

韶关市住房公积金管理委员会文件

韶公积金委〔2019〕3号

韶关市住房公积金管理委员会关于发布 《韶关市住房公积金个人住房贷款 管理规定》的公告

《韶关市住房公积金个人住房贷款管理规定》已经市住房公积金管理委员会会议审议通过，现予以发布。

特此公告。

韶关市住房公积金管理委员会

2019年1月8日



韶关市住房公积金个人住房贷款管理规定

第一章 总 则

第一条 为了进一步规范住房公积金个人住房贷款(以下简称“公积金贷款”)管理,维护借贷双方的合法权益,根据国务院《住房公积金管理条例》及中国人民银行《个人住房贷款管理办法》等有关规定,结合本市实际,制定本规定。

第二条 公积金个人住房贷款管理是指住房公积金管理中心(以下简称“公积金中心”)委托商业银行(以下简称“受托银行”),以归集的住房公积金为资金来源,向公积金缴存职工发放用于购买、建造、翻建或大修自住住房的专项住房消费贷款管理。

上述所指的自住住房,是指借款人以供本人或家庭居住为目的而购买、建造、翻建或大修自住的住房。

第三条 公积金中心负责住房公积金贷款的管理运作,委托韶关市住房公积金管理委员会(以下简称“市公积金管委会”)确定的银行业金融机构办理公积金贷款手续。

第四条 公积金中心应规范公积金个人住房贷款委托授权管理,强化公积金贷款风险管理。

第五条 本规定适用于本市行政区域内的公积金贷款管理。

第二章 贷款条件

第六条 贷款申请人在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房时，须同时满足下列条件，可申请公积金贷款：

（一）连续足额缴存住房公积金达到规定的时限，且缴存状态正常的职工；

（二）有稳定的经济收入，信用良好，具备按期足额偿还贷款本息的能力；

（三）申请人、共同申请人未发生公积金贷款或者已经还清公积金贷款；

（四）申请人同意提供符合本规定要求的担保；

（五）申请人购房的，已签订合法有效的购房合同，并支付符合规定比例的首期付款；建造、翻建住房的，应提供相关的部门批文；大修自住住房的，应提交房屋质量安全监督部门出具的房屋安全鉴定报告（异地贷款共同申请人不受此项限制）；

（六）符合公积金中心和受托银行规定的其他条件。

第三章 贷款额度、期限和利率

第七条 每笔公积金贷款的额度应同时符合以下限额标准：

(一) 不得高于购建房款总额的规定比例;

(二) 不得高于购房款与首付款的差额;

(三) 不得高于贷款最高限额;

(四) 公积金贷款月还款额不超过借款人及共同借款人缴存基数之和的 50%、借款人家庭月还款额不得超过借款人家庭月平均收入的 55%;

(五) 不得高于按照缴存时限确定的可贷额度;

(六) 不得高于借款人和共同借款人住房公积金账户余额之和的倍数;

(七) 不得高于按照家庭成员征信情况所算出的额度;

(八) 影响贷款额度的其他因素。

按上述第(六)项规定计算可贷额度低于 5 万元的, 在同时满足第八条除第(六)项的其他项的情况下, 可按 5 万元申请住房公积金贷款。

本条所指的规定比例、贷款最高限额、贷款额度与公积金账户余额的倍数规定、按缴存时限测算贷款额度的规定及按照征信情况测算贷款额度的规定经住房公积金管理委员会批准并报上级监管部门备案后实行。

第八条 公积金贷款额度不足以支付购买住房所需时, 借款人可以向受托银行申请商业性个人住房抵押贷款, 以公积金组合贷款(公积金贷款和商业住房贷款的组合)的形式向职工发放。

第九条 贷款期限由受托银行和借款人商定，最长不得超过中国人民银行规定的最长年限。

第十条 贷款利率按照中国人民银行公布的利率及相关合同、协议的约定执行差别化的贷款利率。

第四章 贷款程序

第十一条 借款人申请公积金贷款，应提交下列资料：

（一）借款人及其配偶的身份证、婚姻证明、户籍证明、房产情况证明、征信报告；

（二）购买商品房的，须提供合法有效的购房合同、已支付占购房款总额相应比例以上的首期付款发票及银行交款单；

（三）购买二手房的，须提供购房合同、房地产权证、契税证明、房屋抵押价值评估书等证明文件；

（四）建造、翻建或大修住房的，须提供有关部门批准文件、土地使用权证、房地产权证、危房鉴定书、房地产估价书等证明文件；

（五）贷款申请表及还款账户资料。

第十二条 公积金贷款办理程序：

（一）借款人申请。借款人到受托银行提出公积金贷款申请，提交规定的申请材料。

（二）受托银行审核。对符合条件、材料齐全的借款申

请应当予以受理；借款人不符合贷款条件或申请材料不齐全，受托银行可以不予受理，但需告知借款人原因。受托银行应当对借款人提交材料真实性、房产情况、还款能力、信用状况、贷款风险等进行全面调查并将审核通过的借款申请提交至公积金中心。

