

# 连云港市住房公积金管理委员会文件

连住公委〔2023〕5号

## 关于印发《连云港市灵活就业人员参加 住房公积金制度试点个人住房贷款 管理实施细则》的通知

各相关单位、各缴存人：

《连云港市灵活就业人员参加住房公积金制度试点个人住房贷款管理实施细则》已经市住房公积金管理委员会第五届第二次会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

连云港市住房公积金管理委员会  
2023年10月27日



# 连云港市灵活就业人员参加 住房公积金制度试点个人住房贷款 管理实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为规范灵活就业人员参加住房公积金制度个人住房贷款业务管理，防范贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》和《市政府办公室关于印发连云港市灵活就业人员参加住房公积金制度试点实施方案的通知》（连政办发〔2023〕42号）等有关规定，结合实际情况，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于在本市行政区域内参加住房公积金制度的灵活就业缴存人员（以下简称缴存人）个人住房公积金贷款的管理。

## 第二章 贷款对象和条件

**第三条** 缴存人在本市行政区域范围内购买自住住房（以下简称购房）时，符合连云港市灵活就业人员住房公积金贷款政策规定的，可向连云港市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）提出贷款申请。

**第四条** 住房公积金贷款以家庭（职工本人、配偶、享有共有产权的父母及子女）为单位，借款人分为主借款人和共同借款人。职工与父母、子女共同购买同一套住房的，借款人按所占房屋产权份额核定房价并计算贷款额度，父母或子女一方可以作为共同借款人；夫妻一方已经办理公积金贷款且未结清的，任何一方均不能再次申请公积金贷款。

**第五条** 缴存人申请住房公积金贷款时，须同时满足下列条件：

（一）具有合法有效的房屋买卖合同。购买商品住房（含共有产权的保障型住房）的，在《商品房买卖合同》备案时间一年内在申请；购买存量房的，在《不动产权证书》发证（市区以《不动产买卖合同》网签）时间一年内在申请；

（二）缴存住房公积金累计不少于6个月；

（三）个人信用良好，具有完全民事行为能力的自然人；

（四）购建房申请住房公积金贷款，首套房首付款比例不低于房屋总价的20%，二套房首付款比例不低于房屋总价的30%；

（五）借款人家庭无未结清的住房公积金贷款，且住房公积金贷款记录不超过1次（含1次）；或者借款人家庭（本人、配偶及未成年子女）名下在全市行政区域内住房套数不超过1套（含1套）；

（六）借款人具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力；无影响贷款偿还能力的其他债务；

(七) 借款人是单身的，必须提供本地正常缴存住房公积金的职工、市公积金中心认可的直系亲属作为联系人或申请公积金贷款赋强公证；

(八) 提供市公积金中心认可的担保方式进行担保；

(九) 市公积金中心规定的其他条件。

**第六条** 住房公积金贷款支持缴存人家庭购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房，不支持购买第三套及以上住房。

**第七条** 借款申请人（含共同申请人及未成年子女，下同）的住房套数，以本市行政区域内不动产登记信息系统记录的住房套数，或者以住房公积金贷款记录等为依据。

**第八条** 申请贷款时，借款人家庭在住房公积金业务系统内未申请过住房公积金贷款，或者在本市区域范围内无住房的，认定为购买首套自住住房贷款；借款人家庭在住房公积金业务系统内只申请过1次住房公积金贷款的，或者在本市区域范围内只有一套住房的，认定为购买第二套自住住房贷款。

