

# 石嘴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** 为了规范住房公积金个人住房贷款管理,充分发挥住房公积金的制度优势和社会效益,支持缴存职工住房消费需求,维护借贷双方的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《贷款通则》及有关法律法规,结合实际,制定本办法。

**第二条** 住房公积金个人住房贷款按照缴存住房公积金义务与权利对等的原则,采取一次借款、按月归还贷款、提供担保的方式发放。

**第三条** 住房公积金个人住房贷款由石嘴山市住房公积金管理中心(以下简称“管理中心”)负责贷款的审批、发放、贷后管理,受委托贷款银行负责业务受理、合同签约、抵押物落实。

## 第二章 贷款对象和条件

**第四条** 按照规定缴存住房公积金的职工,购买、建造、翻建和大修自住住房资金不足均可以申请住房公积金个人住房贷款。外中心缴存职工在我市购买自住住房,符合贷款条件的,可在我中心申请住房公积金异地个人住房贷款。

**第五条** 借款人应当具备以下条件:

(一) 申请贷款日之前,连续正常缴存住房公积金6个月以上,且在法定退休年龄内;

(二) 具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力;

(三) 所购房产为可以抵押的不动产;

(四) 首次申请住房公积金个人住房贷款或使用住房公积金个人住房贷款1次且已还清贷款(含配偶使用次数);

(五) 缴存职工购房为家庭首套自住住房或第二套改善型自住住房,房屋类型必须为住宅;

(六) 房款未全部付清。

**第六条** 管理中心应对借款人及配偶(含其他共同借款人)的征信情况进行审查。借款人以前年度贷款有较严重逾期行为或累计各类负债(含信用卡透支额)、为他人担保数额较大的,不予办理住房公积金贷款。

### **第三章 贷款额度、期限和利率**

**第七条** 缴存职工购买新房(含新建自住住房、再交易自住住房和拆迁安置房),最高住房公积金贷款额度为购房总价的80%;购买再交易住房,最高贷款额度为交易价的60%,交易价以契税票价值为准,价值虚高的以评估值为准;建造、翻建、大修自住住房,最高贷款额度不超过实际支付费用的60%,价值虚高的以评估值为准;银行住房贷款转公积金贷款,最高贷款额度不超过银行住房贷款剩余贷款本金,且不得超过购买新建自住住

房、再交易住房政策规定的最高贷款额度。

**第八条** 住房公积金最高贷款额度为缴存余额的 30 倍，缴存职工是多孩家庭的贷款倍数为 40 倍；单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 60 万元，夫妻双方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为 80 万元。缴存职工在申请最高贷款额度后仍不能满足贷款需求的，可采用住房公积金组合贷款方式实现。最长贷款年限 30 年，且不超过主借款人及配偶法定退休年龄延后 5 年。贷款期限不高于抵押物剩余使用年限。

**第九条** 所购房产中，借款人或配偶须为房屋所有权人之一，其他共有人仅限成年子女或父母。

**第十条** 贷款利率按中国人民银行规定的利率执行。

**第十一条** 借款人未按贷款合同约定偿还贷款本息的，除计收利息外，对逾期部分按贷款合同约定利率计收罚息。

#### **第四章 贷款程序**

**第十二条** 借款人办理住房公积金个人住房贷款，应当持有效身份证明、居住证明、婚姻证明以及所购房产相关资料要件向管理中心提出申请。

**第十三条** 贷款办理流程：管理中心对借款人提供的资料严格审查，批准贷款额度和期限；受委托贷款银行复核签字后，签订借款/抵押合同；办理抵押登记；管理中心办理转款手续。在

签订合同时，应由借款人、共同借款人、抵押人、共同抵押人到场签章，确实无法到场的应提供公证部门出具的授权委托书。

职工住房贷款资金应当划入售房单位（售房人）或者建房、修房承担方在银行开设的账户内，不得直接划入借款人账户。拍卖住房贷款、商业住房贷款转公积金贷款贷款的，贷款资金可直接划入借款人账户。

