

平顶山市住房公积金个人住房贷款管理办法

(修订征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理，支持住房公积金缴存职工购买、建造、翻建、大修自住住房，防范贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》、《河南省住房公积金管理条例》及其他相关政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在本市行政区域内住房公积金个人住房贷款(以下简称“住房公积金贷款”)的管理。

第三条 住房公积金贷款是指以住房公积金为资金来源，发放给住房公积金缴存职工(以下简称“职工”)定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的住房消费贷款。

住房公积金贷款实行存贷结合，先存后贷，整借零还，贷款担保的原则。住房公积金贷款的办理遵循自愿、公平、诚实、信用的原则。

第四条 住房公积金管理中心(以下简称“中心”)为本市住房公积金贷款的管理机构，负责审批住房公积金缴存职工的住房公积金贷款申请，监督住房公积金贷款借贷和结算。中心委托由平顶山市住房公积金管理委员会(以下简称“管委会”)指定的商业银行承办住房公积金贷款业务，并

对其进行监督、考核和管理。

第五条 中心承担住房公积金贷款的风险，受托银行违规办理住房公积金贷款，除追究责任外，其风险由受托银行承担。

第二章 贷款对象及条件

第六条 职工连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，账户状态正常且应缴未缴不超过3个月，具有完全民事行为能力，购买、建造、翻建、大修自住住房时可申请住房公积金贷款；职工在本市缴存不满6个月但曾经在异地连续正常缴存住房公积金的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

第七条 职工在办理商业银行个人住房贷款后，符合本市住房公积金贷款条件的，以本次申请贷款房产作抵押，自商业贷款结清之日起60日内可申请转为住房公积金贷款。

第八条 缴存职工在平顶山市行政区域以外就业并正常缴存住房公积金，户籍地在本市行政区域内，购买本市普通自住住房，可以本次所购住房作抵押申请住房公积金贷款；在本市缴存住房公积金的职工，到本市行政区域以外购房、申请住房公积金贷款，市住房公积金管理中心负责提供职工住房公积金缴存和使用情况。

第九条 职工在购买首套自住住房或第二套改善性普通自住住房时，可向中心申请住房公积金贷款。住房套数的认定为家庭已有住房，包括申请公积金贷款时，新购房所在地和借款人住房公积金缴存地房管部门或不动产管理部门登记在夫妻双方及未成年子女名下的住房（含共有权房产）。

第十条 住房公积金贷款申请人（以下简称“申请人”）必须具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力及合法有效的居民身份证明；

（二）有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力，借款人、配偶及共同借款人个人信用报告无重大不良信用记录；

（三）购买普通商品房的，具有一年以内的购房合同（已在当地房管部门备案）；购买再交易自住住房的，需在房屋交易完成后 60 日内申请贷款；建造、翻建自住住房的，具有规划、土地、建设等管理部门的批准文件；大修自住住房的，具有房屋安全鉴定部门的鉴定证明、房屋权属证明、工程预决算及支付费用凭证；

（四）购买、建造、翻建、大修自住住房的，具有规定比例的付款凭证；

（五）提供中心认可的担保方式进行担保；

（六）中心规定的其他条件。

第十一条 借款人或其配偶存在以下情形之一的，不得申请公积金贷款：

- （一）有未结清的公积金贷款；
- （二）借款人及其配偶、共同借款人使用公积金贷款合计三次（含）以上的；
- （三）所购住房系家庭名下（含未成年子女）第三套及以上住房的；
- （四）购买配偶、子女、本人父母或配偶父母住房的；
- （五）离异一年内，职工与原配偶之间买卖住房的；
- （六）购买新建商品房已付全款的；
- （七）所购住房产权共有人为配偶、父母和未成年子女之外的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十二条 单笔住房公积金贷款最高额度为：单职工缴存家庭 45 万，双职工缴存家庭 55 万，经我市认定的高层次人才 80 万元。

贷款额度按照缴存职工（含配偶）住房公积金存款余额的倍数、系数核定。同时因同一房屋贷款额度与已支付购房款（或支取公积金金额）之和不得超过该房屋总价款。

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

一万元的按一万元计算)

缴存时间(月)与缴存时间系数对照如下:

6<缴存时间 \leq 12 缴存时间系数为 0.7

12<缴存时间 \leq 24 缴存时间系数为 1.0

24<缴存时间 \leq 36 缴存时间系数为 1.1

36<缴存时间 \leq 48 缴存时间系数为 1.2

48<缴存时间 \leq 60 缴存时间系数为 1.5

60<缴存时间 缴存时间系数为 2

我市引进的高层次人才不受公积金缴存余额及缴存时间系数的限制。

贷款最高额度的变动由管委会决定,并及时对外公布。缴存时间系数由管理中心依据住房公积金资金使用情况合理确定并适时进行调整。

购买、建造、翻建、大修自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度不超过所需费用的 80%;购买再交易自住住房的,贷款额度不超过房屋价值的 70%;商业住房贷款转为住房公积金贷款的贷款额度不超过原商业住房贷款余额。

第十三条 在保证借款人基本生活费用的前提下,住房公积金贷款月还款额不超过借款人家庭月收入的 55%或借款人夫妻双方缴存基数之和的 60%。

第十四条 购买普通新建商品住房、保障性住房的,最长贷款期限 30 年;购买再交易自住住房或者建造、翻建、

大修自住住房的，贷款期限不超过抵押物剩余使用年限。贷款偿还期限可延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款期限为 30 年。

第十五条 住房公积金贷款利率按照国家法定利率执行。已发放的贷款，期限在一年以内(含一年)的，遇法定利率调整，不分段计息；期限在一年以上的，遇法定利率调整，当年不执行新利率，于次年 1 月 1 日起开始执行同档次最新法定利率。已办理贷款手续但未发放的新增贷款，贷款发放后直接执行新的法定利率。

第四章 组合贷款

第十六条 组合贷款是指职工申请公积金贷款不足以支付购买、建造、翻建或者大修自住住房所需费用时，可同时向受委托银行申请贷款，由受委托银行以公积金贷款和银行个人住房贷款组合形式向职工发放的专项住房贷款。

第十七条 中心应当与委托银行签订《个人住房组合贷款业务合作协议》。

第十八条 住房公积金组合贷款的办理遵循职工自愿、保障需求、费率优惠、手续简捷、风险可控的原则。

第五章 贷款程序、时限和申报材料

第十九条 住房公积金贷款按以下程序办理：

（一）申请人向公积金业务办理窗口如实提交规定的申请材料；

（二）贷款审批实行公积金业务办理窗口受理资料、中心初审、审核、审批三级贷款审批制度，自受理申请之日起，应在7个工作日内完成对贷款申请的审批。

（三）符合贷款条件的，中心在房屋他项权证或预抵押预告登记证收执之日起5个工作日内完成贷款发放。

第二十条 借款人申请住房公积金贷款，应提供下列资料：

（一）借款人及其配偶合法有效的身份证件、户口簿以及婚姻状况证明；

（二）购买、建造、翻建、大修自住住房的相关材料：

购买商品自住住房的，提供在当地房管部门备案的《商品房买卖合同》以及付款凭证；购买再交易自住住房的，提供《房屋所有权证》、《契税完税证明》、《房屋买卖合同》以及付款凭证。

建造、翻建自住住房的，提供规划、土地、建设等部门出具的证明材料；大修自住住房的，提供安全鉴定证明。

商业住房贷款转住房公积金贷款的，提供《借款合同》、商业住房贷款对账单。

（三）申请人近期家庭收入证明（同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的，不需出具职工收入证明）。

(四) 中心要求提供的其他材料。

第六章 贷款担保

第二十一条 申请住房公积金贷款的借款人，应提供中心认可的担保方式。

第二十二条 借款人以所购自住住房为贷款抵押物的，应将房产价值的全额用于抵押。

抵押人对设定抵押的财产在抵押期内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受中心和贷款银行的监督检查。

第七章 贷后管理

第二十三条 借款人应当按照《住房公积金借款合同》（以下简称“借款合同”）约定的还款计划、还款方式按月偿还贷款本息。贷款期限在一年以内（含1年）的，实行到期一次还本付息，利随本清；贷款期限在一年以上的，实行按月分期偿还贷款本息。借款人可以选择以下方式偿还贷款本息：

（一）等额本息还款法，即贷款期间每月以相等的额度平均偿还贷款本息。

（二）等额本金还款法，即贷款期间每月等额偿还固定金额的本金，贷款利息随本金逐月递减。

借款人在借款合同中约定还款方式，一经确定，不得更改。

借款人申请变更借款合同的，须经借贷双方协商同意，经中心同意后依法签订变更协议。变更协议生效前，原合同继续有效。

第二十四条 借款人应当自受委托银行扣款之日起按照借款合同约定的还款日，提前将每月应还贷款本息存入约定的还款账户，以备银行扣划；借款人也可签订《委托按月提取住房公积金归还个人住房公积金贷款协议书》，委托管理中心提取本人及其配偶的住房公积金账户余额用于偿还贷款本息。

