

关于印发《滁州市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知

市住房公积金管理中心：

《滁州市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经第四届市住房公积金管理委员会第四次全体会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

滁州市住房公积金管理委员会

2020年9月15日

抄报：市人民政府、省住建厅

抄送：各县（市区）人民政府、市直有关单位

滁州市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理，防范贷款风险，维护借贷双方合法权益，充分发挥住房公积金互助、惠民作用，根据《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》等有关规定，结合滁州市实际，制定本办法。

第二条 住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）是指市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）运用住房公积金，向住房公积金缴存人发放的用于购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款。

第三条 市住房公积金管理委员会负责制定和调整全市公积金贷款的具体管理措施，并监督实施。公积金中心负责执行市住房公积金管理委员会的各项决策事项和授权事项，组织实施公积金贷款业务，承担公积金贷款风险。

公积金中心所属各分支机构依照公积金中心的授权，负责承办辖区内公积金贷款相关工作。

第四条 公积金中心委托商业银行（以下简称受托银行）办理公积金贷款相关金融业务。公积金中心应当与受托银行签订金融业务委托协议，明确双方责任、权利和义务。

第二章 贷款对象及条件

第五条 公积金贷款对象为正常缴存住房公积金的缴存人。

第六条 借款申请人应属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有人，借款申请人配偶为共同申请人，其他符合市住房公积金管理委员会规定的个人可作为共同申请人。

第七条 借款申请人应具备以下条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）具有稳定的经济收入和按约定偿还贷款本息的能力，个人信用良好；
- （三）未曾获得公积金贷款或已还清公积金贷款达到规定期限；
- （四）申请公积金贷款时已经连续足额缴存住房公积金满一定期限，且公积金账户处于正常缴存状态；
- （五）在滁州市或户籍地购买、建造、翻建、大修自住住房，购买住房的已支付不低于规定比例的首付款；
- （六）能够提供购买、建造、翻建、大修自住住房的有效证明材料；
- （七）能够提供公积金中心认可的担保方式进行担保；
- （八）公积金中心规定的其他条件。

第八条 借款人曾经在异地住房公积金管理中心连续缴存住房公积金并按规定接续缴存的，其缴存时间可合并计算。

第九条 公积金贷款支持缴存人家庭购买首套自住住房或第二套改善型自住住房，不支持向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放公积金贷款。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十条 公积金贷款属于政策性贷款，贷款具体额度应根据借款人家庭成员的公积金缴存情况、偿债能力及申请贷款年限等因素综合核定，同时符合下列限额标准：

（一）不得超过市住房公积金管理委员会规定的最高贷款限额；

（二）不得超过购房价款与首付款的差额；

（三）不得超过购买住房合同（协议）价款的 80%，

其中：购买二手住房的，所购房屋建成年限在 15 年（含）以下的，贷款额不得超过交易价款的 60%；所购房屋建成年限在 15 年以上 30 年（含）以下的，贷款额不得超过交易价款的 50%；

（四）支付征收安置住房价款补差的，贷款额不得超过实际应支付款项，且不得超过该套房屋价款的 80%。

第十一条 借款人申请公积金贷款不足以支付购买自住住房所需费用时，其不足部分可同时向金融机构申请自营性住房贷款，即组合贷款。

第十二条 借款人因同一套住房申请公积金贷款又提取住房公积金的，公积金贷款（含组合贷款）额不得超过住房购买价款或实际支出价款减除提取住房公积金的数额。

第十三条 公积金贷款期限最长为 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后 5 年。借款申请人须在退休前申请办理公积金贷款。

第十四条 公积金贷款利率按中国人民银行规定的利率执行。

第四章 贷款担保

第十五条 借款人申请公积金贷款应当提供担保，担保方式包括抵押、质押、保证。

第十六条 采取抵押担保方式的，借款人应将所购住房作为抵押物进行担保，并依法办理抵押登记等手续，保证抵押合法、有效、充足。

其中，以预售商品住房抵押贷款的，在期房贷款抵押权未落实阶段，由出售房屋的房地产开发企业承担期房贷款阶段性担保责任。房地产开发企业履行阶段性担保责任的方式包括但不限于开设由受托银行和公积金中心共同监管的履约金账户，并按公积金贷款的一定比例存储履约金。

第十七条 采取质押担保方式的，应以银行存款单或国家债券作为质物。出质人须办妥质押权利凭证交割手续，依法办理质押登记，确保质押合法、有效、充足。贷款额度不得超过质物面值的 90%。

