

# 广元市住房公积金管理中心文件

广住发〔2023〕24号

---

## 广元市住房公积金管理中心 关于修订《广元市住房公积金提取实施细则》 《广元市住房公积金个人住房贷款实施细则》 的 通 知

办公室、机关党委，各科、管理部：

现将修订后的《广元市住房公积金提取实施细则》《广元市住房公积金个人住房贷款实施细则》印发给你们，请遵照执行。

广元市住房公积金管理中心

2023年6月1日



---

广元市住房公积金管理中心办公室

2023年6月1日印

---

# 广元市住房公积金提取实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强住房公积金的提取管理，规范住房公积金提取使用行为，依法维护缴存职工的合法权益，根据国务院《住房公积金管理条例》《广元市住房公积金缴存和提取管理办法》等规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于本市行政辖区内住房公积金提取管理。

**第三条** 广元市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心），负责全市住房公积金提取管理和监督。

**第四条** 住房公积金的提取实行“本人申请、中心审批”的原则。

## 第二章 提取条件

**第五条** 职工发生下列情形之一，可申请办理住房公积金提取业务。

### （一）销户提取

1. 职工退休的；
2. 职工完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
3. 职工到国外、港澳台定居的；
4. 职工死亡或被宣告死亡的；
5. 职工在职期间被判处刑罚，并与单位终止劳动关系的。

### （二）部分提取

**1. 购买、建造、翻建、大修自住住房的；**

- (1) 购买商品住房
- (2) 购买再交易住房
- (3) 建造、翻建及大修自住住房
- (4) 老旧小区改造和既有住宅增设电梯

**2. 偿还购买自住住房贷款本息的；**

- (1) 偿还住房公积金贷款本息
- (2) 偿还商业银行住房贷款本息

**3. 租赁自住住房的；**

**4. 职工本人及家庭成员（限配偶、子女、父母）因患重大疾病或遭遇重大灾难事故造成家庭生活严重困难的。**

**第六条** 职工存在下列情形之一的，作出不准予提取的决定，及时告知职工。

- 1. 销户提取时职工本人及配偶名下有住房公积金贷款且尚未结清的；
- 2. 单位发生欠缴 3 个月以上的；
- 3. 职工个人住房公积金账户被法院依法冻结或全部缴存余额被依法冻结的；
- 4. 职工提供虚假资料，骗取或套取住房公积金未退回的。

### **第三章 提取须知**

**第七条** 职工通过公积金中心申请提取住房公积金，申请事项合法，材料齐全，情况属实的，当日或现场办结。需进一步核

实的，自受理职工申请之日起3个工作日内答复。

**第八条** 销户提取事项，职工个人账户应为“封存”状态。

**第九条** 部分提取事项，职工每年只能选择其中一项事项办理提取，另一事项办理提取距上次提取须间隔1年（对年对月对日的次日），当年法院执行扣划提取计入当年提取次数，职工不得再次提取。

**第十条** 职工申请提取住房公积金的，须提供本人的收款账户。

**第十一条** 职工申请提取部分住房公积金金额以元为单位。

**第十二条** 办理住房公积金提取业务原则上由职工本人办理。本人因故不能到场办理的，可委托办理。受托人办理时须出具职工本人的授权委托书和加盖单位公章的委托证明，或提供经公正的授权委托书。

**第十三条** 灵活就业人员提取住房公积金参照本细则执行。

#### **第四章 提取资料、额度、时限**

**第十四条** 职工退休的。

##### **（一）受理条件**

1. 凡在广元市行政辖区范围内缴存住房公积金且满足国家退休政策规定的缴存职工，可提取本人账户内全部余额并销户；

2. 职工本人或配偶名下有住房公积金贷款的，须结清住房公积金贷款后，可提取本人账户内全部余额并销户；

3. 缴存单位须将职工个人账户状态变更为“退休封存”。

## (二) 申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 退休证、退休文件或人力资源和社会保障部门出具的基本养老金核定通知单的原件及复印件（原件验退）。

**第十五条** 完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的。

### (一) 受理条件

1. 职工完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

2. 职工本人或配偶名下有住房公积金贷款的，须结清住房公积金贷款后，可提取本人账户内全部余额并销户；

3. 职工与单位终止劳动关系且办理个人账户“离职封存”，账户封存期间，在异地开立住房公积金账户并连续缴存6个月以上的，办理异地转移接续；未在异地和本地继续缴存的，封存满6个月以上，方可提取本人账户内全部余额并销户。

