

《河源市住房公积金贷款管理实施细则》 政策解读

为进一步完善我市住房公积金使用政策，规范住房公积金管理，根据《住房公积金管理条例》等有关规定，结合我市实际，《河源市住房公积金贷款管理实施细则》在前期广泛调研、征求意见、会议研讨的基础上，经河源市第三届住房公积金管理委员会第三次会议审议通过，自 2024 年 8 月 1 日起施行。现就有关政策解读如下：

一、起草背景

为加强住房公积金缴存使用管理，自 1996 年我市建立住房公积金制度以来，按照《住房公积金管理条例》和国家、省、市有关住房公积金管理要求，规范我市住房公积金缴存、提取、贷款业务管理，积极扩大制度覆盖面，促进住房公积金制度发展，对于支持职工住房消费、改善职工住房条件发挥了重要作用。

经市政府同意，河源市住房公积金管理委员会于 2014 年 9 月印发的《河源市住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》（河公委〔2014〕6 号），现已到期，且我市公积金管理机构改革后，实现了“四统一”管理，原有办法已不适应新的管理要求，亟需出台新的贷款管理规定。当前，我市贷款相关业务管理规定散见于多个文件，不便于高效查询、执行住房公积金政策，系统梳理

整合相关业务管理规定形成规范性文件势在必行。

根据我市住房公积金制度执行、发展、完善情况，结合缴存职工办事需求，为进一步规范住房公积金使用行为，实现住房公积金业务规范化、标准化管理目标，促进住房公积金事业高质量发展，制定《河源市住房公积金贷款管理实施细则》具有重要意义。

二、政策依据

（一）《住房公积金管理条例》

（二）中华人民共和国国家标准《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）

（三）国家、省、市其他法律法规

三、基本情况介绍

《河源市住房公积金贷款管理实施细则》（以下简称《贷款管理实施细则》）基本情况共十一章五十一条，正文字数 7875，包括总则，贷款对象、条件、类型，贷款额度、期限和利率，贷款申请材料、办理时限，贷款办理流程，贷款回收，贷款变更，贷后管理，贷款档案的管理，法律责任及处置，附则等内容。

四、主要调整及变化

（一）明确共同申请人概念及范围

共同申请人是指就同一贷款与借款申请人共同提出贷款申请的人。多人共同购买、建造、翻建、大修自住住房的，共有产

权人须为共同申请人。

详见《贷款管理实施细则》第四条。

（二）明确借款人概念及范围

借款人是指满足贷款条件要求，经公积金中心审批同意，获得个人住房贷款资金，承担还款义务的债务人，包括主借款人和共同借款人。多人共同购买、建造、翻建、大修自住住房的，共有产权人须为共同借款人。

详见《贷款管理实施细则》第五条。

（三）调整住房套数认定标准

住房套数根据借款申请人、共同申请人家庭在河源市行政区域内住房和本次贷款住房共同核定。自有宅基地上所建住房可核减自住住房套数。

详见《贷款管理实施细则》第九条。

（四）明确不予办理公积金贷款的情形

一是在公积金贷款使用层面，借款申请人或共同申请人本人及配偶有未结清的公积金贷款或已使用过两次公积金贷款的，不予办理公积金贷款。二是在信用层面，借款申请人或共同申请人已被记入公积金中心失信人员名单或住房公积金个人账户已被冻结的，被国家信用平台列为失信人员的，近36个月内出现连续三期（含）以上逾期或累计六期（含）以上逾期的，提供虚假资料的，不予办理公积金贷款。三是在住房套数层面，借款申请

人和共同申请人本人及配偶现有三套（含）以上自住住房的，不予办理公积金贷款。四是房产性质层面，所购买、建造、翻建、大修的房产属于自有宅基地上建造的房屋或非居住用房的，不予办理公积金贷款。五是产权交易层面，所购买、建造、翻建、大修的自住住房被列入拆迁范围或已设有居住权的，非全产权交易的，以赠与、继承、分割、合并、置换等方式取得自住住房产权的，不予办理公积金贷款。六是存在其他不予以贷款情形的。

详见《贷款管理实施细则》第十四条。

（五）调整最高可贷额度

由“单方缴存 30 万元，双方缴存 40 万元”调整为“单方缴存 35 万元，双方缴存 45 万元”。

详见《贷款管理实施细则》第十五条。

（六）调整月收入核定方式

公积金贷款月还款额不得超过借款申请人和共同申请人月收入之和的 50%，月收入原则上根据住房公积金缴存基数核定；共同申请人未缴存住房公积金的，由公积金中心管理部综合核定月收入。

