

郑开住房公积金同城化管理业务指南

为推进郑州市与开封市（以下简称“郑开两地”）经济发展深度融合，助力郑开两地房地产市场健康稳定发展，支持郑开两地住房公积金缴存职工（以下简称“缴存职工”）跨市办理住房公积金业务，郑开两地住房公积金实行同城化管理。现根据《郑开住房公积金同城化管理合作协议》，制定《郑开住房公积金同城化管理业务指南》（以下简称“业务指南”）。两地缴存职工可参照本业务指南申请办理住房公积金业务。开两地住房公积金管理中心（以下简称“郑州中心”和“开封中心”）工作人员应依据本业务指南受理缴存职工的业务申请。

【住房公积金提取业务篇】

第一部分 开封缴存职工在郑州办理住房公积金提取

本部分由开封中心另行提供

第二部分 郑州缴存职工在开封办理住房公积金提取

一、办理原则

开封市住房公积金管理中心（以下简称“开封中心”）坚持“能办尽办”“应减尽减”“线上优先”的原则，按照业务归属地的业务政策和要求受理郑州缴存职工的提取申请。

二、提取类型

在开封市（含县、区）购房的郑州市（含县、市、区）缴存职工，可在开封申请办理下列公积金提取业务：

（一）购买自住住房提取公积金

业务办理条件为：

1. 签订时间未超过2年的商品房买卖合同或不动产权证；
2. 申请提取时夫妻名下没有未结清的公积金贷款。

（二）偿还住房公积金贷款本息提取公积金

业务办理条件为：申请提取时，已开始归还公积金贷款本息，每次提取金额不超过阶段内归还贷款本息金额，每阶段归还的贷款本息金额不重复提取。

三、办理途径方式

“郑开同城化”公积金提取业务有两种办理方式，具体办理途径和要求如下：

（一）全程网办。郑州缴存职工可在开封市直接登录郑州住房公积金网上办事大厅、网络小程序（支付宝“市民中心”）、“郑好办APP”等，根据提示认证身份并提交申请，办理提取业务。目前，“河南政务服务网”业务申请要件比较完整齐全，“郑好办”APP业务办理比较便捷，推荐优先使用。

（二）郑开通办专窗。符合公积金提取条件的缴存职工，可通过线下“郑开通办”专窗，向开封住房公积金管理中心申请提取，由两地公积金中心联合办理业务。

四、申请要件

（一）购房提取申请要件

1. 签订/出具时间未超过2年的商品房买卖合同/不动产权证；
2. 申请人的中华人民共和国居民身份证；
3. 购房首付款发票或契税完税凭证；
4. 商品房买卖合同或不动产权证；

5. 购房人为直系亲属，还需提供其直系亲属身份证及有效关系材料。

（二）偿还公积金贷款提取申请要件

1. 申请人中华人民共和国居民身份证；

2. 购房人为申请人直系亲属的，还需提供其直系亲属身份证及有效关系材料。

五、办理流程

（一）购房提取公积金业务流程

1. 在郑州缴存并购房，在开封申请提取

职工购买郑州行政区域内住房，在开封提取郑州公积金缴存账户的余额，可通过“郑好办APP”办理。具体流程：打开“郑好办APP”，按照公积金模块→公积金提取→购买商品住房（本人提取/配偶提取）或购买二手住房（本人提取/配偶提取）顺序操作办理。

2. 在郑州缴存，在开封购房并申请提取

购买开封市行政区域内住房，申请提取在郑州公积金缴存账户的余额，可在开封中心办事大厅“郑开通办”窗口提出申请。具体流程如下：

(1) “郑开通办”窗口受理职工申请，对职工身份进行审查，留存到场照片，由职工填写《郑开通办业务办理申请表》（附件1）。

(2) “郑开通办”窗口受理人员扫描职工身份证、配偶身份证、结婚证、银行卡（I类账户）以及购房、贷款等有效材料，并向职工出具《郑开通办业务受理回执》（附件3）。

(3) “郑开通办”窗口受理人员对职工提供的购房材料真实性进行核实，核实通过的，填写《购房信息真实性核实情况表》（附件4），核实未通过的，告知职工受理意见。

(4) 购房提取材料核实后，扫描填写的表单、职工提交的材料，拍摄到场照片，并电子版通过“全国住房公积金监管服务平台”发送给郑州中心。郑州中心审核受理后，通过监管服务平台出具《郑开通办业务办理回执》（附件3），开封中心收到回执后向申请职工反馈办理结果。

