

个人住房公积金贷款服务指南（普通公积金贷款）

发布日期：2024-04-08

本指南制定依据为《住房公积金管理条例》（国务院令 350 号）、《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》（穗公积金中心规字〔2021〕1 号）。

一、申请个人住房公积金贷款的条件(灵活就业缴存人员不适用)

（一）申请个人住房公积金贷款（以下简称公积金贷款），应同时具备以下条件：

1.大陆居民具有中华人民共和国户籍及有效居民身份证；台港澳同胞具有来往内地通行证或台港澳居民居住证；享有中国永久居留权的外国人具有护照和外国人永久居留身份证；

2.申请贷款时，申请人的缴存情况应满足以下条件：

（1）本市户籍职工连续足额缴存住房公积金 1 年以上（含），非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金 2 年以上（含）；异地缴存时间以及退役军人在军队缴存时间可以和本市缴存时间合并计算；

（2）符合本市人才购房政策且持广州市、区人才绿卡或人才绿卡副证的缴存职工申请住房公积金贷款的，享有本市户籍缴存职工待遇；

3.具备房屋所在地房地产登记部门所确认的购房合同或协议，并能办理抵押或保证担保手续；

4.按规定支付购房首期房款；

5.具有完全民事行为能力，信用良好，拥有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

6.缴存的住房公积金优先用于偿还个人住房公积金贷款。

（二）不予贷款情形

1.所购住房建筑结构为砖木结构、混合结构的；2.所购房屋用途为别墅或非居住用房的；3.所购住房为独立成栋住宅的；4.仅购买住房部分产权份额的（共有产权住房除外）；5.家庭购买第三套及以上住房的；6.申请人有未结清的住房公积金贷款记录的；7.申请人已使用两次住房公积金贷款的；8.申请人有以下情形之一的：（1）单笔贷款近 5 年累计逾期 6 期（含）以上；（2）单张贷记卡近 2 年累计逾期 6 期（含）以上；（3）贷记卡状态为呆账、冻结或止付；（4）贷款被划分为次级、可疑或损失类；（5）被纳入失信被执行人名单的。

（三）限制贷款情形

1.对以欺骗手段或提供虚假资料申请提取本人住房公积金账户余额或申请住房公积金贷款的缴存职工，自申请之日起 5 年内不得贷款；

2.对以欺骗手段或提供虚假资料提取了本人住房公积金账户余额或骗取了住房公积金贷款的缴存职工，其全额退款5年后方可再申请住房公积金贷款。

（四）温馨提醒

- 1.港澳台同胞及享有中国永久居留权的外国人属于非本市户籍人员。
- 2.从缴存单位离职并设立灵活就业人员账户的灵活就业人员，若其在原单位的缴存记录和灵活就业的缴存记录是连续的，不存在断缴、补缴的情况，申请贷款时，其单位缴存记录计入连续缴存时间。
- 3.公积金账户有销户后重新开户情形的，除因合并销户、外部转出销户可合并计算销户前的缴存记录外，其余情形不可合并计算销户前的缴存记录，连续缴存时间自重新开户起计算。
- 4.申请公积金贷款时，借款人应至少缴存公积金到贷款前两个月。
- 5.借款人从申请公积金贷款至发放贷款期间，缴存账户状态应保持正常缴存状态，且按照有关规定逐月、连续缴存。
- 6.单位缴存职工一年内如因工作调动出现不超过三月份（含）的未连续缴存记录，由单位提供证明后，可视为连续缴存。单位出具的补缴证明应包括职工姓名、证件号码、入职时间、补缴原因等要素，并承诺今后按时汇缴，并加盖单位公章或人事部门章。
- 7.已办理转移登记（即交易过户）的二手楼不能申请公积金贷款。根据公积金贷款流程，借款人办理相关的转移登记、抵押登记手续，需在公积金中心对借款人的公积金贷款申请审批同意之后，否则公积金中心不受理此类贷款申请。

