附件 2

乐山市住房公积金个人住房贷款管理办法

（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自住住房，根据《住房公积金管理条例》和国家部委有关文件规定，参考《住房公积金个人住房贷款业务规范》(GB/T 51267-2017)，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）是指以住房公积金为资金来源向住房公积金缴存职工发放的定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

第三条 本办法适用于本市行政区域内公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作。

第四条 公积金贷款遵循“先存后贷、存贷挂钩、贷款担保、风险可控、简化手续、高效便民”的原则。

第五条 乐山市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）是本市住房公积金贷款管理的决策机构,依据法律、法规和政策，制

定和调整住房公积金贷款的具体管理措施，并监督实施。负责确定公积金贷款的最高额度、存贷挂钩等政策及公积金贷款管理的重要事项。

第六条 乐山市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）是本市住房公积金贷款的管理机构，负责执行管委会的各项决策及授权事项，组织实施公积金贷款业务，承担公积金贷款风险。

公积金中心应建立健全公积金贷款管理制度和操作规范，强化风险防控，充分利用信息化手段，提升贷款管理和服务水平。

第七条 管委会应当按照中国人民银行的有关规定，指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受委托银行）；公积金中心应当委托受委托银行办理公积金贷款、结算类金融业务等。

第八条 公积金贷款应用于购买、建造、翻建、大修在本市行政区域国有土地上修建的，并能取得土地使用权及房屋所有权的自住住房,所购住房土地用途应为住宅用地。

公积金贷款所购住房类型分为:

（一）新建商品房期房（以下简称期房）：房地产开发企业已取得商品房预售许可证且与公积金中心建立项目合作关系的住房。

（二）新建商品房现房（以下简称现房）：房地产开发企业已完成商品房现售备案且与公积金中心建立项目合作关系的住房。

（三）再交易现房（以下简称二手房）：已取得房屋产权权属证书，具有完全处置权利且可在当地房管、不动产登记部门办理买卖过户及《不动产登记证明（抵押权）》(以下简称抵押登记)的住房。

第二章 贷款对象和条件

第九条 正常缴存住房公积金的职工，可申请公积金贷款。

第十条 公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。公积金中心不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。自住住房套数认定规则另行公布。

第十一条 申请公积金贷款时，借款申请人应同时具备下列条件:

（一）具有完全民事行为能力的自然人，年龄在 18 周岁至法定退休年龄期间。

（二）具有有效身份证件，包括居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

（三）按月、足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，同时无公积金贷款余额:

1. 已连续正常缴存住房公积金 6 个月（含）以上，且个人住房公积金账户为正常状态;

2. 申请当月与最近缴至月份的间隔原则上不超过 3 个月。

（四）具有经房管部门确认的购房合同或协议，且为买受人。

（五）应支付所购住房价值一定比例的首付款，且首付款金额加上贷款金额应不高于购房总价。

（六）有较稳定的经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好;

（七）能够提供公积金中心认可的担保方式;

（八）公积金中心规定的其他条件。

第十二条 借款申请人的配偶应作为共同申请人，以家庭为单位向公积金中心申请贷款，并共同承担公积金贷款的偿还责任。房屋共有人中有未成年子女的，不能申请公积金贷款。

第十三条 申请公积金贷款时，借款申请人存在以下情形之一的，不予贷款:

（一）个人征信系统、公积金信息系统等存在以下不良信用记录之一的:

1. 当前贷款逾期的，或担保人代偿的;

2. 个人征信逾期严重的;

3. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等的;

4.纳入公积金信息系统“黑名单”管理的。

（二）被纳入失信被执行人名单的;

（三）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的;

（四）被纳入公积金中心不良行为登记的;

（五）还贷能力系数（月还款额与月收入之比）超过60%（含）的;

（六）存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第十四条 申请公积金贷款时，所购二手房存在以下情形之一的，不予贷款:

（一）买受人与售房人之间存在夫妻、父母、子女关系的;

（二）砖木结构，楼龄超过20年; 砖混结构，楼龄超过25年; 框架、框剪结构，楼龄超过 30 年; 房屋结构无独立厨卫; 被有关部门鉴定为危房; 被有关部门认定为已改变产权用途; 存在其他不宜处置的情形的。

第十五条 申请公积金贷款的其他条件:

（一）购买期房以《商品房买卖合同》备案登记时间或楼栋通过评审时间孰晚起算，半年内申请;

（二）购买现房应在《商品房买卖合同》备案登记时间起，半年内申请;

（三）二手房应在《存量房买卖合同》备案登记时间起，半年

内申请;

（四）建造自住住房的，应达到主体封顶要求;