第十八条 采取保证担保方式的，保证人应为本市行政辖区内信用良好、无未偿清公积金贷款、未为其他人提供公积金贷款担保的公积金缴存人，其公积金账户余额不得低于贷款余额的 30%。保证人应提供承担连带责任的保证，在担保期内不得使用住房公积金。

第十九条 借款人应自能够办理房屋不动产权证书和不动产权利证明（持证抵押）90 日内，办结不动产权证书和不动产权利证明（持证抵押），置换原担保。

第二十条 在公积金贷款偿清前，一般不得变更担保方式。特殊情况需要变更的，由借款人提出申请，公积金中心根据相关规定作出是否同意变更的决定。

第五章 贷款程序

第二十一条 借款申请人应在规定的时间内提出公积金贷款申请，并配合贷款调查和审核。其中：购买新建商品住房的，应于购房合同备案之日起 12 个月（含）内申请；购买二手房的，应于房屋权属转移登记或交易合同签订备案 3 个月（含）内申请；其他贷款应于房屋交付使用 6 个月（含）内申请。

第二十二条 公积金中心应及时受理贷款申请人提交的贷款申请资料。符合公积金贷款条件、申请资料齐全的，公积金中心应予受理，同时完成面谈面签等事项；对不符合贷款条件或资料不齐全的，公积金中心不予受理或要求补正，并说明理由。

第二十三条 公积金中心自受理申请之日起 10 个工作日内，完成贷款审核审批，作出准予贷款或不准贷款的决定，并通知贷款申请人；特殊情况，经公积金中心负责人批准，审核审批时限可以延长 5 个工作日。

第二十四条 经批准准予贷款的，由受托银行与贷款申请人签订公积金贷款借款合同及借据等，约定借款金额、期限、利率、还款方式等，明确借贷双方的权利、责任、义务及需要约定的其他事项。

第二十五条 采取抵（质）押担保方式的，应当由抵押人、出质人与抵（质）押权人签订抵（质）押合同，并依法办理登记；采取保证担保方式的，应当由保证人与公积金中心签订保证合同。

第二十六条 对于具备公积金贷款发放条件的，公积金中心应在 5 个工作日内完成贷款发放，贷款资金按用途划付给售房人、房屋征收人、修建房屋施工人银行账户或交易双方约定的第三方银行账户。

第二十七条 贷款申请人申请公积金贷款时应提供下列资料：

（一）基本资料

1、身份证明：包括居民身份证、户口簿等有效身份证件；

2、婚姻状况证明：包括结婚证、离婚证、婚姻状况承诺等；

3、个人信用状况证明。

（二）购买、建造、翻建、大修住房的，还应分别提供以下有效证明资料：

1、购买新建商品住房、保障性住房的，应提供经房地产交易管理部门备案的购房合同、首付款凭证；

2、购买二手住房的，应提供存量房买卖合同、交易完税凭证、首付款凭证等；

3、建造、翻建住房的，应提供规划、建设等有关部门的批准文件以及工程概预算等；

4、大修住房的，应提供房屋权属证明、房屋安全鉴定证明以及工程概预算等；

5、支付征收安置住房价款补差的，应提供征收安置协议。

（三）担保资料

采取抵（质）押担保方式的，提供权属证明及有处分权人出具的同意抵（质）押的证明；采取保证担保方式的，由保证人提供相关资料。

(四) 公积金中心认为需要提供的其他资料。

第六章 贷款偿还

第二十八条 公积金贷款的本还付息方式包括：

(一) 贷款期限在 12 个月（含）以内的，实行到期一次还本付息，利随本清。

(二) 贷款期限在 12 个月以上的，应采用分期按月偿还的方式还款，借款人可选择等额本息或等额本金还款法按月还本付息。

还款方式应在借款合同中明确，一经确定，在还款期内不得更改。

第二十九条 公积金中心优先从借款人公积金缴存账户直接划转资金冲还当月应还公积金贷款本息；如借款人公积金账户余额不足以还本付息的，则从约定的借款人银行卡划转资金还本付息。借款人因特殊原因无法通过上述途径正常还款的，应采用公积金中心认可的其他途径偿还贷款本息。

