

兰州住房公积金管理中心文件

兰住金〔2024〕48号

兰州住房公积金管理中心 关于印发《住房公积金个人住房贷款业务操作 规程实施细则》的通知

各科室，铁路分中心，各管理部，各受委托银行：

《住房公积金个人住房贷款业务操作规程实施细则》已经2024年9月18日中心行政会议审议通过，现印发你们，请贯彻执行。

兰州住房公积金管理中心
2024年9月24日



住房公积金个人住房贷款业务操作规程

执行细则

为了更好地落实执行《住房公积金管理条例》《兰州市住房公积金个人住房贷款管理办法》以及兰州住房公积金管理中心（以下简称“中心”）印发的《住房公积金个人住房贷款业务操作规程》（以下简称“《规程》”）等相关政策法规，推进中心贷款业务高质量发展，现对《规程》在实际执行中的各项细则明确如下。

一、房屋套数认定规则

对住房套数认定以缴存职工家庭累计申请住房公积金贷款次数及家庭名下登记的自住住房套数综合确定首套房及二套房。存在两次及以上公积金贷款记录的缴存人家庭，不予贷款；在本市名下存在两套及以上住房的缴存人家庭，不予贷款；无公积金贷款记录且本市名下无住房的，申请公积金贷款的按首套房认定；有一次已结清公积金贷款记录且本市名下存在一套住房的缴存人家庭，再次申请公积金贷款的按二套房认定；无公积金贷款记录且本市名下存在一套住房的缴存人家庭，申请公积金贷款的按二套房认定。

截止 2025 年 5 月 27 日，执行阶段性放宽“首套房”认定标准政策。对仅使用了一次公积金贷款且已结清的缴存人

家庭，在本市名下无住房，再次使用公积金贷款购买本市住房时，执行我市首套房公积金贷款政策。

借款人申请贷款时应持不超过 15 天的《兰州市不动产登记信息查询证明》。

二、购买、建造、翻建及大修自住住房首付资金比例

缴存职工因购买首套房或二套房申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例均不得低于 20%。其中因购买保障性住房申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例不得低于 15%。

缴存职工因建造、翻建及大修自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例不得低于 30%。

三、贷款额度

（一）已婚缴存职工家庭单笔贷款最高额度为 70 万元，单身缴存职工单笔贷款最高额度为 60 万元。

（二）中心执行陇原人才卡贷款最高额度上浮支持政策。对持 A、B、C 类人才卡的，住房公积金个人住房贷款最高额度由已婚缴存职工 70 万元提高至 100 万元，单身缴存职工 60 万元提高至 80 万元。对持 D 类人才卡的，住房公积金个人住房贷款最高额度由已婚缴存职工 70 万元提高至 80 万元，单身缴存职工 60 万元提高至 70 万元。

（三）中心执行多子女家庭贷款最高额度上浮支持政策。使用住房公积金贷款购买自住住房的缴存职工，如符合养育多子女家庭的认定条件，贷款最高额度在已公布的中心公积金贷款最高额度的基础上上浮 20%。

1. 同一对夫妻已共同生育两个及以上未成年子女（为现有子女数，且均未满 18 周岁），办理业务时需提供医学出生证明。

2. 因婚姻关系变更重组家庭，承担两个及以上未成年子女抚养义务的，可参照执行，办理业务时需提供医学出生证明或户口簿、离婚协议或离婚判决书等可证明子女抚养关系的证明材料。

3. 收养的未成年子女计入家庭子女个数，申请贷款家庭需提供户口簿及收养登记证等可证明收养关系的证明材料。

（四）中心执行购买装配式及绿色建筑贷款最高额度上浮支持政策。

缴存职工向中心申请个人住房贷款购买 A 级装配式建筑住宅或一星级绿色建筑住时，贷款最高额度在中心认定的最高额度基础上增加 10 万元，AA（二星）级增加 15 万元，AAA（三星）级增加 20 万元。

（五）购买装配式及绿色建筑贷款支持政策可与陇原人

才卡贷款支持政策或多子女家庭缴存职工贷款支持政策叠加使用（陇原人才卡贷款支持政策与多子女家庭缴存职工贷款支持政策不可叠加使用）。符合条件的缴存职工最高贷款额度上浮后，实际贷款额度根据中心现行贷款政策进行综合测算后确定。

