

阳江市住房公积金管理委员会文件

阳金管〔2022〕3号

阳江市住房公积金管理委员会关于印发 《阳江市住房公积金个人住房贷款 管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

现将《阳江市住房公积金个人住房贷款管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请迳向阳江市住房公积金管理中心反映。该文的部门规范性文件统一编号为“阳部规〔2022〕2号”。

阳江市住房公积金管理委员会

2022年2月8日



阳江市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为规范个人住房公积金贷款管理，防范住房公积金贷款风险，充分发挥住房公积金的政策保障作用，支持我市职工个人购买、建造、翻建、大修自住住房，改善住房条件，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于阳江市行政区域内住房公积金个人住房贷款的管理。

第三条 本办法所称的住房公积金个人住房贷款（以下简称“住房公积金贷款”），是指阳江市住房公积金管理中心运用归集的住房公积金，委托由阳江市住房公积金管理委员会（以下简称“公积金管委会”）确定的商业银行（以下简称“受托银行”），向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工（以下简称“缴存职工”）发放的，用于在本市辖区内购买、建造、翻建、大修自住住房的专项贷款。

第四条 阳江市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）负责本市住房公积金贷款的审批和管理。

公积金中心委托受托银行办理住房公积金贷款相关的具体业

务，并负责对受托银行进行考核和监督。

第五条 公积金中心应当强化公积金贷款风险管理，保障资金安全，建立标准化服务机制，推动公积金贷款服务质量和效率的提升。

第二章 贷款对象和条件

第六条 贷款的对象为按规定缴存住房公积金，且公积金账户处于正常缴存状态的缴存职工。

第七条 缴存职工在本市辖区内购买、建造、翻建、大修自住住房申请住房公积金贷款，作为借款申请人须同时具备以下条件：

（一）具有合法有效的身份证明；

（二）申请贷款时往前推算，连续按期足额缴存住房公积金达到规定的时限；

（三）具有完全民事行为能力，信用良好，拥有稳定的职业和经济收入，具备按期足额偿还贷款本息的能力；

（四）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；

（五）提供的抵押物符合不动产抵押权登记要求；

（六）异地缴存职工在本市辖区申请住房公积金贷款应符合公积金管委会、公积金中心规定的条件；

（七）法律、法规、规章规定应具备的其它条件。

第八条 不动产权利人及配偶应作为借款的共同申请人，且个人信用状况必须符合有关规定的条件。

缴存职工及配偶、直系亲属（父母、子女）双方同时申请住房公积金贷款的，可执行共同贷款的最高额度。

第九条 住房公积金贷款以职工家庭（家庭成员包括本人、配偶、未成年子女，下同）为单位，职工家庭共同使用公积金贷款的次数最高为两次。

第十条 住房公积金贷款的家庭自住住房套数依据借款申请人家庭成员的个人信用报告及其不动产登记信息进行认定。

第十一条 属于下列情形之一的，公积金中心不予办理公积金贷款：

（一）购买、建造、翻建、大修房屋的用途为非普通自住住房的（如：商铺、商住、商务公寓、服务型公寓、度假公寓、别墅等）；

（二）职工家庭购买、建造第三套及以上自住住房的；

（三）职工与配偶之间买卖住房的；

（四）职工家庭仍有尚未结清公积金贷款；

（五）职工家庭已使用过两次住房公积金贷款的；

（六）购买的自住住房《不动产权证书》注明房屋所有权取得的时间超过6个月的；建造、翻建自住住房已取得《不动产权证书》的；

（七）异地公积金缴存职工本人或配偶在阳江市辖区没有户

籍的；

（八）借款申请人（含共同申请人）由中国人民银行出具的《个人信用报告》中显示申请人5年内单一借款、信用卡有连续3期（含）以上或累计6期（含）以上逾期记录的；

（九）借款申请人以使用虚假或已失效的证明材料等方式违规骗提套取、骗贷住房公积金，被公积金中心限制申请住房公积金贷款的；

（十）纳入失信被执行人名单的；

（十一）法律、法规、规章规定不予办理公积金贷款的其他情形。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十二条 贷款额度

公积金中心根据资金结余情况及风险管理的要求合理拟定住房公积金贷款的最高额度，经公积金管委会批准后向社会公布执行。

实际的贷款额度根据借款申请人的偿还能力、公积金月缴存额以及抵押物价值等情况综合确定，同时不得超过住房公积金贷款的最高额度。

第十三条 贷款期限

贷款期限根据借款申请人年龄、还款能力、抵押物的剩余使用年限等实际情况合理确定。贷款期限以年为单位，最长贷款期

限为 30 年。

实际的贷款年限应符合以下规定：

（一）贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款期限为 30 年。

（二）购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款年限，不超过抵押物的剩余使用年限。

第十四条 贷款利率

（一）住房公积金贷款利率按中国人民银行规定的住房公积金贷款利率执行。如遇法定利率调整，于次年 1 月开始，按相应新调利率档次执行新的利率规定。

（二）使用住房公积金贷款购买或建造家庭第二套自住住房的，贷款利率按同期公积金贷款基准利率的 1.1 倍执行。

第十五条 职工申请的住房公积金贷款额度不足以支付购建住房所需房款时，可同时向受托银行申请商业住房贷款，以住房公积金组合贷款（住房公积金贷款和商业住房贷款的组合）形式办理贷款。