第二十五条 自贷款发放之日起，借款人可根据自身经济条件，申请提前全部或部分偿还贷款本息。借款人还清贷款本息后，应及时办理解除房产抵押手续。

（一）提前偿还全部贷款的，已还的贷款本息不再重新计算，借款人只需支付上次扣款日至贷款结清日之间的利息及剩余本金。

（二）提前偿还部分贷款的，按剩余本金及剩余期限（可变更但不得长于剩余期限）重新计算每月还款额。

第二十六条 借款人未按借款合同约定偿还贷款本息的，中心有权对逾期部分，按中国人民银行有关规定计收罚息。

第二十七条 借款人未按时足额偿还贷款本息的，中心有权要求处理抵押物，或者保证人对担保贷款承担并履行连带保证责任。

第二十八条 中心应当按照档案管理相关规定做好贷款档案的归档、保管、利用、销毁和移交等管理工作。

第二十九条 借款人清偿完毕贷款本息的，应及时办理抵押登记注销手续。

第三十条 借款人有下列情形之一的，中心和受托银行有权停止支付贷款资金或者提前收回全部贷款本息：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；

（二）借款人未按合同约定的还款计划连续 3 个月或累计 6 个月未按时偿还贷款本息；或在合同到期后未归还贷款本息的；

（三）保证人违反保证合同或者丧失承担连带责任能力，或者抵押物毁损不足以清偿贷款本息，而借款人又未按要求落实新的保证或者新的抵押的；

（四）借款人不按照《借款合同》约定的用途使用贷款资金的；

（五）借款人在借款合同终止前死亡或被依法宣告失踪，其合法继承人、受遗赠人或者受赠人拒不承担偿还贷款本息或者无力偿还贷款本息的；

(六) 未经抵押权人同意, 借款人将设定抵押权的财产或者权益拆迁、出售、转让、赠与或者重复抵押的;

(七) 借款人以及共同借款人对抵押物设立居住权的;

(八) 借款人拒绝或者阻挠管理中心和受托银行对贷款使用情况进行监督检查的;

(九) 其他由于借款人原因, 影响贷款偿还或者损害中心利益的。

第三十一条 中心和受委托银行应建立住房公积金逾期贷款催收机制, 明确催收工作责任, 及时上报逾期催收台账和逾期情况报表, 确保贷款逾期率符合中心的相关规定。

第三十二条 借款人不能按合同约定期限归还应还贷款本息。形成逾期贷款的, 依照中心有关规定和借款合同约定进行处置。处置后形成贷款损失的, 按照财政部《住房公积金贷款呆账核销管理暂行办法》的规定申报呆账核销。

第八章 法律责任

第三十三条 借款人及其所在单位利用虚假材料骗取住房公积金贷款的, 中心将按照借款合同约定终止合同、停止支付或提前回收全部贷款, 并按以下规定予以处理:

(一) 借款人提供虚假材料骗贷的, 将有关情况告知职工所在单位、其主管部门或监察机关, 同时 3 年内不受理其住房公积金贷款申请;

(二) 借款人所在单位出具虚假证明造成骗贷的, 提请监察机关或其主管部门依法依规追究所在单位直接责任人员和相关领导责任;

(三) 有关单位或个人涉嫌伪造印章、证件、合同、发票等造成骗贷的, 提请公安机关处理;

(四) 对骗贷的借款人、单位和个人依法向社会公开并纳入征信系统。

第三十四条 住房公积金中心工作人员和受委托银行及其工作人员未按照有关法律法规履行职责, 造成贷款风险或损失的, 按照有关规定追究相关人员的责任; 构成犯罪的, 移交司法机关依法追究其法律责任。

第九章 附 则

第三十五条 需解除或变更借款合同时, 须以书面形式提前通知对方, 在双方未达成协议前, 借款合同继续有效。

第三十六条 借贷双方发生纠纷时, 应协商解决, 协商不成时, 当事人可依据约定向中心所在地仲裁委员会申请仲裁或人民法院提起诉讼。

第三十七条 本办法自发布之日起实行, 原有贷款政策规定与本办法不一致的, 以本办法为准。