第三十条 借款人应按借款合同的约定按时还本付息。借款人可提前一次性偿还全部剩余贷款本息，也可提前偿还部分贷款本金；提前部分还款的，每次还款额不得低于规定的金额。

第七章 合同变更和终止

第三十一条 因借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产的合法继承人、受遗赠人、财产代管人、法定代理人、监护人应当在借款人合法有效的财产范围内继续履行借款合同。

第三十二条 借款合同当事人的任何一方要求解除合同或变更合同的内容及附件，需以书面形式通知相关各方，并就有关内容达成协议。各方未达成协议前，原合同及附件继续有效。

第三十三条 借款人按借款合同约定偿还全部贷款本息后，借款中签订的各项合同终止，并依照有关规定办理抵押（质）押登记注销手续。

第八章 违约及责任追究

第三十四条 出现下列情形之一的，均为违约行为：

- （一）借款人未按借款合同约定归还贷款本息的；
- （二）借款人、担保人提供虚假文件或资料，已经或可能造成贷款损失的；
- （三）借款人不按照借款合同约定用途使用贷款的；
- （四）未经公积金中心、受托银行同意，借款人、担保人将设定抵押权或质押权财产拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；

(五) 抵押物毁损、质物明显减少不足以清偿贷款本息或担保人违反担保合同、丧失承担连带责任能力，而借款人未按要求提供新的担保的；

(六) 拒绝或阻扰公积金中心、受托银行对贷款情况进行监督检查的；

(七) 借款人、担保人在借款合同终止前死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力后无法定继承人，或法定继承人、受遗赠人、财产代管人、法定代理人、监护人未履行或拒绝履行借款（担保）合同的；

(八) 其他由于借款人、担保人原因，影响贷款偿还的。

第三十五条 借款人、担保人违约时，公积金中心或受托银行有权依法追究借款人的违约责任，有权停止支付贷款或提前收回全部贷款，直至处分抵（质）押物或直接向担保人追索。执行中可以根据违约性质、程度、金额等采用下列一种或数种方式：

(一) 限期纠正违约行为；

(二) 中止借款人贷款，收回全部已贷款项；

(三) 按合同约定处以罚息；

(四) 从借款人存款账户(含住房公积金账户)中扣款，偿还贷款本息；

(五) 要求担保人按合同约定履行连带保证责任，或从保证人存款账户(含住房公积金账户)中扣款偿还贷款本息；

(六) 以处分抵押物、质物扣除依法交纳有关税费后, 所得价款优先偿还公积金贷款本息; 其价款不足以偿还贷款本息的, 有权向债务人追偿;

(七) 采取法律手段追偿贷款本息。

第三十六条 借款人以欺诈手段骗取公积金贷款的, 公积金中心除追究其法律责任外, 自发现之日起 3 年内取消其使用住房公积金资格, 并依法依规向相关管理部门报送失信信息。

第三十七条 公积金中心、受托银行工作人员应当严格遵守相关法律法规和本管理办法办理公积金贷款业务。对违反有关规定的, 应追责问责; 涉嫌违法犯罪的, 依法移送司法机关处理。

第九章 管理与监督

第三十八条 房地产开发企业应按规定及时向公积金中心申请办理公积金贷款项目合作, 不得拒绝缴存人使用公积金贷款购房。

第三十九条 公积金中心应当建立房地产开发企业合作审查制度, 与房地产开发企业签订公积金贷款合作协议, 落实期房公积金贷款阶段性担保责任。同时, 应加强对合作企业的动态评价, 对合作企业严重违法违约的, 终止与其合作。

第四十条 公积金中心应建立受托银行办理住房公积金金融业务监督评价制度，督促受托银行规范、高效办理公积金贷款金融业务；对受托银行评价不合格或严重违法违约的，暂停或取消其办理住房公积金业务资格，直至整改合格。

第四十一条 受托银行应切实履行金融业务委托协议，规范、高效办理公积金贷款金融业务，按规定保管和及时提供相关业务资料，积极做好催收逾期贷款等贷后管理工作，加强信息安全管理，规范公积金管理信息系统银行用户操作，接受公积金中心的监督和评价。

第四十二条 公积金中心应按照审贷分离的原则，明确各岗位人员的职责和权限，建立贷前调查、贷中审查、贷后检查制度，定期开展内审稽核，主动接受财政、审计等部门的监督，加强不良贷款预警和催收，规范贷款档案管理。

第十章 附 则

第四十三条 本办法由公积金中心负责解释。

第四十四条 本办法自印发之日起实施，原有规定与本办法不一致的，按本办法执行。