（二）偿还公积金贷款办理提取流程

1. 在郑州缴存并办理公积金贷款，在开封申请提取

职工在郑州购房并办理公积金贷款，在开封申请提取郑州公积金缴存账户的余额，可通过“郑好办APP”办理。具

体流程：打开“郑好办 APP”，按照公积金模块→公积金提取→偿还公积金贷款（本人提取/配偶提取）顺序操作办理。

2. 在郑州缴存，在开封办理公积金贷款并申请提取

职工在开封办理公积金贷款，申请提取郑州公积金缴存账户的余额，可在开封中心办事大厅“郑开通办”窗口申请提取。

（1）“郑开通办”窗口受理职工申请，对职工身份进行审查，留存到场照片，由职工填写《郑开通办业务办理申请表》（附件1）。

（2）“郑开通办”窗口人员扫描职工身份证、配偶身份证、结婚证、银行卡（I类账户）、公积金贷款还款明细等材料，并向职工出具《郑开通办业务受理回执》（附件3）。

（3）“郑开通办”窗口人员核实房产真实性，信息真实的，填写《购房信息真实性核实情况表》（附件4）。

（4）还贷提取材料核实后，扫描填写的表单、职工提交的材料，拍摄到场照片，并电子版通过“全国住房公积金监管服务平台”发送给郑州中心。郑州中心审核受理后，通过监管服务平台出具《郑开通办业务办理回执》（附件3），开封中心收到回执后向申请职工反馈办理结果。

（三）其它提取业务

其它提取业务，引导郑州缴存职工优先使用“全程网办”的途径办理。如网上无法成功办理的，可通过线下“郑开通办”窗口申请办理，具体流程可参照上述业务办理流程。

七、信息推送

开封中心受理“郑开通办”业务申请时，必须通过“全国住房公积金监管服务平台—跨省通办业务办理专区”发送业务申请，确保综合联系人及时接收并处理业务。

八、档案留存

“郑开通办”业务申请表、影像资料（含本人到场照片）、业务办理回执单等填写的所有表单材料，由郑州中心各级政务服务办事大厅设置专柜各自妥善存档管理。职工申请办理提取的业务材料，将按照郑州中心政策规定，与业务档案统一归档管理。

说明：本部分内容解释权归郑州住房公积金管理中心

【住房公积金贷款业务篇】

第一部分 开封缴存职工在郑州办理住房公积金贷款

开封市缴存职工（含县、区）来郑州市（含县、市、区）购买自住住房，可按照郑州市缴存职工的同等条件在郑州市办理住房公积金贷款。根据“简化流程，互认互贷，两地职工同等政策”的原则，本部分主要明确郑州住房公积金管理中心的有关贷款政策、申请要件、业务流程以及审核标准等内容。

一、贷款品种

开封市缴存职工来郑州购买住房，可根据缴存情况和所购住房性质，选择办理相应贷款：

（一）公积金贷款。该类型贷款是指以郑州住房公积金缴存余额为资金来源，按照人民银行公布的住房公积金贷款利率向缴存职工发放的个人住房贷款。贷款由第三方机构提供阶段性保证担保，担保费用由郑州中心支付，贷款所购房产向郑州中心设定抵押，阶段性保证担保期满后，以房产抵押为贷款提供担保。按购房性质分，该类型贷款又新建房商品房贷款和存量（二手）商品房贷款。

(二) 组合贷款。该类型贷款是指郑州中心联合商业银行就同一套住房分别以住房公积金缴存余额和银行自营性资金为资金来源，分别按人民银行公布的住房公积金贷款和商业银行住房贷款利率向缴存职工发放的个人住房贷款。组合贷款中的公积金贷款由第三方机构提供阶段性保证担保，担保费用由郑州中心支付，贷款房产向郑州中心及其合作银行设定抵押，郑州中心和全作银行为共同抵押权人，商业银行住房贷款只采用房屋抵押担保，不收取担保费用。

二、贷款条件

申请公积金贷款、组合贷款的应同时符合下列条件：

(一) 申请人具有合法有效身份证明；

(二) 申请人已连续、正常缴存住房公积金 12 个月以上；

(三) 所购住房产权明晰，为依法依规建设的住宅，且购房人已支付规定比例的首付款，余款未支付；

(四) 申请人及配偶信用良好，无大额债务，有偿还贷款本息的能力；

(五) 申请人同意使用郑州中心要求的担保方式。

三、贷款比例

（一）新建商品房贷款金额占房产总价的比例最高为70%；

（二）存量（二手）商品房贷款金额占房产总价的比例最高为60%；

（三）组合贷款金额（公积金贷款金额+商业银行住房贷款金额）占房产总价的比例最高为70%（仅期新建商品房可办理组合贷款）。

四、贷款金额

（一）同时符合下列情况，公积金贷款最高限额为80万元：

1. 夫妻双方缴存情况均符合公积金贷款申请条件；
2. 家庭首次使用公积金贷款；
3. 拟购住房为家庭首套住房。

（二）有下列情况之一的，公积金贷款最高限额为60万元：

1. 仅借款人单方缴存情况符合贷款条件；

2. 拟购住房为家庭第二套房；
3. 家庭第二次申请公积金贷款。

（三）有下列情况之一的，公积金贷款金额不超过对应最高限额的同时，不超过家庭公积金缴存账户余额的 15 倍：

1. 拟购住房为家庭二套房；
2. 家庭第二次申请公积金贷款。

五、贷款期限

新建商品房最长贷款期限为 30 年；存量房建成时间小于 20 年（含）的，最长贷款期限为 20 年；存量房建成时间大于 20 年的，最长贷款期限为 15 年；还款期限最长可至借款人法定退休后 5 年。

