

重磅！

赣州将开通二手房组合贷！

↓↓↓

赣市公积金字〔2022〕12号

关于开通二手房个人住房公积金

组合贷款业务的通知

各缴存单位、缴存人，住房公积金业务受托银行，机关各科室、各分中心：

为进一步满足职工购买二手房的资金需求，减轻职工还贷压力，促进我市二手房市场良性循环和平稳发展，支持职工住房消费，经市住房公积金管理委员会同意，现将开展二手房个人住房公积金组合贷款业务有关事项通知如下：

一、贷款对象和条件

(一)贷款对象

按规定缴存住房公积金、具有完全民事行为能力的在职职工。

(二)贷款条件

同时符合我市住房公积金和合作银行个人住房贷款政策规定。

(三)不得申请二手房组合贷款情形

- 1.不符合我市住房公积金或合作银行个人住房贷款政策规定的；
- 2.所购二手房设定了居住权的；
- 3.所购二手房已办理了过户手续的；
- 4.所购二手房房龄已超过30年的。

借款申请人不符合合作银行个人住房贷款条件的，但符合住房公积金贷款条件(含(

三)3、4)的，可向我市公积金管理中心申请办理个人纯住房公积金贷款业务。

二、合作银行

合作银行为建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、赣州银行和招商银行6家住房公积金贷款受托银行。

三、住房价值

所购二手房房屋价值由合作银行或其委托有资质的评估公司评估确定。

四、贷款额度、期限和利率

(一)借款申请人的可贷金额为合作银行确定的所购二手房房屋价值扣除公积金中心和合作银行认定的首付款后的金额。

1.公积金贷款可贷金额=住房公积金月缴存额×12×最长可贷款年限×缴存时间系数+职工住房公积金个人缴存账户存储余额×个贷率系数，但最高不得超过购房所在地规定的最高贷款额度。

2.商业贷款金额由合作银行审批确定，但最高不得大于所购二手房房屋价值扣除住房公积金贷款和首付款后的金额。

3.公积金中心和合作银行对借款人的房屋套数认定有差异的，首付款比例以公积金中心和合作银行认定后取高值确定。

(二)房屋已使用年限加贷款可贷年限不得超过40年，且贷款最长期限为30年。公积金贷款和商业性住房贷款的贷款期限必须一致。

(三)公积金贷款利率按照中国人民银行批准的贷款利率标准执行，第二次使用公积金贷款，利率按照中国人民银行相关规定上调。商业性住房贷款部分按商业银行规定利率执行。

五、贷款抵押

1.贷款抵押手续由合作银行办理，且抵押权人须为公积金分中心和合作银行。

2.贷款抵押的解除由公积金中心向不动产登记中心申请解除。

3.《不动产抵押登记证明》原件由合作银行领取保管，合作银行提供一份盖有“与原件相符”且有经办人签字的复印件给公积金中心留存；贷款抵押的解除须同时结清了公积金和合作银行的贷款余额及利息。

六、贷款程序

(一)贷款申请

借款申请人向合作银行提出申请，并将有关申报资料提交合作银行预审，预审通过后出具评估报告或住房总价确认书。根据公积金中心和合作银行双方相关政策取高值确定首付比例，并预签订《住房公积金个人住房借款和抵押合同》。

(二)审核审批

公积金中心受理借款申请人的申请后，按要求完成审核审批，并出具审批通知单及抵押申请书给合作银行，合作银行再根据自身政策规定完成相关流程，并将过户后的《不动产权证书》、完税证明、增值税发票的原件照片及《不动产抵押登记证明》复印件报送公积金中心。

(三)贷款发放

公积金中心与合作银行约定放款时间，且须同一天发放。

七、贷款流程