**第九条** 缴存人申请住房公积金贷款不足以支付购建房所需费用时，可申请住房公积金贷款和商业住房贷款的组合贷款。

**第十条** 申请住房公积金贷款时，缴存人存在以下情形之一的，不予贷款：

(一) 在人民银行征信系统内，近三年内各类贷款逾期次数大于12次的或信用卡累计逾期次数大于12次的（助学贷款、年

费账户已结清的除外)；

(二) 住房公积金贷款逾期累计次数大于 12 次或欠还间隔天数大于 90 天的；

(三) 被起诉过的或有法律纠纷的；

(四) 被纳入失信被执行人名单的；

(五) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

(六) 住房公积金法律法规、政策文件规定不予办理住房公积金贷款的相关情形；

(七) 存在其他可能影响住房公积金贷款安全情形的。

**第十一条** 申请住房公积金贷款时，所购住房存在以下情形之一的，不予贷款：

(一) 同一人多次变更婚姻关系购房的；

(二) 多人频繁买卖同一套住房的；

(三) 非配偶或非直系亲属共同购房的；

(四) 直系亲属之间买卖住房的；

(五) 赠与、继承、互换和互购住房的；

(六) 房龄超过 30 年，被有关部门鉴定为危房，被有关部门认定为已改变产权用途，或存在其他不宜处置情形的。

### **第三章 贷款额度、期限和利率**

**第十二条** 最高贷款额度按市住房公积金管理委员会确定的

标准执行。最高贷款额度根据连云港市房地产市场和住房公积金资金运行等情况进行调整。现行阶段性最高贷款额度为：双方正常缴存人最高可贷额度 72 万元；单方正常缴存人最高可贷额度 36 万元。

### **第十三条 贷款额度计算公式：**

（一）缴存人的贷款额度= $\Sigma$ (每月缴存的住房公积金×对应的存储月份数×存贷系数)

每位缴存人的贷款额度，以月度为单位分段计算，每月缴存的住房公积金分别对应一个贷款额度；所有月度的贷款额度加总后，可得出缴存人本人的贷款额度，额度计算取值至千元。

#### 1. “每月缴存的住房公积金”的取值方式：

如缴存人未提取过住房公积金的，则按照其每月实际缴存（含转入的资金）的住房公积金金额取值。如缴存人提取过住房公积金的，以最后一次提取时间作为第一次缴存时间重新计算存储月数。