（五）翻建、大修自住住房的，应达到工程竣工要求;

（六）职工同父母、子女为房屋共同产权人的，产权其他共有人应现场签署书面同意后方能申请;贷款金额以借款人所占房屋份额核算;

（七）职工公积金账户已封存的，不能申请，不计算可贷额度;账户启封并重新按月、足额缴存6个月（含）以上，方可申请。

第三章 贷款额度、期限、利率和还款方式

第十六条 每笔公积金贷款额度应同时符合以下限额标准:

（一）不得高于本市公积金贷款最高额度;

（二）不得高于借款申请人的可贷额度;

借款申请人可贷额度计算公式为:[借款申请人和配偶个人账户内公积金本息余额之和×倍数（3）+借款申请人和配偶公积金月缴存数额之和×系数（1.3）×贷款期限(月)]×缴存时间系数;

（三）不得高于扣除首付款金额后剩余的购房价款;

（四）不得高于按借款申请人还贷能力系数确定的贷款限额;

（五）不得高于抵押物价值的80%;

（六）借款申请人信用状况等其他影响贷款额度的因素。

每笔公积金贷款的最终贷款额度由公积金中心按照本市公积金贷款最高额度、可贷额度计算公式、首付款比例、还贷能力系数、信用状况等规定，综合评估借款申请人实际情况后，取最低值确定（向下取整为 1000 元的整数倍）。

第十七条 二手房房屋总价，按具有资质的房产评估机构的评估价、《存量房买卖合同》交易价、增值税发票上的房屋价孰低原则予以确认。

第十八条 公积金贷款期限以整年计算，最短为 1 年，最长为 30 年，且贷款到期日不得超过借款申请人法定退休时间后 5 年；二手房的贷款年限与房屋建成年限相加不得超过 35 年。贷款年限确定后在还贷期间不作调整。

第十九条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的利率执行：

（一）认定为首套房的，贷款利率为同期公布的公积金贷款利率；

（二）认定为第二套房的，贷款利率为同期首套房公积金贷款利率的 1.1 倍。

第二十条 还贷期间，当中国人民银行公布的利率调整时，按下列规则执行：

（一）贷款期限为 1 年的，应实行合同利率，不分段计息；

（二）贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起按相应利率

档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。

第二十一条 还款方式，可采用等额本息还款法、等额本金还款法，由借款人在贷款申请时自主选择，还款方式确定后在还贷期间不作调整。

第二十二条 借款人申请住房公积金贷款的额度不能全部满足其贷款需求时，经公积金中心同意，可同时向贷款银行申请商业性个人住房贷款（以下简称商贷），即组合贷款。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。

第四章 贷款合作项目管理

第二十三条 房地产开发企业在取得商品房预售许可证或完成商品房现售备案后，应及时向公积金中心提出申请，与公积金中心签订《项目合作协议》，建立公积金贷款项目合作关系。

公积金贷款合作项目应符合以下条件:

（一）合法的建设主体;

（二）合规的建设、销售手续;

（三）良好的商誉和财务资信;

（四）项目工程进度及销售状况达到公积金中心要求;

（五）为贷款提供连带还款责任保证。

第二十四条 已建立公积金贷款合作关系的项目，公积金中心

应及时对外公布，并受理符合条件的购房人提出的公积金贷款申请。

第二十五条 公积金中心应与房管、不动产登记等部门建立联动工作机制，推进项目合作，共同维护缴存职工合法权益。

第五章 贷款担保

第二十六条 公积金贷款属于担保贷款。贷款担保采取抵押、保证方式。借款人到期不能偿还贷款本息的，公积金中心有权依法处置其抵押物，或由保证人承担偿还本息的连带责任。

第二十七条 采取抵押方式的，借款人应将所购住房作为抵押物进行担保，抵押人和抵押权人应签订抵押合同，并按规定办理抵押登记。同时应将住房价值全额用于抵押，抵押物价值应根据具有资质的房产评估机构评估价或购房合同确定的购房价予以确认。

在抵押期内，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。

第二十八条 采取保证方式的，保证担保采用阶段性保证与抵押担保相结合的方式。保证担保为连带还款责任担保，保证期间为每笔公积金贷款发放之日起至该笔贷款抵押登记之日止，抵押登记完成后转为抵押担保。保证人应为拥有良好信用资质的企业法人，具有代为偿还全部贷款本息的能力，并与受委托银行签订《最高额

保证合同》经公证，同时向公积金中心缴纳贷款额 5%-10%的贷款风险保证金，提供承担连带责任的保证。

抵押登记办理前，借款人未按借款合同约定履行还款义务、达到借款合同约定的终止条款时，公积金中心可以依据《项目合作协议》，由房地产开发企业负责偿还借款人贷款本息，或从房地产开发企业缴存的保证金中划转保证金清偿借款人贷款本息，房地产开发企业应依据协议要求及时补足相应金额的保证金。