二、申请公积金贷款需要提交的资料

序号	所需资料	买方	卖方	材料要求
1	有效身份证明	提供原件核验	提供原件核验	1、大陆（内地）居民提供二代身份证；台港澳人员提供《港澳居民来往内地通行证》或《港澳居民居住证》或《台湾居民来往大陆通行证》或《台湾居民居住证》；享有中国永久居留权的外国人提供护照与《外国人永久居留证》；持有广州市、区人才绿卡或副证的职工，提供二代身份证以及人才绿卡或绿卡副证。所有证件需在有效期内。 2、所有购房人及其配偶均需提供，卖方产权人如为自然人的也需提供；如卖方有公证委托，受托人也需提供； 3、如发生消磁、过期等情况，须更换为临时身份证，并提供新身份证办理回执。申请贷款时，需提供固定格式的《新身份证情况说明》（通过广州住房公积金管理中心网站下载），并承诺在放款前提供正式二代身份证进行核验。

				4、如有证件号变更（或曾用证件与现用证件号不能关联）及其他特殊情况的，还需提供相关证明。 5、上传电子图像要求：（1）上传身份证正反两面，护照等证件应上传有姓名、证件号、相片、日期、有效期等关键信息的页面。（2）《新身份证情况说明》应本人手写签名。
2	户口本	复印件 1 份	-----	1、买方及其家庭成员（指配偶和未成年子女）均需提供。2、买方为军人无法提供户口簿的，提供军官证。3、买方为台港澳人员或外国人的，无须提供。4、上传电子图像要求：上传地址页、个人信息页、未成年子女信息页。
3	婚姻状况资料	复印件 1 份	-----	1、所有购房人提供，未婚者签署《未婚声明书》；已婚者提供结婚证；离婚者提供离婚证或离婚协议或判决书，并签署《未婚声明书》；丧偶者提供配偶去世相关材料并签署《未婚声明书》，若户口本已能反映丧偶情况，则只需签署《未婚声明书》。 2、上传电子图像要求：（1）结婚证只需上传夫妻任一方持有证书；（2）上传图像应包含登记机关盖章页、结婚信息登记页，登记机关签章、持证人、登记日期、证书号码、姓名、身份证号码等。（3）《未婚声明书》格式要求：应本人手写签名。
4	银行账户	复印件 1 份	复印件 1 份	1、所有借款人均在异地缴存公积金或申请广清贷款、贴息贷款的，买方需提供广州市开立银行账户作为供楼账户，供楼账户开户行应与放款银行属于同行。其他情形以广州公积金缴存账户作为供楼账户； 2、卖方需提供银行账户或数字人民币账户用于收取贷款资金；一手房的收款账户须为房屋买卖合同中约定的收款账户，如有变更须提供变更相关事项的补充协议，一手期房变更监控账户的还需提供预售许可证核对；一手期房注销监控账户的需提供房屋买卖合同补充协议和住建部门出具的《商品房预收款专户销户批准书》。二手房公司账户收款的，应提供售楼方公司加盖公章的收款账户材料，材料内容包括：账户名称、收款账号等相关信息。 3、二手房的买卖双方账户须为广州市内同一银行开立，且与放款银行一致（如均为建行）。 4、供楼账户和收款账户均建议使用交易无限额且状态正常的广州市开立的一类储蓄账户，否则可能还款或放款失败；如银行