六、贷款利率

1-5 年期的贷款年利率为 2.75%，6-30 期的贷款年利率为 3.25%。第二次申请贷款（含组合贷款）的，贷款利率按照同档次贷款利率的 1.1 倍执行。贷款利率调整时，按国家有关部门要求执行。

七、还款能力

贷款金额、期限、利率和还款方式确定后，计算的月还款额不得超过家庭收入的 50%。有在还商业银行住房贷款的，合并公积金贷款与商业银行住房贷款的月还款额认定还款能力。

八、个人征信

不向近 2 年内有连续 3 次或累计 6 次不良个人征信记录的申请人（含申请人配偶），或正在接受住房公积金“黑名单”管理的申请人发放贷款。

九、组合贷款

组合贷款中的公积金贷款金额、贷款期限、贷款利率按照公积金贷款政策执行；商业银行住房贷款按银行规定计算，商业银行住房贷款与公积金贷款的还款期限应相同。

十、还款方式

申请人可结合自身情况选取下列还款方式的一种：

（一）等额本息还款法：每月还款金额（本金+利息）相同。

（二）等额本金还款法：每月归还本金相同，利息逐月递减。

十一、申请要件

（一）商品房贷款申请要件

1. 银行 I 类借记卡（原件 1 份、复印件 1 份）
2. 婚姻状况有效证明材料（原件 1 份、复印件 2 份，未婚者不提供）
3. 中华人民共和国居民身份证（原件 1 份、复印件 2 份，未婚、未再婚者仅提供本人的）
4. 夫妻双方个人征信报告（原件 1 份，未婚、未再婚者仅提供本人的）
5. 首付款凭证（原件 1 份、复印件 2 份）
6. 商品房买卖合同（原件 2 份，含信息备案摘要，郑州不动产登记中心出具的不动产登记预告证明）

（二）存量房贷款申请要件

1. 不动产权属证书（原件 1 份、复印件各 2 份）
2. 买方中华人民共和国居民身份证（原件 1 份、复印件 2 份，未婚、未再婚者仅提供本人的）
3. 存量房买卖合同（原件 2 份）

4. 夫妻双方个人征信报告（原件 1 份，未婚、未再婚者仅提供本人的）

5. 婚姻状况有效证明材料（原件 1 份、复印件 2 份，未婚者不提供）

6. 首付款凭证（原件 1 份、复印件 1 份）

7. 银行 I 类借记卡（原件 1 份、复印件 1 份）

8. 卖方中华人民共和国居民身份证（复印件 1 份）

（三）组合贷款申请要件

1. 银行 I 类借记卡（原件 1 份、复印件 2 份）

2. 婚姻状况有效材料（原件 1 份、复印件 2 份，未婚者不提供）

3. 中华人民共和国居民身份证（原件 1 份、复印件 2 份，未婚、未再婚者仅提供本人的）

4. 夫妻双方个人征信报告（原件 1 份，未婚、未再婚者仅提供本人的）

5. 首付款凭证（原件 1 份、复印件 2 份）

6. 商品房买卖合同（原件3份，含信息备案摘要，郑州不动产登记中心出具的不动产登记预告证明）

7. 夫妻双方收入证明（原件各1份，同时提供银行账户最近六个月以上的存取款流水记录原件，银行格式加盖银行业务章，未婚、未再婚者仅提供本人收入证明）

十二、业务流程

（一）商品住房贷款流程

1. 核算贷款额度。申请人根据郑州住房公积金贷款须知、“郑好办APP”自行核算或到郑州市政务服务中心公积金业务大厅出示夫妻双方身份证和征信报告（未婚者只提供本人的），由郑州中心工作人员帮助认定。

2. 签订购房合同。申请人与开发商签订《商品房买卖合同》。

3. 办理借款手续。申请人携带贷款申请要件到郑州市政务服务中心公积金业务大厅办理借款和担保手续，签订《委托贷款合同》、《银行借据》和《担保合同》。

4. 发放贷款。郑州中心制订放款计划，出具放款通知书，委托银行将贷款资金划拨到《委托贷款合同》及《银行借据》约定的购房款收款账户。

5. 归还贷款。借款人每月按照《委托贷款合同》约定，在还款储蓄卡上足额存款，郑州中心按月扣收贷款本息。

6. 房屋抵押登记。借款人根据担保公司约定的时间、地点办理房屋抵押登记手续，领取《委托贷款合同》。担保公司领取抵押证材料后，向郑州中心业务系统录入或维护抵押信息。

（二）存量房贷款流程

1. 核算贷款额度。申请人携带夫妻双方身份证原件和征信报告（单身只需提供本人的），到郑州市政务服务中心公积金业务大厅，认定贷款额度和年限，领取《住房公积金个人住房贷款预先认定书》。