第二十九条 借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人和监护人或其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同的，公积金中心有权依法处置抵押物。

第三十条 抵押物在抵押期间被依法拆迁的、遭遇自然灾害等，造成抵押物灭失的，借款人获得的相关补偿性收入、费用应按有关要求优先用于偿还公积金贷款，并提前全部偿还公积金贷款。

第三十一条 处置抵押物其价款不足以偿还公积金贷款及相关费用的，公积金中心有权向借款人追偿；其价款超过应偿部分，退还抵押人。

第三十二条 公积金贷款担保范围包括但不限于贷款本金、利息、罚息、复利和为实现债权所需的费用。

第三十三条 组合贷款的担保采取同一担保方式，设定同一抵押物；处置抵押物时，公积金贷款和商贷按各自债权比例受偿。

第六章 贷款程序

第三十四条 借款人申请公积金贷款应提供下列资料。

（一）身份证件：居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

（二）婚姻关系材料（结婚证、离婚证及离婚协议或生效的法院调解书、判决书）。

（三）购买期房、现房的提供经房管部门备案登记的《商品房买卖合同》、附件、补充协议。

（四）购买二手房的：

1.购房人提供：《存量房买卖合同》；

2.售房人提供：居民身份证、户籍证明。

（五）建造、翻建、大修住房的：

1.借款申请人的《国有土地使用证》或《不动产权证书》，土地权利性质须为出让，土地用途须为住宅用地；

2.县（市、区）以上的规划、建设、土地管理部门的批准文件；

3.房屋《建设工程施工合同》和施工图纸；

4.提供价值不低于贷款金额1.5倍的住房进行房屋抵押或提供公积金中心认可的其他担保方式；

5.具有资质的房产评估机构出具的抵押物估价报告书。

（六）首付款证明:

购买期房、现房、二手房的，提供首付款收据和银行支付凭证。

（七）异地公积金缴存职工需提供异地缴存证明及最近 6 期缴存明细；公积金缴存证明未载明有效期的，自出具之日起 90 天内有效。

（八）收入证明:

1. 缴存职工的月收入，以申请公积金贷款时的缴存基数为准，不再另行提供收入证明。

2. 未缴存公积金的共同申请人的月收入，提供单位最近一年的银行工资流水。

3. 缴存基数与实际收入不一致，提供最近一年的银行工资流水或社保个人参保缴费资料等佐证。

4. 有其他收入的，提供其他收入有效证明。

（九）委托扣款账户，即还款账户：符合受委托银行扣划要求，用于偿还贷款的借款申请人个人一类借记卡。

（十）公积金中心要求提供的其他相关资料。

第三十五条 公积金贷款办理流程:

（一）申请。借款申请人（含共同申请人）申请公积金贷款时，购买期房、现房的，可在公积金中心网上业务大厅预约申请后，到公积金中心服务网点现场确认即可。

购买二手房的，借款申请人（含共同申请人）及售房人需到公积金中心服务网点现场申请。

建造、翻建、大修住房的，借款申请人（含共同申请人）需到公积金中心服务网点现场申请。

（二）审核。公积金中心对贷款申请及资料进行受理、调查、初审，提出初步审查意见。

（三）审批。在受理申请之日起，期房、现房在 3 个工作日内，建造、翻建、大修住房在现场核验后 3 个工作日内，二手房在有资质的房产评估机构出具评估报告后 3个工作日内作出准予贷款或者不准予贷款的审批决定。通过审批的，出具《个人住房公积金委托贷款通知书》，通知借款申请人、房地产开发企业和受委托银行；未通过审批的，告知借款申请人具体原因。

（四）签约。受委托银行与借款申请人签订借款合同、抵押合同，完善贷款手续。

（五）抵押。期房由房地产开发企业完成贷款预告登记，现房由房地产开发企业完成抵押登记，二手房由借款申请人完成抵押登记，并将相应的抵押权证移交公积金中心进行核准。

（六）担保。房地产开发企业按约定比例缴纳保证金，完善担保手续。

（七）划款。公积金中心出具公积金贷款《同意划款通知书》，

转交受委托银行发放贷款。

1.期房、现房的公积金贷款应以借款人支付购房款的名义，划转到房地产开发企业确认的预售款监管银行专用账户。

2.二手房公积金贷款应以借款人支付购房款的名义，划转到售房人银行账户或买卖双方约定被公积金中心认可的银行账户。

3.建造、翻建、大修住房的，原则上划入符合受委托银行要求的银行账户。

第七章 贷款偿还

第三十六条 借款人应按借款合同约定的还款计划、还款方式按时偿还贷款本息。借款人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款的，按中国人民银行规定的逾期贷款计息标准支付复利和罚息等。

