

# 个人住房公积金贷款业务指南

## 住房公积金贷款对象和条件

个人按月连续足额缴存住房公积金规定期限（当前 12 个月）以上，具有完全民事行为能力的职工，购买自住普通住房时，可申请住房公积金贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满规定期限的，已完成转移接续后，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明或缴存明细合并计算。

职工申请住房公积金贷款应同时具备以下条件：

- （一）具有有效身份证件；
- （二）有稳定的收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；
- （三）购买住房的，须具有符合法律规定的购买住房的合同或协议。已婚的须夫妻双签；
- （四）借款人应为房屋买受人。房屋买受人为父母子女或亲戚朋友联名购买的，不予受理；
- （五）购买住房的，应已支付了不低于规定比例的首期购房款；
- （六）同意按照公积金中心和受委托银行认可的担保方式进行担保；
- （七）申请住房公积金贷款时不存在尚未还清的住房公积金贷款本息；
- （八）法律、法规、规章规定的其他条件。

## 申请公积金贷款应提供的资料

借款人申请住房公积金贷款需提供资料：

- （一）借款人及配偶身份证明（居民身份证或其他有效证件）原件及复印件；
- （二）借款人婚姻证明原件及复印件；
- （三）合法的购房合同或买卖契约原件；

（四）购房首付款凭证原件及复印件；

（五）借款人及配偶具有稳定收入和偿还贷款能力的证明；

（六）借款人及配偶征信报告原件；

（七）借款人及配偶印章(1.5×1.5 厘米正楷)；

（八）其他相关资料：

- 1.异地贷款职工住房公积金缴存使用证明及明细（异地缴存职工提供）。
- 2.用工关系证明、劳动合同（人才代缴职工提供）
- 3.房屋所有权证或不动产权证书（二手房提供）。
- 4.其他资料（视情况提供）。

## 首付比例、贷款额度

缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在 144 m<sup>2</sup>（含）以内的首付比例不低于 35%，面积在 144 m<sup>2</sup> 以上的首付比例不低于 40%；对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买住房的，购房面积在 144 m<sup>2</sup>（含）以内的首付比例不低于 50%；购房面积在 144 m<sup>2</sup> 以上的首付比例不低于 55%；第三次及以上申请住房公积金贷款的不予受理。

购买精装修房屋首付款比例不低于 40%。

组合贷款首付比例应当同时满足商业贷款与公积金贷款首付比例要求。其中房屋总价的认定：一手房以网签购房合同为准。

单笔贷款额度不能超过西安住房公积金管理委员会规定的最高贷款额度。借款人单人连续足额缴存住房公积金的，贷款额度最高不超过 50 万元；借款人及配偶同时连续足额缴存住房公积金的，贷款额度最高不超过 65 万元。缴存账户状态正常，按月连续缴存时间满 12 个月，不含补缴。配偶公积金缴存不正常（连续足额缴存不满 12 个月、断交、封存、冻结）的，配偶公积金部分不参与计算。

借款人与配偶公积金账户之和大于 2 万元的按以下公式计算（借款人累计缴存时间≥36 个月的，时间系数

为 1.2；累计缴存时间<36 个月的，时间系数为 1)：

贷款额度=(借款人公积金缴存账户余额+配偶公积金缴存账户余额)×15 倍×缴存时间系数

借款人与配偶缴存账户余额小于 2 万元的：(1) 账户余额合计小于 5000 元的，贷款额度最高不超过 20 万元；(2) 账户余额合计大于或等于 5000 元小于 1 万元的，贷款额度最高不超过 25 万元；(3) 账户余额合计大于或等于 1 万元小于 2 万元的，贷款额度最高不超过 30 万元。

公积金贷款月偿还贷款本息额不得超过借款人及配偶缴存基数之和的 50%。借款人配偶未缴存公积金的，按其月收入金额计算，需提供可证明有效收入的银行流水或完税证明。

电话：(029) 12329

网址：www.zfgjj.xa.gov.cn

### 贷款期限、利率

购买商品住房、经济适用住房、集资建造住房的，最长贷款期限 30 年；购买二手房的，二手房贷款期限与房屋建成年限之和不超过 30 年。

借款人申请贷款时年龄不超过其法定退休年龄（原则上女 55 岁，男 60 岁）。

贷款最长期限不得超过 30 年，且借款到期日不超过借款申请人法定退休时间后 5 年。

特殊情况：机关事业单位县处级女干部和具有高级职称的女性专业技术人员年满 60 周岁退休或延迟退休的，需提供单位文件或加盖单位公章的说明。

住房公积金贷款利率按照国家有关规定执行。第二套公积金贷款利率，按同期公积金贷款利率的 1.1 倍执行。贷款期限内如遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日按相应的利率档次执行新的利率规定。