2. 办理网签、资金监管和担保业务。申请人与卖方到郑州市房屋交易管理部门，签订《存量房买卖合同》、《存量房交易结算资金监管协议》，办理担保手续。

3. 办理借款手续。申请人携带贷款申请要件到郑州市政务服务中心公积金业务大厅办理借款手续，签订《委托贷款合同》、《银行借据》。

4. 发放贷款。郑州中心制订放款计划，出具放款通知书，委托银行将贷款资金划拨到《委托贷款合同》及《银行借据》约定的购房款收款账户。

5. 房产交易登记。借款人与卖方办到郑州市房屋交易管理部门办理交易登记手续，结算存量房交易资金。

6. 屋抵押登记。借款人根据担保公司约定的时间、地点办理房屋抵押登记手续，领取《委托贷款合同》。担保公司领取抵押证材料后，向郑州中心业务系统录入或维护抵押信息。

7. 归还贷款。借款人每月按照《委托贷款合同》约定，在还款储蓄卡上足额存款，郑州中心按月扣收贷款。

（三）组合贷款流程

1. 核算公积金贷款额度。申请人携带夫妻双方身份证原件和征信报告（单身只需提供本人的），到郑州市政务服务中心公积金业务大厅，认定公积金贷款额度和组合贷款年限，领取《住房公积金组合贷款申请审批表》。

2. 核算商业银行住房贷款额度。申请人到郑州中心的合作银行核算商业银行住房贷款额度，完善《住房公积金组合贷款申请审批表》。

3. 签订购房合同。申请人持郑州中心和受托银行共同出具的《住房公积金组合贷款申请审批表》与开发商签订《商品房买卖合同》。

4. 办理商业银行贷款手续。申请人夫妻双方携带商业银行住房贷款申请要件到郑州中心的合作银行办理商业银行住房贷款和房屋抵押手续，签订《借款合同》、《组合贷款合同》、《房屋抵押合同》。

5. 办理公积金贷款手续。申请人夫妻双方携带公积金贷款申请要件，到郑州市政务服务中心公积金业务大厅，办理公积金贷款和担保手续，签订《委托贷款合同》、《担保合同》。

6. 办理房屋抵押登记。郑州中心的合作银行约定借款人办理房屋抵押登记手续。

7. 发放贷款。办理房屋抵押登记后，郑州中心的合作银行协商郑州中心确定放款日期，分别将公积金贷款与商业银行住房贷款资金划转至公积金《委托贷款合同》和商业银行《借款合同》约定的售房款收款账户。

8. 归还贷款。申请人每月按照《委托贷款合同》和商业银行《借款合同》约定，在还款储蓄卡上足额存款，郑州中心和受托银行分别按期扣收应还本息。

十三、贷后业务

(一) 提前还款。贷款(含组合贷款中的公积金贷款)发放后,借款人可提前部分或全部归还贷款本金,提前归还40%以上剩余本金时,可压缩剩余贷款期限,缩减期数由业务系统自动计算(新的月还款额应小于或等于原月还款额)。提前还款可通过“郑好办APP”线上办理,也可到委托银行线下办理。贷款结清后,如为公积金贷款,借款人应到为贷款提供担保的担保公司申请出具房屋抵押解除手续;如为组合贷款,借款人应到郑州中心的合作银行申请出具房屋抵押解除手续。

(二) 逾期处理。贷款(含组合贷款中的公积金贷款)逾期后,如逾期未过当月,借款人可直接将逾期本息存入银行还款账户,公积金业务系统会自动处理逾期。如逾期已过当月,借款人可根据担保公司的通知要求,将逾期本息归还到指定账户。组合贷款中的商业银行住房贷款发生逾期后,按郑州中心合作银行的规定处理。

(三) 贷款信息变更。贷款发放后,如借款人个人信息、婚姻信息发生变化,应到郑州市政务服务中心公积金业务大厅办理相应变更业务,银行还款账户发生变化到对应还款银行变更。

十四、贷款审批

本部分内容适用于郑州中心公积金贷款受理审批岗位，开封市缴存职工的贷款申请，按照下列要求审批：

（一）贷款金额认定

单笔贷款金额综合不同情况的最高贷款限额和申请人家庭还款能力认定，还款能力可按最长还款期限认定，还款能力不足时，应适度降低贷款金额。未婚、未再婚、配偶不符合贷款条件的家庭根据借款人单方情况认定贷款金额。

（二）贷款期限认定

贷款（含组合贷款）最长还款期限应不超过30年，具体还款期限应结合借款人意愿、家庭还款能力，借款人年龄和所购住房性质认定，一般情况下不发放1年期贷款。

（三）缴存状态认定

1. 连续、正常缴存12个月以上，账户状态正常，且应缴未缴不超过4个月（从申请当月向前计算，下同）的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

2. 异地转入开封市缴存的，缴存记录合并后接续且缴存满 12 期（补缴未超过 3 期），账户状态正常，应缴未缴不超过 4 个月的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

3. 申请人为复转军人（退役未满 3 年）、高层次人才（已入高级专业技术人才库），开立账户缴存 1 个月以上，且状态正常的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

4. 灵活就业缴存职工转为单位缴存职工，连续、正常缴存 12 个月以上，账户状态正常，且应缴未缴不超过 4 个月条件的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

5. 高层次人才配偶未缴存或连续、正常缴存不足 12 个月的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

6. 借款人为开封市住房公积金缴存职工，但配偶为其他住房公积金管理机构或灵活就业缴存职工的，缴存情况均符合公积金贷款条件时，可按夫妻双方缴存情况均符合公积金贷款条件办理贷款。

