滁金管〔2018〕19号

**关于进一步规范住房公积金**

**提取贷款工作的通知**

各分支机构、科：

为加强住房公积金管理，根据国务院《住房公积金管理条例》、省建设厅《关于住房公积金管理有关问题的指导意见》（建房改［2005］263号）、《滁州市住房公积金个人贷款管理细则》（滁政办［2015］32号）、《滁州市住房公积金提取管理细则》（滁金管委［2015］1号）等精神，现就进一步规范住房公积金提取、贷款工作通知如下：

一、规范住房公积金提取业务

**（一）明确提取范围**

1、购房提取范围：提取购房人本人及配偶住房公积金账户内存储余额, 不足部分，可提取购房人家庭成员（父母、子女）的住房公积金账户内存储余额。

2、还贷提取范围：借款人及配偶（共同借款人）可按规定每年一次或者分次提取住房公积金账户内存储余额。

**（二）明确提取额度**

1、购房提取额度：购房累计提取总额不得超过实际发生（自付款）的住房支出。即：累计提取额≤房屋总价-贷款额(包括：住房公积金贷款、商业贷款、公商组合贷款和公惠组合贷款)。

2、还贷提取额度：提取额不得超过当期已（应）还贷款本息额（“当期”指上次提取至本次提取期间）；提前还清贷款的，提取金额不得超过当期应还及提前还清的贷款本息总额且不超过还清当月住房公积金账户余额。

3、规范住房公积金系统提取信息录入：按照房屋总价、自付款（首付+分期付款）和贷款（住房公积金贷款、商业贷款、公商组合贷款和公惠组合贷款）金额录入。

**（三）明确购房提取申请时限**

1、购买商品房的，提取申请时间为商品房买卖（网签）合同签订之日起12个月内（含）。

2、购买存量房（二手房）的，提取申请时间为开具不动产增值税发票之日起12个月内（含）。

3、其他类型购房（征收安置住房、集资建房等）的，提取申请时间为支付购房款项之日起12个月内（含）。

**（四）规范异地购房提取**

异地购房提取需提供购房发票。

**（五）规范租房提取**

申请人有以下情形之一的，不允许租房提取：

1、住房公积金系统中已经有申请人购房提取记录的；

2、住房公积金系统中已经有申请人偿还住房贷款提取记录的。

二、规范住房公积金个人贷款业务

**（一）明确申请住房公积金贷款的借款人**

申请住房公积金贷款的借款人（含共同借款人，下同）须为所购房人本人及配偶。

**（二）明确住房公积金贷款政策执行范围**

1、借款人家庭成员没有住房公积金贷款记录的，申请住房公积金贷款按照首套房贷款政策执行。

2、借款人家庭成员只有1次住房公积金贷款记录，且家庭只有一套住房或无住房（须提供由拟购房所在地房地产管理部门出具的“家庭住房套数证明”），也无其他未清偿的住房贷款的，申请住房公积金贷款按照二套房贷款政策执行。

3、借款人家庭成员有2次及以上住房公积金贷款记录的，不得申请住房公积金贷款。

**（三）明确贷款额度**

1、借款人家庭成员只有1人正常缴存住房公积金的，贷款额度按以下方式核定：

（1）月缴额在200元以下的，最高可贷10万元；

（2）月缴额在200元（含）以上，500元以下的，最高可贷20万元；

（3）月缴额在500元（含）以上，1000元以下的，最高可贷25万元；

（4）月缴额在1000元（含）以上，2000元以下的，最高可贷30万元；

（5）月缴额在2000元（含）以上的，最高可贷35万元。

2、借款人家庭成员有2人及以上正常缴存住房公积金且共同借款的，贷款额度按以下方式核定：

（1）合计月缴额在500元以下的，最高可贷20万元；

（2）合计月缴额在500元（含）以上，1000元以下的，最高可贷30万元；

（3）合计月缴额在1000元（含）以上，2000元以下的，最高可贷35万元；

（4）合计月缴额在2000元（含）以上，3000元以下的，最高可贷40万元；

（5）合计月缴额在3000元（含）以上的，最高可贷45万元。

**（四）规范未缴存住房公积金人员收入的认定**

1、未达到法定退休年龄且未缴存住房公积金的共同借款人，收入不予认定；

2、已达到法定退休年龄的共同借款人，按照其实际收入核定。

**（五）规范灵活就业人员收入（缴存基数）的认定**

灵活就业人员申请住房公积金贷款时，其收入按照缴存基数认定。开户时缴存基数由缴存人提出申请，并经住房公积金管理机构审定。

1、缴存人申报缴存基数在2500元以下的，可以按申报基数审定；

2、缴存人申报缴存基数在2500元（含）以上5000元以下的，需提供收入证明（或营业执照）及收入明细等（收入明细应包含6个月及以上的收入记录）；

3、缴存人申报缴存基数在5000元（含）以上的，还需提供收入证明（或营业执照）及上一年度个人所得税证明等。

三、相关要求

（一）请安排好学习和培训工作，全体在岗工作人员务必做到熟知政策。

（二）加大宣传力度，密切关注舆情，做好解释和引导工作，确保规范到位。

本通知自2018年5月1日起执行。

 滁州市住房公积金管理中心

 2018年4月28日