## (二) 申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 人力资源和社会保障部门出具的《解除劳动合同备案登记表》或单位同意解除劳动合同相关文件原件及复印件（原件验退）。

**第十六条** 职工到国外、港澳台定居的。

### (一) 受理条件

1. 职工到国外、港澳台地区定居，凭护照、签证等出境定居相关证明材料，可以申请提取职工账户内全部余额并销户；

2. 职工本人或配偶名下有住房公积金贷款的，须结清住房公积金贷款后，可提取本人账户内全部余额并销户；

3. 缴存单位须将职工个人账户状态变更为“离职封存”。

## (二) 申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 出境定居相关证明材料原件及复印件（原件验退）。

## 第十七条 职工死亡或被宣告死亡的。

### (一) 受理条件

1. 职工死亡或被宣告死亡，缴存单位、继承人或受遗赠人可以申请提取其职工账户内全部余额；

2. 职工本人或配偶名下有住房公积金贷款的，须结清住房公积金贷款后，可提取本人账户内全部余额并销户；

3. 缴存单位须将职工个人账户状态变更为“其他封存”。

### (二) 申请材料

1. 公安部门出具的职工户籍注销或医院出具的医学死亡证明或其他证明死亡（宣告死亡）的生效法律文书原件及复印件（原件验退）；

2. 单位经办人代办的，须出具死亡职工继承人的授权委托书、原所在单位加盖公章的委托证明和代办人身份证原件及复印件；死亡职工所在单位开户银行、账号及户名（原件验退）；

3. 继承人办理的，须全体继承人到场，并提供亲属关系证明原件及复印件，继承人身份证、银行卡原件及复印件（原件验

退);

4. 受遗赠人办理的,须提交公证机关或具有法律效力的证明文件。

**第十八条** 职工在职期间被判处刑罚并与单位终止劳动关系的。

**(一) 受理条件**

1. 职工在职期间被判处刑罚并与单位终止劳动关系可以申请提取其职工账户内全部余额;

2. 职工本人或配偶名下有住房公积金贷款的,须结清住房公积金贷款后,可提取本人账户内全部余额并销户;

3. 缴存单位须将职工个人账户状态变更为“离职封存”,且“离职封存”满6个月以上。

**(二) 申请材料**

1. 职工本人身份证、银行卡原件(原件验退);

2. 司法部门的生效法律文书、并与单位终止劳动关系相关证明文件原件及复印件(原件验退)。

**第十九条** 购买商品住房的。

**(一) 受理条件**

1. 所购买的商品住房产权须为职工本人、配偶本人或职工本人与配偶、子女、父母共同所有的;

2. 所购买的商品住房须为职工本人及配偶户籍所在地或住房公积金缴存地;

3. 在购房时已申请办理了住房公积金贷款且尚未结清的，不再受理其该套住房的提取业务。

## （二）申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 如同时提取配偶的，还需配偶本人提供身份证、银行卡、结婚证原件及复印件（原件验退）；

3. 购房地为户籍所在地，提供本人或配偶户口簿原件及复印件；购房地为非户籍所在地，提供配偶缴存地的缴存证明原件；（原件验退）

4. 已登记备案的《商品房买卖合同》原件和《商品房买卖合同备案表》原件及复印件（原件验退）。

## （三）申请时限

1. 《商品房买卖合同》自备案登记之日起1年内办理；

2. 不得以该套住房再次办理购房提取，若再次另购住房提取，距上次提取时间须间隔满1年。

## （四）提取额度

1. 购房全额付款的，提取额不超过总房款70%；首付含商业银行贷款提取额不超过总房款30%（购房首付款的，实行“先自付后提取”）；

2. 产权为职工本人与配偶、子女、父母共同所有的，按所占产权份额提取。

**第二十条** 购买再交易住房的。

### （一）受理条件

1. 所购买的再交易住房产权须为职工本人、配偶本人或职工本人与配偶、子女、父母共同所有的；
2. 所购买的再交易住房须为职工本人及配偶户籍所在地或住房公积金缴存地；
3. 购买再交易住房属非住宅性质公寓的，不予提取住房公积金；
4. 在购房时已申请办理了住房公积金贷款且未结清的，不再受理其该套住房的提取业务。

### （二）申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；
2. 如同时提取配偶的，还需配偶本人提供身份证、银行卡、结婚证原件及复印件（原件验退）；
3. 购房地为户籍所在地，提供本人或配偶户口簿原件及复印件；购房地为非户籍所在地，提供配偶缴存地的缴存证明原件；（原件验退）
4. 过户后的《不动产权证书》原件及复印件（原件验退）；
5. 所购房屋过户后增值税发票或契税发票原件及复印件（原件验退）。