### 对冲还贷签约、解约

在西安住房公积金管理中心缴存并已发放贷款的借款人或其配偶可申请办理对冲还贷签约（即委托提取住房公积金偿还个人住房公积金贷款）、解约。

**办理方式：**1. 网上办理：(1) 登录手机支付宝，进入市民中心，点击公积金，选择西安公积金，实名认证后，点击对冲还贷签约，按照提示申请签约或解约；(2) 登录手机公积金 APP（仅支持安卓系统），点击业务办理，选择贷款业务/对冲还贷签约，按照提示申请签约或解约。

2. 柜台办理：在贷款银行申请。柜台办理所需资料：(1) 借款人或配偶身份证原件；(2) 他人代办需要提供委托人身份证原件、委托书及代理人身份证原件。(3) 《个人住房公积金贷款对冲还贷协议》。

**注意事项：**1. 对冲还贷扣款顺序，按已签约的借款人公积金账户余额、已签约的配偶公积金账户余额、已签约的共同还款人公积金账户余额、公积金还款卡余额的顺序依次扣划；

2. 当公积金账户余额≤3 倍最新月缴存额时，无法扣划。

### 提前部分还贷、贷款提前结清

在西安住房公积金管理中心申请贷款，借款人或配偶在贷款发放 6 个月后，可申请提前全部或部分还款。

**办理方式：**1. 网上办理：(1) 登录手机支付宝，进入市民中心，点击公积金，选择西安公积金，实名认证后，点击提前还款，按照提示选择“一次性提前还清”或“部分提前还款”；(2) 登录手机公积金 APP（仅支持安卓系统），点击业务办理，按照提示选择“提前还本”或“提前结清”进行操作。

