

购买二手房贷款办事指南

一、事项名称：购买二手房贷款

二、办事主体：拥有所购房屋产权的自然人及配偶

三、贷款额度：贷款额度的计算规则如下，具体额度以实际办理结果为准。

（一）最高额度：单方缴存 35 万元，双方缴存 45 万元。

（二）贷款额度计算公式：借款申请人住房公积金月缴存额 $\times 12 \times$ 至退休工作年限 $\times 2 +$ 共同申请人住房公积金月缴存额 $\times 12 \times$ 至退休工作年限 $\times 2$ 。

（三）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。

（四）可贷额度试算渠道：

1. 通过河源市住房公积金网上办事大厅（网址：<https://wsbsdt.hygjj.com>）：①选择“个人用户登录”，通过省统一认证登录；②点击页面下方“业务查询”-“贷款额度试算”，进入业务申办界面；③选择贷款用途，填写借款人信息，点击试算。

2. 通过“河源公积金”微信公众号：①依次点击“特色服务”-“便民服务”-“贷款额度试算”，进入业务查询界面；②选择贷款用途，填写借款人信息，点击计算。

四、申办条件：同时满足

- (一) 具备完全民事行为能力;
- (二) 借款申请人连续正常按月缴存住房公积金 6 个月(含)以上,且账户状态显示为正常;
- (三) 信用良好,无可能影响贷款偿还的其他债务,具有较稳定的经济收入及按期偿还贷款本息的能力;
- (四) 使用所购住房进行抵押;
- (五) 缴存的住房公积金优先用于偿还公积金贷款。

五、申办时限：自《不动产权证书》登记之日起 12 个月内申请办理。

六、申办材料：

- (一) 《河源市住房公积金个人住房贷款申请表》;
- (二) 《河源市住房公积金贷款按月对冲还贷委托协议》;
- (三) 《金融信用信息基础数据库查询及报送授权书》(含借款申请人、共同申请人、抵押人);
- (四) 借款申请人、共同申请人、抵押人有效身份证明(含居民身份证、外国人永久居留证、港澳台居民通行证、港澳台居民居住证等);
- (五) 户口簿(含借款申请人、共同申请人家庭成员户口登记页);
- (六) 婚姻状况证明(含借款申请人、共同申请人、抵押人): 已婚的,提供结婚证;离异未再婚的,提供离婚证、

民政部门盖章的离婚协议书或法院已生效的裁判文书；未婚的，提供未婚声明书；

（七）个人征信报告（含借款人、共同申请人、抵押人）；

（八）约定还款账户（借款人或共同申请人名下的受委托银行的一类借记（储蓄）卡）；

（九）通过全国住房公积金小程序申请生成《住房公积金业务办理电子码》（含借款人、共同申请人），授权公积金中心查询和核验住房公积金缴存、提取、贷款等信息；

（十）已备案的《存量房买卖合同》；

（十一）《不动产权证书》；

（十二）增值税普通发票（房屋总价）；

（十三）已交购房款票据（首期款）；

（十四）收款银行卡（借款申请人名下受委托银行的一类储蓄卡）；

（十五）借款付清购房款的借据；

七、申办渠道：本人及配偶可携带申请材料前往缴存地或购房地所在管理部住房公积金贷款业务窗口申请办理。

八、办理流程：

1. 申请。借款人、共同申请人、抵押人可携带申请材料前往缴存地或购房地所在管理部住房公积金贷款业务窗口申请办理。

2. 受理。材料齐全的，贷款初审人员当场受理。材料不

齐的，贷款初审人员将退回申办材料原件并一次性告知补正方式。

3. 面谈。经初步审查符合贷款条件的，贷款初审人员将与借款申请人进行面谈。

4. 审核。公积金贷款实行三级审批。经核符合贷款条件的，自受理之日起 10 个工作日内作出准予贷款的决定，并通知借款申请人办理后续贷款手续。经核不符合贷款条件的，自受理之日起 10 个工作日内作出不予贷款的决定，退回申请材料并说明理由。

5. 签署合同。贷款审批通过后，贷款初审人员将通知借款申请人来贷款窗口签署《个人住房公积金借款及担保合同》及借款借据，完成签约手续。

6. 抵押登记。获批贷款所在银行办理抵押登记。

7. 发放贷款。公积金中心将在具备公积金贷款发放条件的 5 个工作日内完成贷款发放。

九、施行时间：本办事指南自 2024 年 8 月 1 日起施行。