7. 借款人缴存情况符合贷款条件，配偶为现役军人或高层次人才的，可按夫妻双方缴存情况均符合公积金贷款条件办理贷款。

8. 借款人为开封市灵活就业缴存职工的，可办理公积金贷款。

（四）缴存余额认定

夫妻双方均缴存住房公积金（含在其他住房公积金管理机构缴存）的，夫妻双方缴存余额之和为家庭缴存余额。未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金的，借款人本人缴存余额为家庭缴存余额。申请贷款前 12 个月内一次性补缴的金额不计入家庭缴存余额。

（五）家庭收入认定

夫妻双方均缴存住房公积金的，夫妻双方近 12 个月最低缴存基数之和为家庭收入。未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金的，申请人本人近 12 个月最低缴存基数为家庭收入。现役军人按军队出具的收入证明认定收入。非夫妻关系的共有人不参与家庭收入的认定。

（六）贷款次数认定。公积金贷款次数包括但不限于购房地和公积金缴存地夫妻名下的公积金贷款（含组合贷款）记录数。贷后离婚的，上笔公积金贷款余额小于单缴存职工最高贷款限额，且在维护贷款信息后，原家庭的贷款记录可不计入借款人原配偶名下。

（七）住房套数认定。郑州市行政区域内的家庭已有住房按照申请公积金贷款时，房管部门或不动产管理部门登记在夫妻双方名下的住房记录（含共有权房产）认定。郑州市行政区域外的家庭已有住房按照公积金贷款和在还商业银行住房贷款记录认定。

（八）住房性质认定。住房性质按照商品房买卖合同或不动产登记证的记载认定。性质表述中含有“住房”、“住宅”、“居住（含居住公寓）”、“安置住房”、“经济适用房”等字样的房产可办理公积金贷款。

（九）房产总价认定。房产总价按照新建商品房或存量商品房（二手房）买卖合同记载的价格认定，未计入均价的地下室、停车位价值不计入房产总价。对面积较小、均价和贷款比例明显偏高的存量商品房，应严格审核房产总价的正常性。

（十）婚姻状况认定。借款人婚姻状况依据民政部门颁发的婚姻证书认定。婚姻信息与贷款业务系统记载不一致的，应进行信息维护。受理贷款申请时，应通过郑开联络机制核实婚姻证明材料的真实性。

（十一）不予以贷款情况

申请人具有下列情形之一的，不受理其贷款申请：

1. 申请贷款时家庭有未结清公积金贷款款的；
2. 购买家庭第三套及以上住房的；
3. 家庭已经办理过两次公积金贷款款的；
4. 申请贷款时申请人及配偶2年内个人征信有连续3次或累计6次不良记录的；
5. 购买“别墅”、“公寓（不含居住公寓）”及单独出售“地下室”等房产的。

十五、信息核实

受理贷款申请，应结合申请要件做好“四查”：

（一）利用郑开两地住房公积金业务专线、住房和城乡建设部住房公积金监管平台和其他小程序，核查贷款申请人及配偶的住房公积金缴存状态和贷款记录。

（二）利用郑开公积金联络机制，查询贷款申请人的婚姻状况，必要时先由申请人书面承诺，受理后再联络开封中心核实。

（三）利用郑州市大数据平台，查询申请人在郑州行政区域内的已有住房，拟购房信息和首付款发票的真实性。申

请人在郑州行政区域以外的住房情况通过查询公积金贷款和在还商业银行住房贷款记录（依据个人征信报告）核实。

（四）利用人民银行征信系统查询贷款申请人及配偶的个人征信记录。受理方查询申请人个人征信时，应先取得申请人及配偶授权。

落实“四查”的目的在于弄清贷款申请人及配偶的缴存状况、贷款情况、家庭收入、婚姻状况、家庭住房和个人信用状况，依规审批贷款，有效防范风险。

说明：本部分内容解释权归郑州住房公积金管理中心

第二部分 郑州缴存职工在开封办理贷款

郑州市缴存职工（含县、市、区）来开封市（含县、区）购买自住住房，可按照开封市缴存职工的同等条件在开封市办理住房公积金贷款。根据“简化流程，互认互贷，两地职工同等政策”的原则，本部分主要明确开封住房公积金管理

中心的有关贷款政策、申请要件、业务流程以及审核标准等内容。

一、贷款品种

郑州市缴存职工来开封购买住房，可根据缴存情况和所购住房性质，选择办理相应贷款：

（一）公积金贷款。该类型贷款是指以开封市住房公积金缴存余额为资金来源，按照人民银行公布的公积金贷款利率向缴存职工发放的个人住房贷款。贷款所购房产向开封中心的委托银行设定抵押，并由单位或个人担保。按购房性质分类，该类型贷款又分商品房贷款、二手房贷款和商业银行住房贷款转公积金住房贷款（以下简称：“商转公贷款”）。

（二）组合贷款。该类型贷款是指开封中心联合商业银行就同一套住房分别以住房公积金缴存余额和银行自营性资金为资金来源，分别按人民银行公布的公积金贷款利率和商业银行住房贷款利率向缴存职工发放的个人住房贷款。组合贷款中的公积金贷款由单位或个人担保，商业银行贷款以房产抵押为担保，贷款所购房产向开封中心的委托银行设定抵押。