### （三）申请时限

1. 房屋产权过户后 1 年内办理提取；
2. 不得以该套住房再次办理购房提取，若再次另购住房提取，

距上次提取时间须间隔满 1 年。

#### （四）提取额度

1. 不超过房产交易增值税发票载明的房屋总金额的 70%；
2. 产权为职工本人与配偶、子女、父母共同所有的，按所占产权份额提取。

### 第二十一条 建造、翻建及大修自住住房的。

#### （一）受理条件

1. 建造、翻建及大修自住住房限广元市行政辖区内；

（1）建造自住住房：是指自然资源、规划、建设等部门批准自行建造的住房。

（2）翻建自住住房：是指经自然资源、规划、建设等部门批准对住房全部拆除、另行设计、重新建造的住房。

（3）大修自住住房：是指由房屋鉴定部门鉴定为严重损坏房、危房、需要牵动或拆换住房部分主体构件（房屋危险性鉴定为 C 级或 D 级房屋安全鉴定报告）。

2. 所建造、翻建及大修的自住住房须为职工本人及配偶名下房产；

3. 在提取时已申请办理了住房公积金贷款且未结清的，不再受理其该套住房的提取业务。

#### （二）申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；
2. 在城镇国有土地上，建造自住住房提供《建设工程规划许

可证》 《建设工程施工许可证》《不动产权证书》及建房款发票原件 & 复印件（原件验退）。在农村集体土地上，建造自住住房提供《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》及建房款发票原件 & 复印件（原件验退）；

3. 在城镇国有土地上翻建、大修自住住房，提供凭县（区）及以上房屋安全鉴定部门的鉴定证明、翻建或大修费用发票、《不动产权证书》原件 & 复印件（原件验退）。在农村集体土地上翻建、大修自住住房，提供农村房屋安全管理机构的证明、翻建或大修费用发票、《不动产权证书》原件 & 复印件（原件验退）。

### （三）申请时限

1. 在城镇国有土地上的，取得《建设工程规划许可证》2年内；在农村集体土地上的，取得《农村宅基地批准书》2年内；

2. 不得以该套住房再次办理建修住房提取，若另建修住房提取的，距上次提取时间须间隔满1年。

### （四）提取额度

不超过建造、翻建及大修房屋的费用（支付建房款或购买建筑材料发票）。

## 第二十二条 老旧小区改造和既有住宅增设电梯的。

### （一）受理条件

1. 广元市行政辖区内经批准的城镇老旧小区改造项目的房屋所有权人及其配偶，可提取其名下住房公积金；

2. 广元市行政辖区内既有住宅增设电梯的房屋所有权人及其配偶，可提取其名下的住房公积金；

3. 在提取时已申请办理了住房公积金贷款且未结清的，不再受理其该套住房的提取业务。

## （二）申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 如同时提取配偶的，还需配偶本人提供身份证、银行卡、结婚证原件及复印件（原件验退）；

3. 老旧小区改造：城镇老旧小区改造的相关文件、《房屋所有权证》或《不动产权证书》、实际付款的票据原件及复印件（原件验退）；

4. 既有住宅增设电梯：住宅增设电梯协议书、费用分摊方案、电梯竣工验收报告、支付电梯费用的票据、《房屋所有权证》或《不动产权证书》原件及复印件（原件验退）。

## （三）申请时限

1. 老旧小区改造的，待改造项目竣工验收后 1 年内；既有住宅增设电梯项目，待电梯工程竣工验收后 1 年内；

2. 不得以该套老旧小区改造及既有住宅增设电梯办理提取，若另套改造及增设电梯提取，距上次提取时间须间隔满 1 年。

## （四）提取额度

1. 城镇老旧小区改造的，房屋所有权人及其配偶可在个人实际出资额内只能提取一次（扣除政府奖补资金）；

2. 既有住宅增设电梯的，房屋所有权人及其配偶可就电梯建设费用（不含电梯运行维护费用）在个人实际出资额内只能提取一次（扣除政府奖补资金）。

### **第二十三条 偿还住房公积金贷款本息的。**

#### **（一）受理条件**

1. 在广元市行政辖区购房时职工本人及配偶办理了住房公积金贷款的，可申请提取公积金偿还年度本息或提前一次性结清贷款本息；

2. 凡开通公积金委托扣款还贷业务的，不在提取范围内。

#### **（二）申请材料**

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 如同时提取配偶的，还需配偶本人提供身份证、银行卡、结婚证原件及复印件（原件验退）。

#### **（三）申请时限**

《住房公积金借款合同》执行满1年后办理；若再次还贷提取，距上次提取时间须间隔满1年。

#### **（四）提取额度**

1. 年度还款提取金额以系统提示的当月还款金额计算年度还款总额；

2. 提前一次性结清住房公积金贷款的，提取金额不得超过还款当月的贷款余额；

3. 购买自住住房使用本地住房公积金贷款还款满 12 个月未发生逾期且未办理住房公积金委托扣款，可办理此项业务。若发生逾期，公积金中心强制办理委托扣款业务后，下次提取须距委托扣款日起间隔满 1 年。