#### 2. “对应的存储月份数”的取值方式：

灵活就业缴存人申请贷款当月对应的存储月份数为 1，自 1 开始往前依序倒推的自然月，对应的存储月份数分别是 2、3、4……。

3. “存贷系数”的取值方式：由市公积金中心根据流动性状况等因素提出初步意见，报住房公积金管理委员会审议后确定。当前“存贷系数”为 1。

(二)共同借款人为单位缴存职工的，住房公积金贷款额度各按其规则合并计算。

(三)住房公积金组合贷款额度为住房公积金贷款额度加商业住房贷款额度。借款人申请组合贷款的，按照《连云港市个人住房公积金组合贷款管理办法(试行)》的相关规定执行。

**第十四条** 所购住房是商品房(含期房和现房)的，住房价值已经住建部门确认的网签备案合同价款为准；

所购住房是存量房的，住房价值参考不动产买卖合同价款、房地产评估机构评估的住房价值、同等位置品质的存量住房成交参考价，由市公积金中心和借款人签订价值确认书确认。

**第十五条** 贷款期限应以月为单位计算，最短为1年，最长为30年，且不得超过抵押房产的剩余使用年限。

借款人申请的贷款期限与借款人年龄之和，男性按不超过60周岁，女性按不超过55周岁计算。

申请贷款时距法定退休年龄3年以上的缴存人，计算可贷年限在原法定退休年龄的基础上可再延长5年，但贷款年限最长不超过30年。

符合贷款条件的两方，可选择期限较长的一方确定贷款期限。

**第十六条** 按贷款资金发放日中国人民银行公布施行的住房公积金贷款利率执行。一年期贷款实行到期一次性还本付息，贷款期限内利率不作调整，执行合同利率。一年期以上住房公积金

贷款，遇中国人民银行利率调整，于次年1月1日起，按相应利率档次执行新的利率。

#### 第四章 贷款担保

**第十七条** 缴存人申请住房公积金贷款必须提供贷款担保。担保方式有抵押（现房抵押、期房抵押）、保证担保等方式。

**第十八条** 采取抵押担保方式的，应以所购住房抵押。在抵押期内，抵押物如发生价值不足，贷款人应按要求提供新的足值担保。如遇拆迁或意外灭失等情况，贷款人应提前偿还剩余贷款或变更抵押物。

借款人在还款期间抵押的房产因意外毁损、价值贬损较大、列入拆迁范围或原抵押房为非所购房变更为所购房的，可申请变更抵押物。剩余贷款本金不得高于新抵押物价值的70%。

**第十九条** 借款人以抵押方式提供担保的，须与市公积金中心签订抵押合同，办理抵押登记手续。

存量房抵押的现值，由市公积金中心和借款人签订价值确认书确认，但不得明显高于当时市场正常交易价格。住房抵押值，首套房最高不得超过其现值的80%，二套房最高不得超过其现值的70%。

**第二十条** 保证担保分为阶段性保证和担保公司担保。

对于按揭合作的期房贷款，使用所购房抵押加阶段性保证，即借款人以所购买的房屋作抵押，在借款人取得该住房的不动产

权证前，由售房人提供阶段性连带责任保证。

担保公司担保，即由经市公积金中心认可有资质的担保公司为借款人提供担保并承担连带责任。

## 第五章 贷款材料和程序

**第二十一条** 缴存人申请贷款时须提供以下材料原件或电子证照原本：

（一）借款人身份、关系材料：借款人身份证、结（离）婚证、民政部门盖章的离婚协议或法院判决书、同户籍的户口簿（能证明家庭成员关系）；借款人为单身的，须由本人当场填写个人婚姻状况承诺书。

（二）购建房材料：

1. 购买普通商品住房的：经住建部门登记备案的购房合同，不低于规定首付款比例的首付款发票；

2. 购买存量房的：已过户的，提供不动产买卖合同、销售发票、不动产权证。未过户的，还需提供存量房转让资金监管协议、首付款资金缴款证明、所购房相关材料。

（三）担保材料：

1. 现房抵押的，应提供抵押房屋的《不动产权证书》、抵押房产所有权人（抵押人）身份证、结婚证或户口簿；

2. 期房抵押的，还需要提供房地产开发公司的阶段性担保；

3. 担保公司担保的，应提供担保公司的担保书原件。

(四) 其他材料(根据贷款的具体情况提供):

1. 贷款还款账户信息(代扣银行卡);

2. 父母与子女共同购房,且户口簿不足以证明亲子关系的,由相关职能部门出具亲子关系证明;

3. 借款申请人(含共同申请人)本人不能到场的,须提供公证机构出具的《公证委托书》,由代理人在授权范围内代为行使相应权利。代理人应提供本人身份证;