二、贷款条件

申请贷款应同时符合下列条件：

（一）申请人具有合法有效身份证明；

（二）申请人连续、正常缴存住房公积金 6 个月以上；

（三）所购住房产权明晰，为依法依规建设的住宅，且购房人已支付规定比例的首付款，余款未支付（商转公贷款除外）；

（四）购买二手房房的，过户时间距办理贷款时间不得超过 12 个月，申请商转公贷款的，所购住房已取得不动产权证，且商业银行住房贷款结清时间不超过 6 个月；

（五）申请人及配偶信用良好，有偿还贷款本息的能力；

（六）申请人同意使用开封市中心要求的担保方式。

三、贷款比例

（一）期房贷款金额占房产总价的比例最高为 80%；

（二）有 1 笔在还商业银行住房贷款的，再贷款金额最高不超过购房总价的 70%。

（三）二手房贷款和商转公贷款金额占房产总价的比例最高为 60%；

(四) 组合贷款金额 (公积金贷款金额+商业银行住房贷款金额) 占房产总价的比例最高为 80% (仅期房可办理组合贷款)。

四、贷款金额

最高贷款金额为 80 万元。

五、贷款期限

最长贷款期限为 30 年，贷款还款期限最长可至借款人法定退休后 5 年。

六、贷款利率

1-5 年期的贷款年利率为 2.75%，6-30 年期的贷款年利率为 3.25%。第二次申请公积金贷款，贷款利率按照同档次贷款利率的 1.1 倍执行。贷款利率调整时，按国家有关部门要求执行。

七、还款能力

以下两种核算方式取最低值

1. 按偿还能力计算：

月还款额度=夫妻双方月公积金缴存基数之和×50%

2. 按缴存余额计算：

贷款额度=（借款人公积金账户余额×缴存时间系数+配偶公积金账户余额×缴存时间系数）×10倍。

账户余额不足一万元的按一万元计算，缴存时间与缴存时间系数对照如下：

- (1) 6个月<缴存时间≤12个月，缴存时间系数为0.7；
- (2) 12个月<缴存时间≤24个月，缴存时间系数为1.0；
- (3) 24个月<缴存时间≤36个月，缴存时间系数为1.1；
- (4) 36个月<缴存时间≤48个月，缴存时间系数为1.2；
- (5) 48个月<缴存时间≤60个月，缴存时间系数为1.5；
- (6) 60个月<缴存时间，缴存时间系数为2。

3. 有在还商业银行住房贷款的，需核减在途负债。

八、个人征信

不向近2年内有连续3次或累计6次不良个人征信记录的申请人（含申请人配偶），或正在接受住房公积金“黑名单”管理的申请人发放贷款。

九、组合贷款

组合贷款中的公积金贷款金额、贷款期限、贷款利率按照公积金贷款政策执行，商业银行住房贷款与公积金贷款的还款期限和发放日期应保持一致。

十、还款方式

申请人可结合自身情况选取下列还款方式的一种：

（一）等额本息还款法：每月还款金额（本金+利息）相同。

（二）等额本金还款法：每月归还本金相同，利息逐月递减。

十一、申请要件

（一）商品房贷款申请要件

1. 夫妻双方身份证(单身只需提供本人的)、户口本、婚姻状况证明；

2. 购房发票及开封不动产登记中心备案的购房合同原件；

3. 担保人身份证、户口本原件；

4. 申请人银行储蓄卡（一类卡）。

（二）二手房贷款申请要件

1. 夫妻双方身份证（单身只需提供本人的）、户口本、婚姻状况证明；
2. 买卖契约、过户后不动产权证、契税发票原件，过户前不动产权证复印件 1 份。
3. 加盖“开封市房地产档案信息中心证明专用章”的《存量房交易核定计税价格通知书（住宅）》（产权人可持身份证，到开封市民之家不动产登记中心档案室查询）；
4. 申请人银行储蓄卡；
5. 担保人身份证、户口本原件；
6. 卖房人银行储蓄卡（一类卡）、身份证（签约时卖房人须到场）。

（三）商转公贷款申请要件

1. 夫妻双方身份证（单身只需提供本人的）、户口本、婚姻状况证明；
2. 不动产权证、契税完税凭证原件，银行贷款结清凭证原件 1 份，商业银行住房贷款合同原件；
3. 担保人身份证、户口本原件；

4. 申请人银行储蓄卡（一类卡）。

（四）组合贷款申请要件

1. 夫妻双方身份证（单身只需提供本人的）、户口本、婚姻状况证明；

2. 购房合同及开封市不动产登记中心备案的购房合同原件、购房全额发票原件；

3. 担保人身份证、户口本原件；

4. 申请人银行储蓄卡（一类卡）。

十二、业务流程

（一）商品房贷款流程

1. 核算贷款额度。申请人携带夫妻双方身份证原件和征信报告（单身只需提供本人的），到开封市民之家公积金服务大厅核算贷款额度，出具《开封市住房公积金最高可贷额度通知单》。