## **第二十四条 偿还商业银行住房贷款本息的。**

### **（一）受理条件**

1. 在购房时职工本人及配偶办理了商业银行贷款的，可申请提取公积金偿还商业银行年度本息或提前一次性结清贷款本息；

2. 职工本人及配偶名下有住房公积金贷款的，不能提取公积金用于偿还商业银行住房贷款。

### **（二）申请材料**

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 如同时提取配偶的，还需配偶本人提供身份证、银行卡、结婚证原件及复印件（原件验退）；

3. 银行加盖业务印章的当前贷款余额表及近 3 个月还贷明细；

4. 《商业银行借款合同》和配套的《商品房买卖合同》及合同备案表原件或《不动产权证书》或存量房网签备案合同原件（原件验退）；

5. 提取公积金偿还异地公积金贷款本息的按以上材料提供。

### **（三）申请时限**

偿还商业银行住房贷款年度还贷本息的，在《商业银行借款

合同》执行满 1 年后办理，若再次还贷提取，距上次提取时间须间隔满 1 年；自筹资金提前一次性结清商业银行住房贷款本息的，自贷款结清之日起 3 个月内办理提取。

#### （四）提取额度

1. 年度还款提取金额以商业银行出具的近 3 个月还贷记录中最高月还款额计算当年度提取总额；

2. 提前一次性结清住房贷款的，提取金额不得超过还款当月的贷款余额。

### 第二十五条 租赁自住住房的。

#### （一）受理条件

1. 本人及配偶在本辖区内（含工作地）无自住住房且租赁住房的；

2. 职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月。

#### （二）申请材料

1. 职工本人身份证、银行卡原件（原件验退）；

2. 不动产登记中心出具的房源信息查询表；

3. 如同时提取配偶的，还需配偶本人提供身份证、银行卡、结婚证原件及复印件（原件验退）。

#### （三）提取额度及方式

职工可自主选择按月提取或按年提取，每年提取金额不超过 12000 元，当年提取次数不超过 12 次。当年未提取的视作放弃，提取额不累计到下一年度。

**第二十六条** 患重大疾病或遭遇重大灾难事故造成家庭生活严重困难的。

**(一) 受理条件**

1. 职工及家庭成员（限配偶、子女、父母）患重大疾病。

(1) 一类特殊疾病 19 种，包括：糖尿病(有严重合并症者)、高血压病(II、III 期伴有心、脑、肾器质性损害者)、再生障碍性贫血、甲亢病、脑梗塞伴肢瘫恢复期、精神病(稳定期)、肝硬化、慢性病毒性肝炎、肺心病(心功三级以上)、帕金森氏病、风心病(心功三级以上)、结核病、类风湿关节炎、消化性溃疡、冠心病、甲减病、系统性硬化症、原发性慢性肾病、特发性肺纤维化；

(2) 二类特殊疾病 8 种，包括：恶性肿瘤、慢性白血病、系统性红斑狼疮、慢性肾功能衰竭、肾移植术后抗免疫排斥药物治疗、肝移植术后抗免疫排斥药物治疗、冠心病支架植入术后治疗、骨髓增生异常综合症。