2. 柜台办理：在贷款银行申请。柜台办理所需资料：(1) 申请人身份证原件；(2) 《个人住房公积金贷款提前还款申请书》。

**注意事项：**1. 在贷款发放半年以后，借款人可提前全部或部分偿还贷款。

2. 借款人、抵押人死亡或丧失行为能力，可以由其亲属代办。提供经办人身份证、《个人住房公积金贷款提前还款申请书》、关系证明或声明。

3. 借款人由于特殊原因（如遇重大灾祸、买卖纠纷、虚假骗贷、信息错误等），贷款发放不满半年需要提前全部偿还贷款的，借款人需向贷款银行提出申请。

### 共同还款人变更

在本中心缴存住房公积金，需要用本人的公积金余额为配偶或直系亲属偿还在本中心的住房公积金贷款的职工。

**办理方式：**在贷款银行申请。

**所需资料：**1. 申请人身份证原件；2. 关系证明材料（结婚证、同户户口簿、出生证明、独生子女证、户籍派出所出具的相关证明之一）；3. 《个人住房公积金贷款业务变更申请表》；

**注意事项：**1. 缴存职工申请为配偶婚前公积金贷款的共同还款人，需要提供结婚证和身份证。

2. 缴存职工申请为其直系亲属的公积金贷款的共同还款人，需要提供相关关系证明材料和身份证。

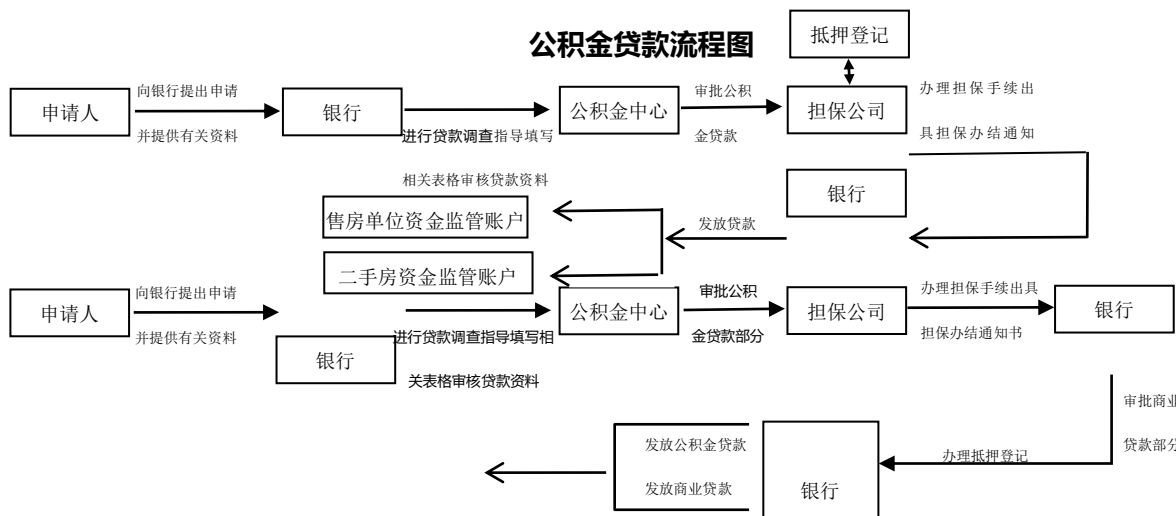
3. 共同还款人变更须本人申请，不允许委托代办。

### 公积金贷款费用

西安住房公积金管理中心不收取任何贷款相关费用，如有单位或个人假借西安住房公积金管理中心名义收取费用，可以向公积金中心举报投诉，投诉电话：12329。

纯公积金贷款流程

组合贷款流程



### 借款人信息变更

本中心贷款发放后，借款人手机、紧急联系人及联系电话发生变更时，借款人可申请信息更新。

**办理方式：**借款人在贷款银行申请；

**所需资料：**1. 借款人身份证原件； 2. 《个人住房公积金贷款业务变更申请表》。

### 贷款期限变更

本中心贷款发放后，借款人可申请贷款期限变更（缩短期限）。

**办理方式：**借款人在公积金贷款银行申请。

**所需资料：**1. 借款人身份证原件；2. 《个人住房公积金贷款业务变更申请表》

**注意事项：**1. 缩短期限应在原利率年限区间范围内进行变更。（即按照5年以上利率发放的贷款，缩短后的期限不得小于6年。）贷款缩短期限后，贷款利率仍执行原档次利率标准。

2. 申请缩期的，应当在借款人偿还贷款本息能力范围内进行变更。

### 还款方式变更

本中心贷款发放后，借款人或配偶可以申请贷款还款方式变更（变更“等额本金”或“等额本息”）。

**办理方式：**在公积金贷款银行申请。

**所需资料：**1. 申请人身份证原件；2. 《个人住房公积金贷款业务变更申请表》；

**注意事项：**1. 申请“等额本息”变更为“等额本金”的，应当在借款人偿还贷款本息能力范围内。

2. 原系统内为“等本等息”的不允许变更。

### 还款账号变更

本中心贷款发放后，借款人或配偶可以申请变更还款账号。

**办理方式：**在公积金贷款银行申请。

**所需资料：**1. 申请人身份证原件；2. 申请变更的还款卡；3. 《个人住房公积金贷款业务变更申请表》

**注意事项：**1. 还款卡应变更为抵押人名下的银行卡；2. 申请变更的还款账号开户行要与公积金贷款放款银行一致；3. 特殊情况：公积金贷款发放后，抵押人死亡、失踪或丧失行为能力等因素需要第三方还款的，第三方还款人除身份证、还款卡、申请书外，还需抵押人死亡、失踪或丧失民事行为能力等相关证明材料或情况说明。

### 借款人申请信息变更

因个人信息错误，影响正常公积金贷款业务办理，借款人或配偶可以向贷款银行申请信息变更手续。

**办理方式：**在公积金贷款银行申请。

**所需资料：**《个人住房公积金贷款业务变更申请表》

1. 申请在中心系统将其公积金贷款关联的托管账户变更为现个人公积金账户。所需资料：申请人身份证；

2. 借款人配偶在贷款时未缴存公积金，现申请将其公积金账户与贷款信息关联。所需资料：申请人身份证；

3. 贷款后，借款人或配偶姓名或身份证号发生变更，并已在中心系统归集模块完成更正的。所需资料：变更后身份证，户籍部门出具的变更证明；

4. 因工作调动等原因，个人公积金账号发生变更，申请在中心系统将其贷款与新的个人公积金账号关联。

所需资料：申请人身份证；

5. 借款人或配偶发现在中心系统中贷款信息（含姓名、身份证号或公积金账号）录入错误，与贷款纸质资

料不一致，申请更正的。所需资料：《西安个人住房公积金借款合同》、身份证。

### 还款明细、还款计划、结清证明、贷款情况证明打印

本中心贷款发放后，借款人或配偶可向手机公积金 APP、贷款银行或公积金办事窗口申请打印还款明细、还款计划、结清证明、贷款情况证明。

**办理方式：**1. 网上办理：登录手机公积金 APP（仅支持安卓系统），点击业务办理，点击证明下载进行还款明细、结清证明、贷款情况证明保存打印。2. 柜台办理：向贷款银行或公积金办事窗口申请。

**柜台办理所需资料：**1. 申请人身份证原件；

2. 他人代办需要提供委托人身份证原件、委托书及代理人身份证原件。

### 二手房房屋评估价格认定

二手房房屋价格认定以房屋评估价格和实际成交价格中的最低价格为准。

借款人申请二手房纯住房公积金贷款的，二手房房屋评估价格由中心通过税评系统或引进的第三方评估机构信息平台自行核查。

借款人申请二手房住房公积金组合贷款的，二手房房屋评估价格以各受委托银行个人住房商业贷款认可的评估报告为准。