2. 签订购房合同。申请人持开封中心出具的《开封市住房公积金最高可贷额度通知单》与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》。

3. 签订贷款合同。申请人夫妻双方及担保人携带相关材料，到开封市民之家公积金业务大厅签订《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》。

4. 办理房屋抵押登记。受托银行电话通知申请人，约定时间地点办理房屋抵押登记手续。

5. 发放贷款。开封中心收到受托银行送交的《不动产登记证明》后，将申请人的贷款资金划拨到《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》中约定的房地产开发企业账户。

6. 按月偿还贷款。申请人每月按照《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》约定，在还款储蓄卡上存款，开封中心按期扣收还款本息。

（二）二手房贷款流程

1. 核算贷款额度。申请人携带夫妻双方身份证原件和征信报告（单身只需提供本人的），到开封市民之家公积金业务大厅核算贷款额度，出具《开封市住房公积金最高可贷额度通知单》。

2. 办理二手房过户。申请人到开封市民之家不动产登记中心，办理二手房的过户手续。

3. 签订贷款合同。申请人夫妻双方及担保人携带相关材料，到开封市民之家公积金业务大厅签订《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》。

4. 办理房屋抵押登记。受托银行电话通知申请人，约定时间地点办理房屋抵押登记手续。

5. 发放贷款。开封中心收到受托银行送交的《不动产登记证明》后，将申请人的贷款资金划拨到《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》约定的卖房人账户。

6. 按月偿还贷款。申请人每月按照《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》约定，在还款储蓄卡上存款，公积金中心按期扣收还款本息。

（三）商转公贷款流程

1. 核算贷款额度。申请人携带夫妻双方身份证原件和征信报告（单身只需提供本人的），到开封市民之家公积金业务大厅核算贷款额度，出具《开封市住房公积金最高可贷额度通知单》。

2. 结清商业贷款。申请人在已办不动产权证的情况下，办理商业银行贷款的提前还款手续（商业贷款余额须一次性结清）。

3. 签订贷款合同。申请人夫妻双方及担保人携带相关材料，到开封市民之家公积金业务大厅签订《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》。

4. 办理房屋抵押登记。受托银行电话通知申请人，约定时间地点办理房屋抵押登记手续。

5. 发放贷款。开封中心收到受托银行送交的《不动产登记证明》后，将申请人的贷款资金划拨到《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》约定的申请人账户。

6. 按月偿还贷款。申请人每月按照《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》约定，在还款储蓄卡上存款，开封中心按期扣收还款本息。

（四）组合贷款流程

1. 核算公积金贷款额度。申请人携带夫妻双方身份证原件和征信报告（单身只需提供本人的），到开封市民之家公积金业务大厅核算贷款额度，出具《开封市住房公积金最高可贷额度通知单》。

2. 核算银行贷款额度。申请人到开封中心的合作银行，核算组合贷款中商业银行住房贷款额度。

3. 签订购房合同。申请人持开封中心和其合作银行共同出具的《组合贷款审批通知书》与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》。

4. 签订公积金贷款合同。申请人夫妻双方及担保人携带相关材料，到开封市民之家公积金业务大厅签订《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》。

5. 签订银行贷款合同。申请人夫妻双方携带银行贷款相关材料到开封中心的合作银行，签订《商业银行贷款合同》。

6. 办理房屋抵押登记。开封中心的合作银行通知申请人，约定时间地点办理房屋抵押登记手续。

7. 发放贷款。开封中心收到其合作银行送交的《不动产登记证明》后，将申请人的贷款资金划拨到《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》约定的房地产开发企业账户。

8. 按月偿还贷款。申请人每月按照《开封市个人住房公积金委托贷款合同书》及《商业银行贷款合同书》约定，在还款储蓄卡上存款，开封中心和受托银行按期分别扣收应还本息。

十三、贷款担保

两种方式：

1. 申请人单位担保（申请人单位为法人，且无法律、法规禁止性规定）。

2. 个人担保（担保人在开封市行政区域内或郑州市行政区域内正常连续缴存住房公积金6个月以上）。

特别提示：非开封市住房公积金管理中心或郑州住房公积金管理中心缴存职工，需提供缴存证明或缴存明细。

十四、贷后业务

（一）提前还款

1. 贷款偿还满十八个月后，可申请部分或全部提前还款。部分提前还款金额须为万元的整倍数。

2. 组合贷款偿还满十八个月的，可申请提前部分或全部还款，经开封中心审核同意后，签订《公积金组合贷提前还款承诺书》，受托银行凭此受理还款申请。公积金和商业银行提前还款金额均需为一万元以上，且为千元整倍数，还款额须按照公积金贷款和商业贷款在本次组合贷款的占比分别偿还本金，不得单独提前归还公积金贷款或商业银行住房贷款。

（二）逾期处理

贷款逾期（含组合贷中的公积金贷款）后，如逾期未过当月，借款人可直接将逾期未还本息存入银行还款账户，公积金业务系统会自动处理逾期。

（三）贷款信息变更

贷款发放后，如借款人个人信息、婚姻信息发生变化，应到市民之家公积金大厅办理相应变更业务，银行还款账户发生变化到开封市市民之家公积金大厅申请变更，或关注微信公众账号“开封市住房公积金管理中心”，完成注册登录后，在“业务办理”选项中，点击变更还款账户，即可进行变更还款账户。