2. 职工及家庭成员（限配偶、子女、父母）遭遇重大灾害或事故的。

3. 已办理了住房公积金贷款的，不在上述提取范围内。

**(二) 申请材料**

1. 近两年内医保定点医院或二级甲等以上医院诊断证明、医保部门提供的近两年的《城镇职工基本医疗保险费用结算单》及该项病症有关的医药发票；

2. 近一年内相关部门出具重大灾害或事故证明文件原件及复印件。（原件验退）。

### （三）申请时限

重大疾病结算 2 年内或灾难事故发生后 1 年内办理。

### （四）提取金额

1. 因患重大疾病的，提取金额最高不超过个人部分所负担医疗费用；

2. 因重大灾难事故造成家庭困难的，提取金额最高不超过灾难事故个人所负担的费用；

3. 职工本人及家庭成员（限配偶、子女、父母）的关系证明。

## **第二十七条** 灵活就业人员提取住房公积金的。

（一）部分提取住房公积金的，参照本细则执行。

（二）销户提取住房公积金的。

1. 灵活就业人员须女满 55 周岁，男满 60 周岁，且无未结清的住房公积金贷款，凭身份证原件和申请书办理销户提取；

2. 灵活就业人员自愿停止缴存住房公积金且申请销户的，须账户封存满 6 个月后，提取本人全部住房公积金账户余额并销户；

3. 灵活就业人员自销户之日起一年内不得再以灵活就业人员名义申请设立住房公积金账户。

## **第五章 罚 则**

**第二十八条** 凡单位及个人提供虚假材料，骗取或套取住房公积金的，暂停办理其住房公积金提取和贷款业务，由公积金中

心及职工所在单位负责追回，并追究相关人员的责任。

## **第六章 附 则**

**第二十九条** 本实施细则由广元市住房公积金管理中心负责解释、实施和修订。

**第三十条** 本细则从2023年6月1日起施行。

# **广元市住房公积金个人住房贷款实施细则**

## **第一章 总则**

**第一条** 为进一步规范住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）管理，防范风险，根据《住房公积金管理条例》、《四川省住房公积金贷款管理办法》、《广元市住房公积金贷款管理办法》等相关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于本市行政辖区内住房公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保及贷后管理工作。

**第三条** 公积金贷款原则上用于购买本市行政辖区内的期房、现房或再交易房，所购住房须取得土地使用权及房屋所有权，且土地用途应为住宅用地。

使用公积金贷款购买住房类型分为：期房、现房、再交易房。

（一）期房是指已取得商品房预售许可证，但未取得不动产权证书，处于在建而尚未交付使用的房屋，购房者购买商品房时签订的购房合同为网签预售备案合同。

（二）现房是指开发商对所售商品房已取得不动产权证书，购房者在与开发商签订商品房买卖合同后，即可办理不动产产权转移登记。

（三）再交易房是指已取得房屋产权权属证书，权属人具有完全处置权利且可在当地房管、不动产权登记部门办理转移及抵押登记的住房。

## **第二章 贷款的对象和条件**

**第四条** 本市行政辖区正常缴存公积金的职工购买自住住房、建造、翻建、大修理自住住房或偿还购买自住住房的商业银行贷款时，可向公积金中心申请公积金贷款；异地公积金缴交职工到广元市行政辖区范围内购买自住住房时，可向公积金中心申请贷款。

住房公积金贷款主要用于保障职工基本住房需求，不支持购买别墅及独栋、双拼、联排、叠拼等类型住宅。

**第五条** 申请公积金贷款时，借款人应同时具备以下条件。

（一）正常缴存住房公积金的在职职工，且未超出法定退休年龄。

（二）具有有效身份证件，包括居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

（三）住房公积金缴存要求。

1. 连续正常缴存住房公积金满 6 个月及以上，且个人住房公积金账户状态正常；

2. 申请住房公积金贷款时，公积金原则上应缴存至贷款申请之日的上月；

3. 借款申请人购房和偿还个人住房消费贷款提取公积金后，须连续缴存满 6 个月及以上，方可申请公积金贷款；

4. 异地中心转入本市的职工，转入前后处于连续正常缴存状态的。转入前若已断缴或购房和偿还个人住房消费贷款提取后缴

存未滿 6 个月的，转入本市须连续缴存住房公积金滿 6 个月及以上（转入前后合并计算）；

5. 军队转业干部应按住建部和四川省有关住房公积金缴存相关规定缴存住房公积金，将服役期间的住房公积金转入且前后连续缴存的。

（四）未提取公积金用于支付购买同一套住房。

（五）借款人及共同借款人在本市及异地中心无未结清的公积金贷款。

（六）购房买受人须具有经房管部门确认的购房合同或协议以及购房首付款证明材料。

（七）对于异地缴存职工在我市贷款购房，需提供异地公积金缴存证明、近 6 个月连续缴存明细、公积金余额。

（八）有稳定经济收入（提供近 6 个月的工资流水），具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好。

（九）能够提供经公积金中心认可的担保方式。

（十）借款人申请贷款时间原则上在商品房买卖合同签订后 1 年内或合同约定的交房时间内，再交易房在过户后 1 年内。

（十一）借款人提供现房（再交易房或一年以上的商品房）抵押时，需具有资质的评估公司评估抵押物价值（贷款金额不能超出抵押物价值的 70%）。

（十二）夫妻双方均缴存住房公积金的，只能以一方作为主借款人申请贷款。

(十三) 公积金中心规定的其他条件。

**第六条** 借款人配偶应作为借款共同申请人，并共同承担贷款本息的偿还责任。

**第七条** 借款人(含配偶)在购买首套自住住房且首次公积金贷款结清后，可再次申请公积金贷款购买改善型自住住房，但公积金贷款累计次数不得超过两次。公积金不支持购买第三套及以上住房。

**第八条** 公积金借款人信用风险等级界定为正常类、关注类、禁入类；申请公积金贷款时，借款人及其配偶信用风险等级界定如下。

#### (一) 正常类

1. 无任何逾期记录；
2. 因信用卡未支付年费产生的逾期记录；
3. 近2年内，累计逾期2期(含)之内；
4. 近5年内，累计逾期5期(含)之内，且连续逾期不超过3期。