四、缴存余额系数与缴存时间系数

1. 缴存余额系数

缴存余额系数为 24。

截止 2025 年 5 月 27 日，阶段性放大至 30。

2. 缴存时间系数

缴存时间=6 个月，缴存时间系数为 1；

6 个月 < 缴存时间 ≤ 12 个月，缴存时间系数为 1.2；

12 个月 < 缴存时间 ≤ 24 个月，缴存时间系数为 1.3；

缴存时间 > 24 个月，缴存时间系数为 1.5。

五、罚息制度

借款人未按合同约定日期还款计收罚息的，罚息利率按照借款合同载明利率上浮 40% 执行。

六、贷款业务各环节时限要求

（一）已正式受理的贷款业务，自初审录入至提交资

料办理抵押登记或落实担保，时限不超过 10 个工作日，抵押登记或担保落实后至发放贷款资金，时限不超过 3 个工作日。

（二）组合贷款，“商转公”贷款等中心需与其他组织机构配合完成的业务可适当延长时限，但中心负责的各项操作流程时间累计不得超过 15 个工作日。

（三）已录入中心综合业务系统但尚未放款的贷款业务，如为借款人原因 3 个月（不含）以上无法进入下一环节操作流程的，可直接撤销该笔贷款业务。

七、贷款期限

实际贷款期限不超过借款人法定退休年龄后延 5 年，即男性 65 岁、女性 60 岁。实际年龄超过 65 岁（60 岁）的借款人父母以及未成年的子女，均不得作为共同借款人申请参与贷款。

八、收入认定规则

职工家庭月供支出与收入比上限为 60%。

公积金缴存职工以自申请贷款之日起近 24 个月平均缴存基数为准核定月收入，缴存不足 24 个月的，按实际缴存期间的平均缴存基数为准核准月收入。

灵活就业人员缴存住房公积金的，以自申请贷款之日起

近 24 个月平均缴存基数为准核定月收入，缴存不足 24 个月的，按实际缴存期间的平均缴存基数为准核准月收入。灵活就业人员平均缴存基数高于上一年度全省城镇私营单位就业人员月平均工资的（2023 年度为 4282 元），需提供个人所得税纳税凭据；低于的，按实际平均缴存基数确定。

共同借款人是非公积金缴存职工且能够提供银行工资流水单的，月收入超过 3000 元的按 3000 元计算，低于 3000 元的按实际收入计；直系亲属作为共同借款人不能提供银行工资流水、收入证明的，视为无收入；配偶作为共同借款人不能提供银行工资流水、收入证明的，按甘肃省最新执行的一类地区最低工资标准核定收入。

公积金缴存职工作为共同借款人，自申请贷款之日起近 6 个月无缴存记录的，按照非公积金缴存职工核定收入。

九、组合贷款业务

（一）组合贷款业务申请主体为本中心缴存职工、西宁住房公积金管理中心缴存职工、海东市住房公积金管理中心缴存职工。

（二）借款人购买首套房、二套房的，组合贷款的额度最高均不超过所购房屋总价的 80%。

（三）商业银行在核定商贷额度时计算月供支出与收入

比应控制在 60%以内。

十、“商转公”贷款业务

(一)“商转公”贷款业务申请主体为本中心缴存职工、西宁住房公积金管理中心缴存职工，海东市住房公积金管理中心缴存职工。

(二)申请“商转公”贷款业务时原商业住房贷款至少还满 12 个月。

十一、提前还款业务

(一)在正常还款 1 期后方可办理提前还款业务。

(二)提前部分还款每次还款本金不得低于 3000 元且不限次数。

(三)借款人及共同借款人每自然年度只能选择办理公积金按月冲还业务与公积金提前部分还款业务中的一项。分支机构开展逾期贷款治理工作时主动发起的扣划借款人及共同借款人公积金账户余额业务不受此限制。

十二、其他事项

本细则由兰州住房公积金管理中心负责解释，自 2024 年 10 月 11 日起实施，与原各项贷款业务执行细则有冲突的，以本细则为准。