组合贷款中商业住房贷款的期限不得短于住房公积金贷款期限。

第四章 贷款办理

第十六条 申请住房公积金贷款，按下列程序办理：

（一）借款申请人和共同申请人到住房公积金贷款业务受托银行受理网点提出借款申请，并提供所需资料；

（二）受托银行受理借款申请后，在规定时限内对申请材料进行贷前审核；

（三）公积金中心对借款申请进行审查与批准；

（四）借款申请经公积金中心批准后，借款申请人、担保人与受托银行签订公积金借款合同、担保合同、借据等相关文书，并办理不动产抵押登记相关手续；

（五）抵押登记完成后，受托银行将申请材料、抵押材料及借款合同、担保合同、借据等相关文书一并送至公积金中心，公积金中心按照有关规定进行贷款发放。

第十七条 符合贷款条件的申请人应向承办住房公积金贷款的受托银行提出借款申请，并提交下列材料：

（一）住房公积金贷款申请确认表；

（二）有效的身份证明；

（三）婚姻状况证明；

（四）个人信用报告；

（五）经济收入证明；

（六）还款账户；

（七）购买、建造、翻建、大修自住住房合同（协议）及相关不动产登记或批准、备案文件；

（八）其他必要的材料。

第十八条 对符合贷款条件、材料齐全的借款申请应当 1 个工作日内予以受理。对申请材料不齐全的，受托银行应告知借款申请人补充提交有关材料；对借款申请材料不符合贷款条件的，应当向借款申请人告知不予受理的原因。