#### (二) 关注类

1. 近2年内，未连续逾期3期及以上或累计逾期3-5期，经调查确认为非恶意逾期且已结清逾期贷款本息的情况下，可适当调减贷款额度；

2. 近5年内，连续逾期3-5期或累计逾期6-11期，经调查确认为非恶意逾期且已结清逾期贷款本息的情况下，可适当调减

贷款额度。

### （三）禁入类

1. 近 5 年内，连续逾期 6 期及以上或累计逾期 12 期及以上，均不受理公积金贷款申请；
2. 当前贷款有逾期，担保人代为偿还的；
3. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等情况的；
4. 被纳入住房公积金、司法失信被执行人名单的；
5. 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；
6. 有其他负债且超出了本人借款偿还能力的；
7. 存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

**第九条** 申请公积金贷款时，所购再交易房存在以下情形之一的，不予贷款。

（一）买受人与售房人之间存在夫妻、父母、子女关系的。

（二）被有关部门鉴定为危房，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

**第十条** 每笔公积金贷款的可贷额度由公积金中心根据本市公积金贷款最高额度、首付款比例、借款人的信用状况、工作、工资收入稳定性及公积金缴存情况等规定，综合评估借款人的偿还能力后确定其可贷款额度。

**第十一条** 本市公积金贷款最高额度为：符合贷款条件的双职工最高贷款额度为 90 万元，单职工最高贷款额度为 70 万元，

市县（区）执行同一标准。

**第十二条** 本市公积金缴存职工回农村自建房，借款人无抵押物时，需由一位本地住房公积金缴存职工提供连带保证担保或担保公司担保，申请贷款金额最高不得超过 20 万元。

**第十三条** 购买首套普通自住住房首付款比例最低为 20%；拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，再次申请公积金贷款购买改善型普通自住住房，最低首付款比例为 30%。

**第十四条** 所购住房价值的认定。

（一）所购住房是期房、现房的，应以购房时签订的备案合同价格确认住房价值；

（二）所购住房是再交易房的，应以房地产评估机构评估的住房价值、住房交易价格及过户时计税价值的最低值确定住房价值。

**第十五条** 借款人偿还住房贷款月还款额不得高于月收入的 60%。

（一）住房贷款月还款额是指个人申请的当笔公积金贷款月还款本息之和。

（二）月收入的认定。

1. 住房公积金缴存职工的月收入，以个人工资银行流水结合参考公积金缴存基数来确定其个人月收入；

2. 未缴存公积金的共同申请人的月收入。

（1）有单位未缴存公积金人员月收入按照工资流水认定；

(以现金支付工资的需单位出具个人收入证明)

(2) 无单位未缴存公积金有其他收入来源的人员按照社保个人参保缴费基数认定或有稳定经营收入人员按照银行交易收入流水认定。

3. 相关资料显示月收入不一致的，取平均月收入。

**第十六条** 申请公积金贷款时，借款人存在下列逾期情形之一的，最低首付款比例相应提高。

(一) 近5年内贷款连续逾期3-5期，累计逾期超过6期但未超过12期且已结清逾期贷款本息的，最低首付款比例提高10%。

(二) 信用卡连续逾期超过6期的，或累计逾期未超过12期且已结清逾期本息的，最低首付款比例提高10%。

**第十七条** 借款人的信用状况以个人征信系统、公积金贷款信息系统等查询结果为依据，同时结合具体逾期时间、逾期金额等因素综合评估。

如因信用卡年费、挂失手续费等产生的逾期记录，应提供商业银行开具的情况说明，可不认定为逾期。

**第十八条** 贷款期限应以整年计算，最长为30年。对个人信用良好且具有偿还能力的借款人，可适当放宽贷款期限至退休后5年。

**第十九条** 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行。

在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理，于次年1月1日起按相应利率档次执行新的利率规定。

**第二十条** 若借款人获得公积金贷款后公积金出现断缴，经催收拒不履行公积金缴交义务，公积金中心将在原借款利率基础上上浮50%的惩罚性利率（在借款合同条款中约定）。

#### **第四章 贷款担保**

**第二十一条** 贷款的担保可采取抵押、质押、保证三种方式。

**第二十二条** 以不动产作抵押的贷款。

（一）以预购商品房作抵押的贷款

1. 公积金中心对房地产开发企业实行备案管理制度。开发企业备案需符合以下条件：必须取得商品房预售许可证且项目进度须修建至规划楼层数一半及以上；原则上开发企业职工需缴交住房公积金；按贷款金额的3%缴纳保证金（开发楼盘土地或在建工程作抵押的保证金比例提高到5%）存入公积金中心指定的保证金账户；