			账户是用 15 位身份证开户的，须到开户银行将身份证信息升级
--	--	--	--------------------------------

				为 18 位，否则可能导致划扣款项失败或放款失败。 5、一手房的放款银行须与网签合同房屋买卖合同中拟定的按揭银行一致，如有变动，须提供变更相关事项的补充协议（协议内容应涉及按揭银行变更）； 6、上传电子图像要求：提供借记卡的，正反两面均需上传，反面应有持有人签名。 注：目前暂时只支持中国银行、建设银行的数字人民币账户；通过中心网站提交的公积金贷款申请暂不能使用数字人民币账户办理相关业务。
5	不动产权证 （即房地产权证）	----	复印件 1 份	1、购买二手楼和已出房产证的一手现房的提供不动产权证（或房地产权证，下同）。 2、存在多个产权人的，如不动产权证上登记了共有人和共有情况的，只提供收款人持有的不动产权证即可；如没有注明共有人和共有情况的，应提供所有产权人持有的不动产权证。 3、如房屋用途性质不明确需提供查册表。 4、上传电子图像要求：上传图像应包含以下内容：房产证号（例：粤（XX）广州市不动产（XXX）号或粤房地权证穗字第 XXX 号）、权利人（或权属人）信息、共有情况、房屋信息、附记、登记字号（例：19 登记 XXXX 号）以及图纸页。
6	买卖合同	复印件 1 份	----	1、提供房屋所在地不动产登记部门所确认的购房合同。 2、上传电子图像要求：（1）一手房上传合同关键页，内容应包含：①合同封面。②合同说明页。③买卖双方信息页。④合同内容页包含：项目建设依据、商品房销售依据、合同标的物基本情况、计价方式和价款、付款方式、预售款的收存和使用。⑤合同签章页、网上签订日期页。（2）《广州市存量房买卖合同》应扫描上传所有页面。
7	个人房产情况查询证明	----	----	正常情况无需提供。如遇买方及家庭成员（含配偶和未成年子女）的姓名有生僻字或其他特殊情况，公积金中心无法通过数据共享直接查询的，须提供纸质的《广州市自然人不动产（土地、房屋类）信息查询结果》。
8	个人信息查询授权书	原件 1 份	原件 1 份	所有购房人及其配偶、卖方产权人均须签署。

9	承诺书	原件 1 份	----	所有购房人及其配偶均须签署。
10	《金融信用信息基础数据库个人信息查询及报送授权书》	原件 1 份	----	所有购房人及其配偶均须签署。
有下列情形者，需提供以下材料				
11	首期售房款发票	复印件 1 份	-----	1、办理一手房贷款时需提供，必须提交足额的付款方发票联，不能以记账联、机动联等代替。如无法提供的，以首期收据和首期付款凭证（即刷卡纸、银行回单或转账凭证等证明材料）代替。
12	首期收据、首期款付款凭证	复印件 1 份	-----	1、二手房需要提供首期款收据，若因办理资金托管出现首期款收据金额未覆盖首期款总额的，卖方需在收据上或另提供材料说明情况。 2、一手房如不能提供首期售房款发票的，提供首期收据和首期款付款凭证。其中首期款付款凭证可以是刷卡纸、银行回单或转账凭证等证明材料。刷卡纸应有刷卡人签名。付款凭证的付款方应为购房人或其配偶（或上述人群的父母、子女等直系亲属），付款方为配偶或直系亲属的还须提供结婚证、户口簿、出生证明等相关亲属证明材料。
13	同意抵押声明书	原件 1 份	-----	购房人的配偶不作为房屋买卖合同的买方时须签署。
14	部队缴存证明或缴存明细	原件 1 份		如借款人属于退役军人，且需合并计算在部队缴存公积金记录的提供。 退役军人包含转业安置和自主择业的军官、警官、文职干部、士官等。
15	转业（退役、复员）证	复印件 1 份		