第三十七条 借款人在还贷期间可以办理按月对冲归还公积金贷款本息。

第三十八条 借款人按期还款满 12 期，可以部分或全部提前偿还贷款各一次，

第三十九条 对收回的公积金贷款本金、利息、罚息和复利，受委托银行根据《个人住房公积金委托贷款协议》的约定，划转公积金中心银行账户。

第四十条 根据借款人的申请，公积金中心应出具其还款明细、贷款还款计划情况表。

第四十一条 借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其继承人、受遗赠人和监护人应及时与公积金中心签订补充合同承诺继续按时还贷或提前全部结清贷款。

第八章 贷后管理

第四十二条 公积金中心应采取有效措施对借款人还贷能力和履约情况、合作项目及抵押物的状况等进行查看跟踪，及时发现和处理风险，确保贷款安全。

第四十三条 对于逾期未收回的公积金贷款，公积金中心针对具体情况采取催收、诉讼、依法处置抵押物等措施追偿贷款。

第四十四条 借款人应接受公积金中心对其还贷能力、抵押物变化、基本信息变更等情况的核查；借款人对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知公积金中心，并配合公积金中心采取相关债权保全措施。

第四十五条 借款人结清贷款后，受委托银行与借款人共同办理抵押登记注销手续，将抵押物权属证明文件返还抵押人，借款合同终止。

第四十六条 借款申请人（含共同申请人）姓名、身份证号码、婚姻状况、电话号码、还款账号等个人信息发生变更时，应及时到公积金中心办理变更。

第四十七条 对贷后停缴等行为，公积金中心将严格核查并建立“黑名单”制度，有效防范和控制贷款风险。

第九章 违约及处置

第四十八条 下列情况属借款人违约:

（一）借款人提供的文件、资料、凭证不真实的;

（二）借款人未按合同约定还本付息的;

（三）未经贷款人书面同意，借款人改变房屋结构造成损失的，或发生将抵押房产全部或部分拆迁、出售、转让、赠予或重复抵押，以及抵偿其它债务等损害债权人权益行为的;

（四）借款人拒绝或阻扰公积金中心对抵押物情况进行监督检查的;

（五）借款人涉及借款合同的财产遭受扣押或没收的;

（六）抵押物发生保险责任以外的毁损致使抵押物价值不足以抵偿借款本息，而借款人未按要求落实新的抵押物或其他担保措施的;

（七）因第三人的行为导致抵押物价值减少，而借款人未将损害赔偿金用于提前清偿本合同项下债务的;

（八）借款人在还款期内死亡、失踪或经有权部门宣告死亡、失踪或借款人丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人，或其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝履行借款合同的;

（九）借款人卷入重大的诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，足以影响其偿债能力的;

（十）违反本办法或借款合同规定的其他行为的。

第四十九条 借款人违约时，公积金中心根据借款人违约的性质、程度、金额，采取下列一种或数种方法处理:

（一）限期纠正违约行为;

（二）提前收回已发放的贷款本息;

（三）按照中国人民银行的有关规定，对借款人未按合同约定归还的贷款本息，按逾期贷款计收利息;

（四）借款人未按合同约定归还借款本金、利息、罚息、复利和支付其他相关费用的，公积金中心可授权受委托银行处分抵押物，所得款项扣除有关费用和税收外，受偿其债权，不足部分由借款人或其担保单位负责偿还，剩余部分退还借款人。

（五）将其违约行为通过公积金中心门户网站对外公告，纳入不良行为登记，自登记之日限制职工五年内住房公积金提取和贷款

业务办理资格，并依法依规向有关信用管理部门报送其失信信息、实施联合惩戒。

第五十条 公积金贷款当事人各方在履行合同过程中发生争议的应当协商解决。不能协商解决的，向不动产所在地人民法院提起诉讼。

第五十一条 借款人、受委托银行、公积金中心等个人和单位在办理公积金贷款业务中涉嫌违法的，可向公安等部门移交问题线索，严肃依法惩治；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第五十二条 在公积金资金不能满足公积金贷款需求时，公积金中心可以实施《个人公积金贷款排序发放暂行办法》。

第五十三条 本办法由公积金中心负责解释。

第五十四条 住房消费行为发生在本办法施行日期后的，按本办法执行。

第五十五条 本办法自公布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。《乐山市住房公积金个人贷款管理细则》同时废止。