涉及相关部门出具的材料规定有效期的,依其规定;未规定有效期的,自材料出具之日起一个月内有效。

**第二十二条** 住房公积金贷款实行“受理、审核、审批”三级审批制度。贷款申请、抵押、放款、还款实行一件事一次办。

(一) 贷款受理。申请人到所购房产所在辖区公积金中心申请贷款。由受理人员初步确定借款额度和期限,核查住房公积金的缴存情况、贷款次数、住房套数情况。

对不符合贷款申请条件的,贷款资料退回申请人,并说明原因;对符合贷款申请条件,签订《借款合同》。

(二) 贷款审核。中心审核人员开展资信评估,对审核不符合要求的,说明原因予以退回;对审核符合要求的,报送审批。

(三) 贷款审批。对符合要求的,由审批人员审批确认贷款额度和期限。对不符合要求的,说明原因退回。

贷款从受理到审批完成最长时限为5个工作日。

(四) 抵押登记。申请人在贷款申请时办理抵押登记手续,

抵押人也可在线上完成登记申请和电子签名。市公积金中心在线提交抵押登记至不动产中心审批。

(五) 贷款发放。抵押登记完成后，将相关放款资料流转至市公积金中心受委托银行发放贷款。贷款资金划入贷款申请人指定的资金账户。

## 第六章 贷款偿还

**第二十三条** 缴存人办理住房公积金贷款后，应按照合同约定的金额按时还款，并使用其住房公积金账户进行还款，用住房公积金账户还款可采取提取还贷签约按月代扣还款和直接提取还贷方式进行，提取还贷金额最大限度使用到保留账户余额 1 元。

缴存人应当在贷款结清前按月缴存住房公积金且月缴存额不低于月还款额。借款人必须同时签订按月从公积金账户代扣还款协议和委托银行代扣协议，优先选择使用每月缴存金额偿还住房公积金贷款。因故未能从公积金账户扣划还款的，要确保市公积金中心能按时从签约代扣银行卡账户扣款还贷。

**第二十四条** 借款人可选择等额本息还款或等额本金还款。贷款期限为一年的，实行到期一次性还本付息。贷款期限在一年以上的，实行按月归还贷款本息，按“先还息后还本”原则，利息按实际占用天数计算。市公积金中心每月 15 日（遇节假日顺延）优先从缴存人公积金账户中扣收，余额不足的，从代扣银行卡补

扣。每月 15 日没扣足的，于 25 日从代扣银行卡补扣（遇节假日顺延）。

（一）等额本息还款方式：贷款期内每月以相等的金额偿还贷款本息。

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

（二）等额本金还款方式：贷款期内每月等额偿还本金，贷款利息随本金逐月递减。

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款总月数}} + (\text{贷款本金} - \text{累计已还本金}) \times \text{月利率}$$

**第二十五条** 借款人可以提前偿还部分贷款本金或结清全部贷款本息。提前归还贷款的，市公积金中心不收取违约金。在贷款合同期限内，可以申请变更月还款额；不申请的，视同缩短还款期数。

## 第七章 罚则

**第二十六条** 借款人有下列情形之一的，市公积金中心按照借款合同约定，可提前收回住房公积金贷款，并有权依法处置抵押物或保证金，并要求借款人承担违约责任、保证人承担偿还本息的连带责任：

（一）借款人未按时足额偿还贷款本息的；

(二) 借款人未按合同规定的用途使用住房公积金贷款的;

(三) 借款人向甲方提供资料不真实、伪造相关材料或隐瞒事实的;

(四) 借款人以虚假购房行为骗取或套取住房公积金贷款的;

(五) 借款人丧失民事行为能力, 而其监护人不继续履行借款合同的;

(六) 借款人失踪, 而其财产代管人不继续履行借款合同的;

(七) 借款人未按要求正常缴存住房公积金, 在公积金贷款发放后未按时足额偿还贷款本息或其他应付款项的;

(八) 借款人死亡或被宣告死亡而其财产合法继承人不继续履行借款合同的;

(九) 借款人、抵押人或出质人死亡或失踪且无合法继承人、遗赠受领人的, 无法继续履行本合同的;

(十) 抵押人或担保人违反本合同有关规定的;

(十一) 借款人发生其他足以对偿还能力造成不利影响的事件, 或借款人明确表示或以其行为表明将不履行借款合同项下的义务的;

(十二) 借款人存在其他可能影响归还住房公积金贷款行为的。

处置抵押物所得价款, 扣除处置抵押物各项费用后按照合同约定偿还住房公积金贷款本息; 不足偿还住房公积金贷款本息

的，市公积金中心继续向债务人追偿。

**第二十七条** 借款人未按借款合同的约定及时归还贷款本息的，市公积金中心可按中国人民银行的规定加收罚息，并将逾期情况记入征信系统。

## 第八章 附则

**第二十八条** 本实施细则自 2023 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 31 日。

**第二十九条** 本实施细则未尽事宜，参照国家、省、市相关管理规定执行。国家、省、市相关管理规定发生调整的，从其调整。

**第三十条** 本实施细则由市公积金中心负责解释。