16	异地贷款职工公积金信息证明	原件 1份	-----	1、在广东省内缴存公积金的职工无需提供纸质证明。可登录“广东住房公积金”微信小程序，进入“协议授权”功能，选择“异地公积金信息”授权后，由我中心通过数据共享方式获取信息。 2、在广东省外缴存公积金的职工通过以下任一方式提供： （1）“亮码可办”方式：登录“全国住房公积金公共服务”微信小程序，申领“业务办理电子码”提交给贷款承办网点（如遇无法判断连续缴存情况的，需补充提交缴存明细）；（2）由缴存地公积金中心按照住建部规定的格式开具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》以及缴存明细（广州户籍职工提供近一年缴存明细，非广州户籍职工提供近两年缴存明细），与其他贷款资料一并提交，我中心在审批过程中核实。其中第（2）种方式可到我中心直属网点通过“跨省通办”方式申请出具，或职工直接向缴存地公积金中心提出开具申请。
17	超过法定退休年龄的证明材料	复印件 1份		职工年龄超过法定退休年龄的按以下要求提供： 1、党政机关、人民团体中的正、副县处级及相应职务层次的女干部，事业单位中具有高级职称的女性专业技术人员，如退休年龄按照60岁计算的，须提供职称证书。 2、经上级单位批准同意延长离休退休年龄的职工，应提供职称证书和上级单位批准文件。 3、上传电子图像要求：职称证书上传时含：个人信息、照片、职称、时间、签发部门签章。
18	公证委托书	-----	原件、 复印件各 1份	1、卖家为个人委托他人办理的，须提供《委托公证书》、受托人有效身份证明；在境外公证处办理的委托公证，还须提供《委托公证书》的翻译文本。卖家未成年，能提供相关材料如户口簿、出生证、监护公证等相关证明可证明受委托人是其监护人的，无须提供《公证委托书》。 2、公证事项应列明委托代办的具体事宜。
19	绿色建筑、装配式建筑证明材料	复印件 1份		1、所购住房为新建星级绿色建筑、新建装配式建筑的提供。 2、上传电子图像要求：扫描上传施工图设计文件审查合格书或预评价意见书所有页面。

注意事项：1.借款人根据实际情况提供的材料内容应全部上传，所有信息不可遮挡，必须清晰可见。2.申请组合贷款时，若承办机构为广州住房置业融资担保有限公司的，为确认商贷信息（商贷金额、年限、月供）和银行信息

（银行经办姓名、联系方式、放款行名称），应向承办机构提供商贷申请表（或信息表、同贷书）。

三、办理公积金贷款途径

（一）前往承办机构现场办理

承办机构（排名不分先后）：工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、广州农商银行、广州银行、招商银行、邮储银行、广发银行、交通银行、光大银行、华夏银行、民生银行、中信银行、平安银行、浦发银行、兴业银行、广州住房置业融资担保有限公司。

（二）通过中心网站、微信公众号自主申请

1.共同借款人登录中心网站或微信公众号授权主借款人录入贷款申请。（如共同购房人或配偶在我市缴存公积金，且需合并计算其收入的，还需其登录授权）

2.主借款人进入贷款申请界面，新增贷款申请。

3.借款人录入贷款信息、选择贷款受理网点，并按要求上传资料后提交贷款申请。（注：贷款受理网点将作为该笔贷款签署借款合同、办理贷前贷后变更业务的网点）

4.公积金中心进行贷款资格审批。

5.贷款资格审批通过后，买卖双方及买方配偶即可带齐上传的所有材料原件前往此前自主选择的贷款受理网点，核验原件、补签署贷款申请表并签署借款合同。

6.办理过户、抵押、申请放款等手续。

7.办理途径指引：

中心网站：打开 <http://gjj.gz.gov.cn/>→公积金查询→个人业务→个人网上业务→登录→贷款业务→贷款申请

微信公众号：关注广州住房公积金管理中心微信公众号→登录个人住房公积金账户→业务类型→贷款业务→贷款申请

（三）通过房地产开发企业、中介机构提交贷款申请

1.房地产开发企业、中介机构开通中心网站网上办事大厅（机构版）用户。

2.所有在我市缴存公积金的购房人和配偶登录中心网站或微信公众号授权房地产开发企业或中介机构录入贷款申请。（网站：登录后依次点击“公积金查询-个人业务-贷款业务-贷款申请授权”；微信公众号：登录后依次点击“查询办理-贷款业务-贷款申请授权”。）