第十九条 公积金中心应在住房公积金贷款申请受理之日起 10 个工作日内完成贷款审查与批准。不予贷款的，应当向借款申请人告知不予贷款的原因。

第二十条 公积金中心批准贷款的，受托银行须与借款申请人、担保人签订住房公积金借款合同、担保合同。

借款合同、担保合同的示范文本由公积金中心监制。

第二十一条 受托银行须与抵押人在公积金中心规定的时限内到房屋所在地不动产登记中心办妥抵押登记手续。

第二十二条 公积金贷款可贷资金额度不足时，公积金中心应向符合条件的借款申请人轮候发放公积金贷款。

第五章 贷款担保

第二十三条 住房公积金贷款，应当以抵押、抵押和保证组合方式提供担保。

第二十四条 住房公积金贷款采用抵押方式担保的，借款人应以所购建住房作为抵押物全额用于贷款抵押，抵押人和受托银行应当于贷款发放前在房屋所在地办理抵押登记手续。

第二十五条 抵押物价值的确定

（一）对于预售、现售商品住房，以《商品房买卖合同》约定的房屋交易价格作为抵押物价值。

（二）对于再交易自住住房，根据房屋买卖合同约定的房屋交易价格、增值税与契税的计税金额，以低者作为抵押物价值。

（三）对于建造自住住房，以具有相应资质的房地产估价机构出具的《房地产估价报告》确定的房地产评估价值作为抵押物价值。

（四）对于翻建、大修自住住房，以具有相应资质的工程造价咨询机构出具的《工程预算书》确定的工程总造价作为抵押物价值。

第二十六条 借款人在抵押期内应对设定抵押的不动产占有、保管和维修保养、合理使用，确保抵押物完好，并接受公积金中心和受托银行的监督检查。

在抵押权注销之前，未经公积金中心和受托银行同意，借款人不得以任何方式擅自处分抵押物。

第二十七条 借款人所购住房为预售商品房的，开发商应当作为保证人为贷款提供阶段性连带责任保证。

第二十八条 自然人作为保证人，应为借款人的直系亲属，且必须具备作为担保人的合法资格和代为清偿债务的能力，提供的担保为连带责任保证。

第六章 贷款偿还

第二十九条 公积金中心对借款人的住房公积金贷款应还本息进行自主核算。

第三十条 住房公积金贷款的偿还遵照先还息后还本、息随本清的原则，实行按月分期归还贷款本息，可选择等额本息或等额本金还款方式。

第三十一条 借款人应当按照借款合同约定的还款日、还款方式足额偿还住房公积金贷款本息。住房公积金贷款利息的具体计算方法应当在公积金借款合同中明确约定。

第三十二条 借款人逾期还款的，公积金中心应当根据借款合同及中国人民银行相关规定收取罚息。

第三十三条 借款人提前归还住房公积金贷款，或变更借款人信息、还款方式、还款账户等，可向受托银行申请，经公积金中心审核同意后办理相关手续。

第三十四条 贷款期间，借款人需要变更原合同约定的还款账户的，变更后的还款账户应当是符合划扣要求的借款人本人账户。

第三十五条 贷款期间，借款人需要变更原合同约定的还款方式的，根据新的还款方式计算的月还款额不得高于借款人的月收入的规定比例。

第七章 贷后管理

第三十六条 借款人以隐瞒真实情况、提供虚假证明材料等

方式骗取住房公积金贷款的，公积金中心或受托银行有权终止发放、提前收回全部住房公积金贷款。

第三十七条 公积金贷款批准发放后，缴存公积金的借款人连续停缴住房公积金超过6个月（含）以上的，公积金中心和受托银行可以依据借款合同提前收回贷款，或从住房公积金停缴次月起按同期贷款市场报价利率（LPR利率）计息，调整后不再恢复执行住房公积金贷款利率。

第三十八条 借款人连续逾期偿还贷款三期（含三期）以上的，公积金中心可以根据约定从借款人名下的住房公积金账户划扣款项偿还贷款，并暂停受理借款人及配偶的住房公积金提取业务。

借款人连续逾期偿还贷款三期（含三期）以上的，经受托银行催收仍拒不清还欠款的，受托银行应当依法向人民法院起诉。

第三十九条 贷款期间，借款合同确实需要变更或签订补充协议的，必须经公积金中心、受托银行、借款人及有关各方协商同意后，方可办理合同变更或签订补充协议等相关手续。

第四十条 保证人因出现合并、分立或清算、破产等情况失去担保资格或能力的，借款人必须变更保证人并重新办理保证手续。

第四十一条 贷款期间，借款人未按借款合同履行义务或出现违约情形，受托银行应当及时向借款人催收、依法对借款人、担保人提起诉讼、申请执行以及采用法律许可的其他救济措施确

保债权的实现。

第四十二条 借款人按借款合同规定偿还全部贷款本息后，借款合同各方权利义务终止，相关担保合同同时终止。受托银行与借款人（抵押人）应当办理权利凭证返还、抵押注销手续。

第四十三条 公积金中心和受托银行应建立全面的住房公积金贷款档案管理制度，档案资料的收取录入、整理移交、保管使用、借出退还等全过程应开展有效管理并建立管理制度。

贷款电子档案资料管理，应确保贷款电子数据与其对应的贷款实体档案记载信息一致。

贷款实体档案的保管、销毁应按国家有关规定执行。

第八章 法律责任

第四十四条 借款人以隐瞒或虚报婚姻状况、直系亲属关系、住房数量的真实情况等方式骗取住房公积金贷款、逾期偿还贷款经催收仍不还款的，在住房公积金信息管理系统中记载其失信记录，在对失信行为作出处理之日起3年内限制其申请住房公积金提取和贷款；资金已发放的，由公积金中心责令限期全额退回。

对逾期仍不退回资金的，列为严重失信行为，在达到法定退休年龄之前限制申请住房公积金提取和贷款，并依法依规向相关管理部门报送失信信息，实施联合惩戒。

机关、事业单位及国有企业缴存职工违规骗贷住房公积金情节

严重的，向其所在单位通报。

第四十五条 借款人以欺骗手段骗取贷款，或恶意逃避债务，非法转移抵押物的，公积金中心应当移交公安等部门依法追究其法律责任。

第四十六条 受托银行未按照公积金贷款业务操作流程办理公积金贷款业务、因失误、违约或违反政策法规造成公积金中心资金损失的，公积金中心应当根据住房公积金贷款业务委托合同追究其责任。

受托银行知道或应当知道可能出现承办的住房公积金贷款业务无法实现债权而未及时采取适当的救济措施，造成住房公积金贷款损失的，应由受托银行向公积金中心负责赔偿。

第四十七条 公积金中心及其工作人员在公积金贷款管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第九章 附则

第四十八条 公积金中心可以依据本办法制定住房公积金贷款业务的具体操作规范或工作指南。

第四十九条 本办法未尽事宜，按国家和省有关规定执行。

第五十条 本办法由阳江市住房公积金管理委员会负责解释。

第五十一条 本办法自发布之日起施行，自施行之日起有效

期 5 年。在有效期内，可根据实际情况按规定进行修改或废止。

部门规范性文件统一编号：阳部规〔2022〕2 号

公开方式：主动公开

阳江市住房公积金管理委员会

2022 年 2 月 8 日印发