2. 借款人的《商品房买卖合同》必须经当地房管部门备案。借款人所购商品房在办妥不动产登记证明（抵押权登记）前由开发企业提供阶段性担保，待不动产登记证明（抵押权登记）办妥后方可退付保证金，并解除阶段性担保责任；

3. 购买预售商品房需以购买商品房时的预售商品房买卖合同设定预告抵押登记。

（二）以现房作抵押的贷款

在发放贷款前抵押人必须到不动产登记中心办理不动产登记(抵押)证明。借款人以共有财产作为抵押的,须征得其他共有人同意方可办理抵押。

### **第二十三条 质押贷款。**

(一)借款人采用有价证券质押担保的,质押金额不得低于借款金额本息合计。出质人必须与公积金中心签订书面质押合同,按有关法律规定需要办理登记的,应当办理登记手续。有价证券交由公积金中心保管。

(二)可作为质押物的有效证券包括:国库券、国家重点建设债券、金融债券、AAA级企业债券、个人定期储蓄存单等。质押率不得超过质押有价证券面值的90%。

### **第二十四条 第三方提供保证担保的贷款。**

(一)借款人申请贷款不能提供公积金中心认可的抵押物时,可以由第三方提供连带责任保证担保,第三方保证人承担借款连带偿还责任。

(二)第三方保证人必须是经金融监管部门批准设立的融资性担保公司,并经公积金中心确认,签订担保合作协议。保证人提供担保时必须向公积金中心出具正式担保函并交一定比例的保证金。

(三)第三方保证人经营情况发生变更时必须提前通知公积金中心,并接受公积金中心监督。

### **第二十五条 贷款抵押物的处置。**

（一）借款人对设定抵押的财产在抵押期限内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受公积金中心的监督检查。对设定的抵押物，在借款结清之前，借款人不得擅自处置。

（二）借款人在借款期限内死亡、失踪且无继承人或受遗赠人，或其继承人、受遗赠人未按相关法律规定承担相应责任的，公积金中心有权根据《民法典》的规定处分抵押物或追究保证人的保证责任。

（三）第三方保证人违约，公积金中心可取消其保证人资格，并直接扣划其保证金以偿还借款人的公积金贷款余额，借款人在结清公积金贷款余额前，原担保合同继续有效。同时，借款人在借款期间给公积金中心造成损失的，由第三方保证人负责赔偿。

（四）处置抵押物时，公积金中心有优先受偿权，其价款不足以偿还贷款本息的，公积金中心有权向债务人追偿，其价款超出应偿还部分（含诉讼相关费用和处置费用）的，公积金中心应返还抵（质）押人。

**第二十六条** 借款人结清全部贷款本息时借款合同终止。

**第二十七条** 在抵押期限内，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并接受抵押权人的监督检查。

## **第五章 贷款办理流程**

**第二十八条** 借款人提交贷款申请资料。

（一）贷款基础资料（适用于购买商品、再交易房及偿还

商业银行住房贷款)

1. 贷款申请表

2. 借款人夫妻双方信用报告原件(人民银行查询,有效期 1 个月)

3. 借款人夫妻双方身份证、婚姻证明复印件(原件验退)

4. 借款人夫妻双方六个月银行工资卡流水(原件)有效期 1 个月

5. 首付款收据复印件(原件验退)

6. 还款卡复印件

(二) 购买商品房贷款需提供以下资料

1. 期房抵押: 商品房买卖合同(原件)

2. 现房抵押:

(1) 商品房买卖合同(原件)

(2) 不动产权证书或房屋所有权证、国有土地使用权证复印件(原件验退)

(三) 购买再交易房贷款需提供以下资料

1. 存量房买卖合同(原件)

2. 过户后的不动产权证书复印件(原件验退)

3. 过户后契税发票、增值税发票复印件(原件验退)

4. 卖房人收款账户、账号或中介机构收款对公账户、账号复印件

5. 评估报告(原件)

**（四）偿还商业银行贷款需提供以下资料**

1. 商业银行贷款原购房合同、借款合同复印件（原件验退）
2. 商业银行出具的连续近三个月还款记录、贷款余额表和同意提前还款通知书（原件）
3. 抵押房屋不动产权证书或房屋所有权证、国有土地使用权证复印件（原件验退）
4. 评估报告（原件）