3.房地产开发企业或中介机构通过中心网站网上办事大厅（机构版）提交贷款申请，在提交时选择后续的贷款承办机构。

4.公积金中心进行贷款资格审批。

5.贷款资格审批通过后，买卖双方及买方配偶即可带齐所有贷款材料原件前往此前选择的贷款承办机构，核验原件、补签署贷款申请表并签署借款合同。

6.办理过户、抵押、申请放款等手续。

7.详细指引：房地产开发企业、中介机构相关指引见中心网站“办事服务-其他服务”栏目《网上办事大厅（机构版）贷款业务办理指引》；购房人详细指引见中心网站“办事服务-网上操作”栏目《个人授权线上渠道录入公积金贷款申请指引》。

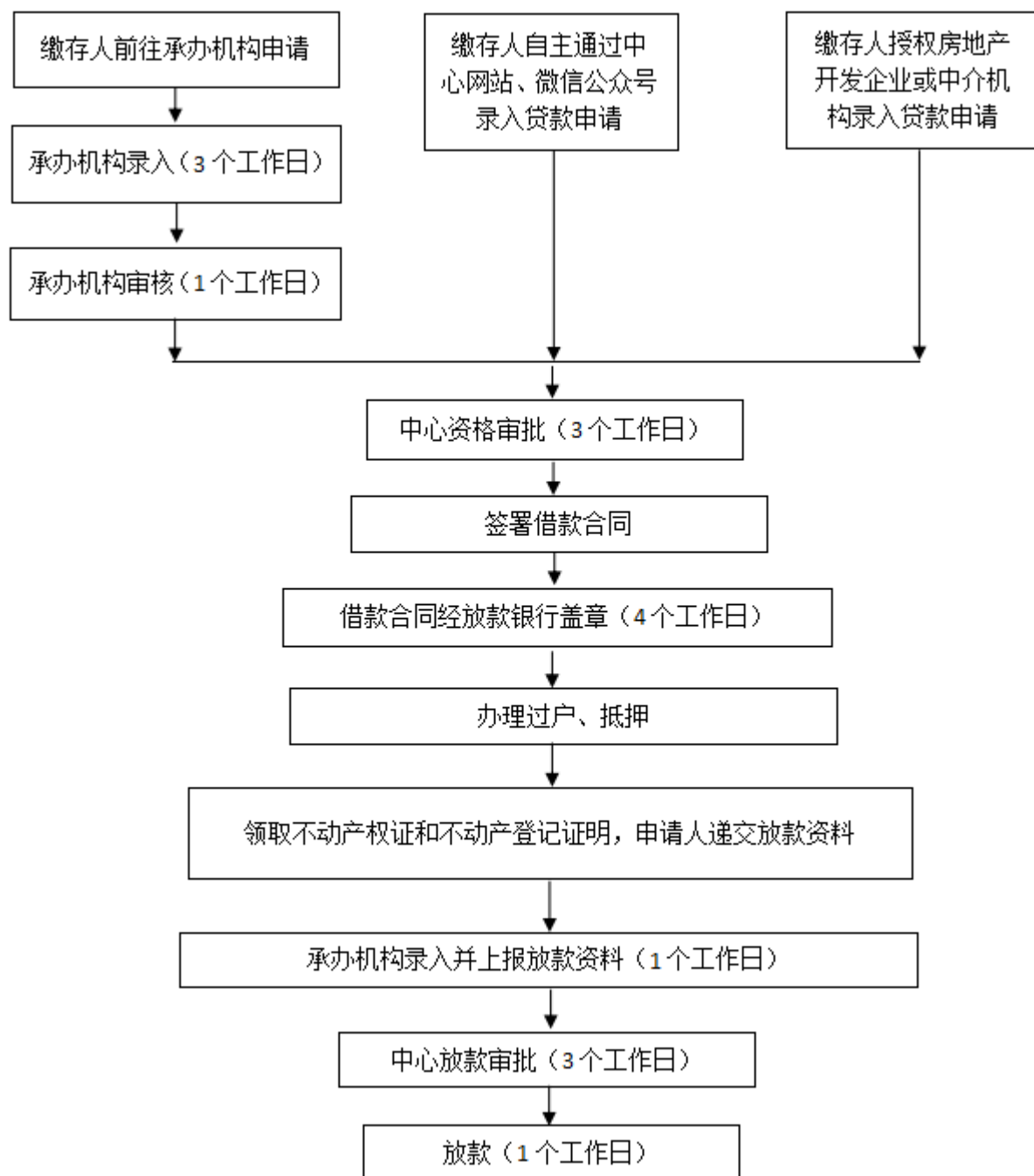
四、办理地点：贷款承办机构经办网点，详见
<http://gjj.gz.gov.cn/ywwd/index.html>。