详见《贷款管理实施细则》第十五条。

（七）明确公积金贷款期限

公积金贷款期限原则上为整年，最长年限 30 年，且须同时符合两个条件：一是贷款到期日不超过借款申请人（含共同申请

人)距离法定退休时间后5年;二是贷款期限不得超过抵押物剩余使用年限。

详见《贷款管理实施细则》第十六条。

(八) 简化建造、翻建自住住房贷款申请材料

取消原要求提供的报建报批材料,申请办理建造、翻建自住住房贷款的事项材料简化为与施工方签订的工程承包合同、建房支出的付款凭证、所建造住房的《不动产权证书》及房屋评估报告。

详见《贷款管理实施细则》第十八条。

(九) 延长商业住房贷款转为公积金贷款办理时限

申请办理商业住房贷款转为公积金贷款的,应在商业住房贷款结清后6个月内申请办理;商业住房贷款结清时尚未完成不动产登记,应在《不动产权证书》登记之日起6个月内申请办理。

详见《贷款管理实施细则》第二十条。

(十) 调整接收公积金贷款发放资金的银行账户

购买一手预售房、一手现售房贷款应发放至开发企业在受委托银行开设的项目资金监管账户;购买二手房贷款、商转公贷款及建造、翻建、大修自住住房贷款应发放至借款申请人本人在受委托银行开设的一类储蓄卡;按照抵押存量房“带押过户”流程办理二手房贷款的,应发放至受委托银行的“带押过户”专用监管账户。

详见《贷款管理实施细则》第二十五条。

(十一) 明确贷款回收可扣划借款人住房公积金个人账户余额

贷款发放后，公积金中心可扣划借款人住房公积金个人账户余额用于偿还贷款本息。

详见《贷款管理实施细则》第二十六条。

(十二) 调整提前偿还公积金贷款规则

取消提前还款的办理时限、还款次数、还款金额限制，在贷款偿还期间，有条件的借款人均可以申请办理提前还款。按利息、本金的顺序回收。提前还款按实际天数计收利息；存在逾期的，须先结清逾期金额。

详见《贷款管理实施细则》第二十八条。

(十三) 增加借款人变更业务办理规则

贷款期间，借款人（抵押人）出现婚姻状况改变或死亡等情形时，应向公积金中心申请变更借款人（抵押人）。一是增加共同借款（代扣）人：借款人由单身变为已婚的，符合规定的可申请成为共同借款人及共同代扣人。二是删减共同借款人：借款人解除婚姻关系，公积金贷款所购住房产权和剩余债务归属于主借款人，符合条件的可删减共同借款人。三是变更主借款人：主借款人解除婚姻关系，公积金贷款所购住房产权和剩余债务归属于原配偶的，符合条件的可申请变更原配偶为主借款人；主借款人

被宣告失踪或死亡等，经公积金中心审批同意，可申请变更具有完全民事行为能力的共同借款人或继承人为主借款人。

详见《贷款管理实施细则》第三十二条。

（十四）明确借款人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪、丧失民事行为能力的管理要求

借款人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪、丧失民事行为能力，其财产继承人、受遗赠人或法定代理人须继续履行借款合同；无继承人、受遗赠人、法定代理人，或者继承人、受遗赠人、法定代理人拒绝履行借款合同的，公积金中心有权按规定处置借款人、共同借款人和担保人住房公积金个人账户余额及抵押物。

详见《贷款管理实施细则》第三十六条、第四十六条。

（十五）明确公积金贷款出现逾期的处理规则

借款人连续六个月或累计十二个月未按时偿还贷款本息的，公积金中心有权按规定处置借款人、共同借款人和担保人住房公积金个人账户余额及抵押物。

详见《贷款管理实施细则》第四十六条。

（十六）明确违规套取公积金贷款处理原则

借款申请人、共同申请人或借款人未如实申报信息并提供合法有效材料，利用虚假材料或虚构住房消费行为违规套取公积金贷款，经调查发现情况属实的，公积金中心可以将其列入公积金

中心失信人员名单，限制其住房公积金提取及贷款行为，并按照有关规定进行处理。

详见《贷款管理实施细则》第四十七条。