（三）公积金中心审查。公积金中心审核以下内容：

1. 审查借款人公积金贷款资格；
2. 审核借款人提供的证明材料和偿还贷款本息能力；
3. 审查借款人信用记录；
4. 审核确定贷款额度、期限、还贷方式及月还贷金额。

（四）作出贷款决定。公积金中心在7个工作日内审核完毕贷款事项，作出准予贷款或不予贷款的决定。不予贷款的，应告知借款人不予贷款的原因。借款人对公积金中心作出的决定有异议，可自获知决定之日起5个工作日内向公积金中心提出复核，公积金中心应当在受理复核申请之日起5个工作日内作出复核决定。

（五）发放贷款。受托银行与借款人签订借款合同，并按规定办理房屋抵押登记或质押担保等相关贷款手续。公积金中心和受托银行将贷款资金划入借款合同约定的收款帐户。

第十三条 当公积金贷款资金不足时，公积金中心按照轮候规则发放公积金贷款。

第五章 贷款担保

第十四条 公积金贷款可以采用抵押、保证等担保方式。

第十五条 公积金贷款采用抵押担保方式的，借款人必须按照有关规定将所购住房作为贷款抵押物。借款人应和受托银行签订抵押合同，并在房产交易登记部门办理抵押登记手续。

第十六条 公积金中心可根据借款人和抵押物实际情况要求追加抵押、保证等。

借款人所购房屋为期房，应当由开发商提供阶段性担保。

第十七条 公积金贷款采用质押担保方式的，借款人或第三人应当提供公积金中心和受托银行认可的凭证式国债、受托银行本行本币定期存单以及其他依法可质押的权利凭证进行担保。

借款人应当和受托银行签订质押合同，并在合同约定的期限内办理权利凭证移交等手续。

第十八条 抵押物价值减少，不足以偿还借款余额时，借款人应就不足偿还借款余额部分补充提供与减少价值相当的担保。

第六章 贷款偿还

第十九条 借款人应按照住房公积金借款合同约定的还款时间、还款方式偿还公积金贷款本息。公积金贷款利息的具体计算方法应当在住房公积金借款合同中予以明确。

第二十条 借款人未按照借款合同规定的期限、额度偿还贷款本息的，应当按照合同约定或国家有关规定支付罚息和复利等。

第二十一条 债务履行期间出现下列情形之一的，受托银行应当依据借款合同及时催收公积金贷款或行使抵押权利、质押权利：

（一）借款人未按照借款合同约定偿还公积金贷款本息的；

（二）借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、丧失民事行为能力又无代其履行债务的人或者其继承人、受遗赠人、财产代管人、监护人拒绝履行借款合同的；

（三）借款人卷入诉讼纠纷案件中不能正常履行偿还贷款本息义务的；

（四）借款人发生其他影响其偿债行为的。

第二十二条 符合提前还款条件的借款人可根据合同约定提前偿还部分或全部贷款本息。

第七章 贷款监督

第二十三条 借款人在申请公积金贷款时，应如实提供真实有效的信息资料，并保证公积金贷款的专款专用。

借款人采取提供虚假资料等欺骗手段骗取贷款或者擅自改变贷款用途挪用贷款的，公积金中心有权提前收回公积金贷款，处置抵押物或质押物，并自该违规行为认定之日起5年内不予受理其公积金贷款申请。

第二十四条 公积金贷款发放后，借款人故意停缴或少缴住房公积金的，公积金中心和受托银行可以依据借款合同提前收回公积金贷款，处置抵押物或质押物，或自借款人故意停缴或少缴住房公积金认定之日起按同档次商业住房贷款利率计息（保留合同约定上浮倍数）。

第二十五条 经催收后仍逾期不还款，或者存在弄虚作假骗贷情形的职工，公积金中心应当将职工个人资料作为不良记录录入住房公积金管理系统，并提交人民银行纳入个人信用征信系统。

第二十六条 受托银行未按照公积金中心制定的公积金贷款业务操作程序办理公积金贷款业务，以及未及时催收公积金贷款或行使抵押权利、质押权利的，公积金中心应当根据委托合同追究受托银行的责任，要求限期整改，并可采取下调委托业务手续费等措施。

受托银行挪用住房公积金的，公积金中心应当解除委托合同，并追究受托银行的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法

机关处理。解除合同后，受委托银行应当在规定时限内移交住房公积金及相关资料。

第二十七条 公积金中心及其工作人员不負責任、玩忽职守导致公积金贷款损失的，依法追究行政責任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附 则

第二十八条 本规定中的单套住房的规定比例、公积金贷款最高限额、每月还款额度占家庭收入的比例，根据国家、省、本市住房政策适时调整。

第二十九条 公积金中心可以根据公积金贷款业务开展实际需要，对本规定中公积金贷款业务办理提交的相关证明文件或者材料拟订补充规定，经公积金管委会核准后公布执行，并报公积金管委会备案。

第三十条 本规定由韶关市住房公积金管理中心负责解释。

第三十一条 本规定自 2019 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年。