五、办理时间：（1）承办银行网点：以各网点对外公布的营业时间为准。
（2）广州住房置业融资担保有限公司网点：周一至周五上午 9:00-12:00，下午 1:00-5:00（法定节假日除外）。

六、联系电话：020-12345

七、收费标准：不收费。

八、公积金贷款办理流程



备注:①中心审批的环节共 3 项, 包括: 中心资格审批、中心放款审批、放款, 共计 7 个工作日。(如遇年度结息、年终结算等特殊原因, 放款时间可能需顺延至下一个工作日)

②办理过户、抵押, 及领取不动产权证和不动产登记证明的时限以不动产登记中心的办理时限为准。

③公积金中心在综合考虑职工提取和贷款需求的情况下, 根据中心资金流动性情况有序实施年度贷款发放额度, 按照贷款办理的先后顺序受理和发放贷款。

④由银行代广州住房置业融资担保有限公司收件的组合贷款，银行需在收齐资料后3个工作日内将资料交给担保公司及时录入。

⑤以上业务办理环节欢迎群众监督，如有疑问，可直接向承办网点或致电020-12345政务热线咨询或投诉。

九、公积金贷款审批时限：自受理贷款申请之日起公积金中心应于7个工作日内完成审批工作（其中中心资格审批3个工作日，中心放款审批3个工作日，放款1个工作日）。

十、公积金贷款可贷额度

（一）公积金贷款可贷额度应同时符合下列限额标准：

1.不高于按照个人住房公积金缴存情况计算的贷款额度

单位缴存职工的计算公式为：账户余额×8+月缴存额×到退休年龄月数

2.不高于公积金贷款最高额度

一人申请个人住房公积金贷款，最高额度为70万元。

两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请个人住房公积金贷款，贷款额度为每个申请人的贷款额度之和，最高额度为120万元。

所购住房为新建一星级绿色建筑或新建装配式建筑的，住房公积金贷款最高额度可上浮10%，即一人贷款的最高额度为77万元，两人或两人以上一起贷款的最高额度为132万元。

所购住房为新建二星及以上星级绿色建筑的，住房公积金贷款最高额度可上浮20%，即一人贷款的最高额度为84万元，两人或两人以上一起贷款的最高额度为144万元。

生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用公积金贷款购买首套自住住房的，公积金贷款最高额度上浮30%，即一人贷款的最高额度为91万元，两人或两人以上一起贷款的最高额度为156万元。

注意事项：申请人同时符合我市多种可上浮住房公积金贷款最高额度情形的，以其中最高可上浮比例为上限，上浮额度不重复累加计算。

3.不高于购房总价款×（1-最低首付比例）。所购住房为一手房的，购房总价款以房屋买卖合同网签价款为准；所购住房为存量房（二手房）的，共有产权住房的购房总价款以房屋买卖合同约定的总价款为准，其它住房的购房总价款以房屋买卖合同网签价款与房屋核査（评估）价中的较低者为准。最低首付比例按如下规定执行，如国家、省、市有关政策调整的，以最新政策为准：

（1）对购买我市首套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为20%。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/055132124210011142>