**3、买卖双方其中一方不能到指定窗口办理的需提供公证书。**

**引进人才申请公积金贷款流程图**

**期房贷款业务流程：现房贷款业务流程：**

借款人申请（开发企业前期录入准备）

借款人申请

市中心（管理部）柜员即时受理（联系信息科解除缴存、贷款额度限制）、抵押登记录入准备

市中心（管理部）柜员即时受理（联系信息科解除缴存、贷款额度限制）、抵押登记录入准备

市中心审批（4个工作日）

市中心审批（4个工作日）

不动产局抵押登记（5个工作日）

不动产局抵押登记（5个工作日）

市中心放款(3个工作日)

市中心放款(3个工作日)

结束，告知送达

结束，告知送达

**公积金借款人合同变更**

1. **借款人死亡变更借款人提供要件：**

1、死亡证明原件；

2、变更人本人及身份证原件；

3、变更人银行卡原件（与原还款银行为同一银行）；

**注：1、变更后的借款人必须为抵押权人中其中一人(柜员具体操作时查看抵押权证)。2、根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

1. **借款人离异提供要件：**

1、财产分割协议或公证书原件；

2、离婚证原件或法院判决书原件；

3、变更人本人及身份证原件；

4、变更人银行卡原件（与原还款银行为同一银行）；

5、变更人个人征信报告（详版）原件

**注：1、变更后的借款人必须为抵押权人中其中一人(柜员具体操作时查看抵押权证)。2、根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

1. **借款人添加共同还款人要件：**

1、借款人及共同还款人征信报告（详版）原件；

2、借款人及共同还款人有效户口、身份证、结婚证原件；

3、借款人及共同还款人房产、不动产查档证明原件；

**注：1、借款人及共同还款人拥有二套房（及以上）、二次公积金贷款（及以上）的不允许变更。2、根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

**公积金借款人信息变更**

1. **借款人手机号变更要件：**
2. 借款人本人及身份证原件；
3. **借款人还款卡号变更要件：**
4. 借款人本人及身份证原件；
5. 变更后银行卡原件（与原还款银行为同一银行）；
6. **借款人贷款期限、月还款额度变更：**
7. 借款人、共同还款人本人及身份证原件；
8. 借款人、共同还款人本人及征信报告原件；

**注：如增大还款金额减少还款年限，柜员按系统缴存基数核定借款人、共同还款人工资收入。根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

**公积金贷款部分还款提供要件**

1、 借款人本人及身份证原件；

2、 借款人银行还款卡（已存足贷款余额）；

**注：根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

**公积金贷款部分还款（对冲公积金）提供要件**

1、 借款人本人及身份证原件；

2、 共同还款人本人及身份证原件（有公积金的情况下提供）；

3、 借款人银行还款卡（已存足贷款余额）；

**注：根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

**公积金贷款结清提供要件**

1、 借款人本人及身份证原件；

2、 借款人银行还款卡（已存足贷款余额）；

**公积金贷款（对冲结清）提供要件**

1、 借款人本人及身份证原件；

2、 共同还款人本人及身份证原件（有公积金的情况下提供）；

3、 借款人银行还款卡（已存足贷款余额）；

**注：根据借款人、共同还款人情况还需提供其他资料。**

**公积金贷款还清流程**

**担保：**

第一步：公积金贷款结清

第二步：嘉信担保公司（领取他权证）

第三步：西直北四路口不动产登记中心三楼（领取注销登记单）

第四步：嘉信担保公司（注销登记单盖章）

第五步：政务服务中心三楼公积金区（注销登记单盖章）

第六步：西直北四路口不动产登记中心三楼（携带房产所给全部手续）

**抵押：**

第一步：公积金贷款结清

第二步：公积金档案室领取他权证

第三步：西直北四路口不动产登记中心三楼（领取注销登记单）

第四步：政务服务中心三楼公积金区（注销登记单盖章）

第五步：西直北四路口不动产登记中心三楼（携带房产所给全部手续）

**备注：**

**1、以上业务必须本人持本人身份证办理**

**2、其他人办理必须提供公证授权书**

**3、借款人死亡需提供死亡证明及公证书**

手机公积金APP



热线电话：12329