**（五）异地缴存职工在广元购房，除提供上述资料外还需提供：住房公积金异地缴存使用证明、近6个月公积金缴存明细和余额（原件）**

**第二十九条 贷款操作流程。**

（一）借款人到公积金中心业务办理窗口填写借款申请表，按要求提交真实、完整、有效的申请资料，并配合公积金中心贷款调查和审查。

（二）受托银行对贷款申请及申请资料进行受理、调查、初审，并提出初步审查意见提交公积金中心。

（三）公积金中心将在10个工作日内对借款人所提供的贷款资料进行复审和审批。

（四）审批通过的，将审批结果通知借款人或担保公司、受托银行，借款人及时办理抵押、担保手续。

（五）受托银行与借款人签署借款合同等贷款手续。

（六）受托银行办妥贷款手续后，移交公积金中心进行核准。

(七) 公积金中心核准通过后，发放贷款。

1. 期房公积金贷款资金应以借款人支付购房款的名义，划转到房地产开发企业确认的预售款监管银行专用账户；

2. 现房公积金贷款资金应以借款人支付购房款的名义，划转到房地产开发企业确认的售房款账户；

3. 再交易房公积金贷款资金应以借款人支付购房款的名义，划转到借款合同中约定的符合受托银行要求的售房人账户。

(八) 受托银行通知借款人领取借款合同。

(九) 借款人按月归还借款。

## **第六章 贷款的归还**

**第三十条** 借款人办理贷款后，必须按合同约定时间按时足额归还贷款本息。

**第三十一条** 借款人可自行选择等额本息还款或等额本金还款方式。

**第三十二条** 借款人可向公积金中心申请提前偿还部分或全部公积金贷款余额（还款金额应为万元的整数倍）。若动用自有资金提前部分还款，每年可提出一次申请；若借款人提取本人及配偶名下的公积金账户余额提前部分还款须每满三年提出一次申请。

**第三十三条** 借款人及共同借款人可以采取委托扣款还款方式，用自己公积金账户余额对冲每月应偿还借款的本息。

## **第七章 贷后管理、合同变更及终止**

**第三十四条** 借款人应按照借款合同约定及相关规定，继续缴存住房公积金，其住房公积金账户存储余额优先用于偿还公积金贷款。

**第三十五条** 公积金中心应按相关要求建立贷后跟踪管理机制。借款人公积金贷款逾期的，贷款人有权根据本细则第三十七条规定采取催收、诉讼、处置抵押物等追偿措施。

**第三十六条** 借款人应接受贷款人对其还贷能力、抵押物等情况的核查，对已经或可能出现影响贷款偿还的因素，应及时告知贷款人，并配合采取相关债权保全措施。

**第三十七条** 以抵押、质押、保证担保方式申请贷款的借款人。借款人连续三期或累计六期未足额偿还借款本息，公积金中心有权按下列方式处理。

（一）有权支取借款人、抵押人、担保人在公积金中心所存个人及配偶名下的住房公积金账户余额用于偿还借款人所欠借款本息。

（二）有权从担保单位缴存的保证金账户中予以扣划保证金余额用于偿还借款人所欠借款本息。

（三）有权依法拍卖、协议折价、变卖抵押物，用于偿还借款人所欠借款本息。

（四）若以上方式不足以偿还借款人借款本息的，公积金中心可向当地人民法院提起诉讼。

**第三十八条** 借款人请求变更抵押物时，需提前 5 个工作日

向公积金中心提起书面申请(申请应包括借款人情况、贷款情况、原抵押物情况、变更原因、新抵押物情况等内容),新抵押物价值不得低于原抵押物价值。公积金中心审批同意后到相关部门办理变更手续。

**第三十九条** 借款人死亡、失踪,其财产合法继承人、受益人应当按照相关法律规定承担相应责任。

**第四十条** 保证人丧失担保资格或能力、发生合并、分立、破产、解散时,借款人必须提供新的保证人,并重新签订保证合同或补充合同。

**第四十一条** 由于不可抗拒力的原因导致抵押房屋损毁,或因国家建设需要将已设定抵押的房屋纳入征收范围的,借款人应及时通知公积金中心,并将保险赔付金或征收补偿金优先用于归还住房公积金借款本息。

**第四十二条** 借款人按合同规定偿还全部借款本息后,公积金中心需提供贷款结清证明,并返还抵押物或质押物至抵押人或出质人,借款合同及有关担保合同终止。

## **第八章 法律责任**

**第四十三条** 按照《广元市住房公积金贷款管理办法》相应条款执行。

## **第九章 附 则**

**第四十四条** 未尽事宜,按国家有关法律法规和相关办法执行。

**第四十五条** 本细则由广元市住房公积金管理中心负责解释、实施和修订。

**第四十六条** 本细则从2023年6月1日起施行。