十五、贷款审批

本部分内容适用于开封公积金贷款受理审批岗位，郑州市缴存职工的贷款申请，按照如下要求审批：

（一）贷款金额认定

单笔公积金贷款金额综合不同情况的最高贷款限额和申请人家庭还款能力认定，还款能力可按最长还款期限认定，还款能力不足时，应适度降低贷款金额。组合贷款中的公积金贷款金额按照公积金贷款政策认定。

（二）贷款期限认定

公积金贷款（含组合贷款）最长还款期限应不超过 30 年，具体还款期限应结合借款人意愿、家庭还款能力，借款人年龄和所购住房性质认定。

（三）缴存状态认定

1. 连续、正常缴存 6 个月以上（含 6 个月），账户状态正常，且应缴未缴不超过 3 个月（从申请当月向前计算，下同）的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

2. 异地转入郑州市缴存的，账户状态正常，连续、正常缴存 6 个月以上的（含 6 个月），为缴存情况符合公积金贷款条件。

3. 灵活就业缴存职工转为单位缴存职工，连续、正常缴存 6 个月以上（含 6 个月），账户状态正常，且应缴未缴不超过 3 个月的，为缴存情况符合公积金贷款条件。

4. 借款人为郑州住房公积金缴存职工，但配偶为其他住房公积金管理机构或灵活就业缴存职工的，缴存情况均符合公积金贷款条件时，可按夫妻双方缴存情况均符合贷款条件办理公积金贷款。

5. 借款人缴存情况符合公积金贷款条件，配偶为现役军人的，提供部队出具的异地缴存使用证明及缴存明细，可按夫妻双方缴存情况均符合条件办理公积金贷款。

6. 借款人为郑州住房公积金灵活就业缴存职工的，其缴存标准高于开封市灵活就业人员缴存标准的，按照开封市灵活就业人员缴存标准核算贷款额度，其缴存标准低于开封市灵活就业人员缴存标准的，按照其实际缴存标准核算贷款额度。

7. 借款人为人事代理缴存职工的，住房公积金和社保需为同一缴存单位。

（四）缴存余额认定

夫妻双方均缴存住房公积金（含在其他住房公积金管理机构缴存）的，夫妻双方缴存余额之和为家庭缴存余额。未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金的，借款人本人缴存余额为家庭缴存余额。

（五）家庭收入认定

夫妻双方均缴存住房公积金的，夫妻双方缴存基数之和为家庭收入。未婚、未再婚或配偶未缴存住房公积金的，申

请人本人缴存基数为家庭收入。现役军人按军队出具的异地缴存使用证明的缴存信息核算其收入。

（六）公积金贷款认定

夫妻双方名下贷过一笔公积金贷款，则执行第二次公积金贷款利率；申请人夫妻双方名下贷过两笔以上（含两笔）的住房公积金贷款，则不能再次申请公积金贷款。

（七）住房性质认定

住房性质按照商品房买卖合同或不动产登记证的记载认定。性质表述中含有“住房”、“住宅”、“居住”、“经济适用房”等字样的房产，可办理公积金贷款。

（八）住房总价认定

商品住房总价按照购房合同、发票价格认定，二手房和商转公贷款的住房总价，按照契税发票记载的价格认定（其中，二手房价格按照契税发票价格与开封中心二手房价格评估系统核定价格取最低价认定）。对面积较小、均价和贷款比例明显偏高的存量商品住房，应严格审核房产总价的正常性。

（九）婚姻状况认定

借款人婚姻状况依据民政部门颁发的婚姻证书认定。

（十）不予以贷款情况

申请人具有下列情形之一的，不受理其贷款申请：

1. 申请人夫妻双方有尚未结清住房公积金贷款的；
2. 申请人夫妻双方已经办理过两次公积金贷款；
3. 申请人夫妻双方在2年内个人征信有连续3次或累计6次不良记录的；
4. 购买“别墅”、“公寓”及单独出售“地下室”等房产的。

十六、信息核实

受理公积金贷款申请，结合申请要件做好“四查”：

（一）利用郑开两地住房公积金业务专线、住房和城乡建设部住房公积金监管平台和其他小程序，查询贷款申请人及配偶的住房公积金缴存和贷款记录及状态。

（二）利用郑开公积金联络机制，查询贷款申请人的婚姻状况，必要时先由申请人书面承诺，受理后再联络郑州中心核实。

（三）利用开封市大数据平台，查询申请人在开封市拟购房和首付款发票信息的真实性。申请人住房情况通过查询公积金贷款记录和在还商业银行住房贷款记录（依据个人征信报告）核实。

（四）利用人民银行征信系统查询贷款申请人及配偶的个人征信记录。

落实“四查”的目的在于弄清贷款申请人及配偶的缴存状况、贷款情况、家庭收入、婚姻状况、家庭住房和个人信用状况，依规审批贷款，有效防范风险。