管理中心受理贷款后，应在 10 个工作日内审批完结。

未通过贷款审批的，应在 3 个工作日内告知借款人，填制住房公积金个人住房贷款申请退回通知书，说明未通过批准原因及补正方式，退还申请材料。

## 第五章 贷款偿还

**第十四条** 贷款采取按月等额本息还款法和按月等额本金还款法。

**第十五条** 借款人应遵守借款/抵押合同条款，按期归还贷款本金和利息。办理归还部分贷款本金和提前一次性还清贷款业务应经管理中心批准同意后办理，管理中心按国家有关规定计息。

借款人未按照《借款/抵押合同》所规定的时间偿还贷款本息的，按第三章第十一条规定执行。

## 第六章 借款担保

**第十六条** 发放住房公积金个人住房贷款时，借款人必须提供担保。住房公积金担保采取房产抵押、抵押加保证两种方式。

**第十七条** 借款人在石嘴山市辖区、银川市区、贺兰县购买自住住房的应以所购自住住房作为抵押物担保贷款。

**第十八条** 借款人存在职业不固定、收入不稳定、征信评价度不高等潜在贷款风险因素的，除房产抵押外，可由担保公司或本人提供保证人进行担保。保证人应身体健康，收入稳定，征信良好，无大额贷款（不包括个人住房贷款）或为他人担保的自然人。

**第十九条** 借款人采用以所购住房作抵押的，应遵循下列规定：

（一）借款人、共同借款人及抵押人、共同抵押人在与受委托贷款银行签订《借款/抵押合同》后，须到当地不动产登记部门或采取线上抵押登记方式办理不动产抵押登记；

（二）用于抵押的房产价值必须高于贷款本息额。抵押物价值以合同价值或契税发票价值确认，价值虚高的以评估值为准；

（三）设定抵押的房产，在抵押期内，借款人负有维修保养保证完好无损的责任，并随时接受管理中心的监督检查；

（四）抵押期间，未经管理中心同意，借款人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠；

（五）《借款/抵押合同》自抵押登记之日起生效，至借款合同期满二年后终止；

(六) 《借款/抵押合同》终止后,借款人在管理中心办理有关手续后,持《不动产抵押登记证明》到原抵押登记部门办理房产抵押注销登记或由管理中心代办抵押注销登记。

**第二十条** 借款人有下列情形之一的,管理中心有权提前终止借款/抵押合同并依法处分抵押的房产:

(一) 借款人在还款期内连续三个月未偿还贷款本息的;

(二) 借款人在借款/抵押合同终止前死亡或者宣告失踪且无合法继承人或者受遗赠人导致合同无法履行的;

(三) 合法继承人或者受遗赠人拒不履行偿还贷款本息义务或者无力偿还贷款本息的;

(四) 借款人预抵押登记房产可办理“预转现”业务超过六个月未办理的;

(五) 借款人存在骗取、套取住房公积金个人住房贷款行为的。

**第二十一条** 借款人未按照借款/抵押合同约定偿还贷款本息,管理中心依法提起诉讼,由人民法院处分抵押房产时,所获价款按下列顺序分配:

(一) 支付抵押房产评估费、拍卖费、执行费和处分抵押房产的其他费用;

(二) 支付涉及案件起诉的诉讼费用;

(三) 归还借款人所欠贷款本息(含罚息);

(四) 剩余部分退还借款人。

处分抵押的房产，其价款不足以偿还贷款本息的，管理中心和受委托贷款银行有权向借款人继续追索应偿还部分。

**第二十二条** 抵押物在抵押期间被依法拆迁的，补偿的费用应按有关规定优先用于偿还贷款，不足部分由借款人一次性还清。

**第二十三条** 借贷双方变更借款/抵押合同，应当由要求变更借款/抵押合同的一方以书面形式提前通知对方及担保人，双方协商解决。双方未达成协议前，原借款/抵押合同继续有效。

**第二十四条** 借贷双方发生纠纷时，应当协商解决，协商不成的，应依法向管理中心所在地人民法院提出诉讼。

## **第七章 贷款风险防范与责任追究**

**第二十五条** 管理中心应建立严格的审核、审批制度，并成立住房公积金贷款审批委员会（以下简称审贷会）。办理每笔贷款业务，实行“三级”审批制度，即：初复审、管理部负责人/贷款管理科负责人、审贷会审批。审贷会审批意见为最终审批结果。

审贷会成员为：主任、副主任、贷款管理科负责人、核算监审科负责人、归集执法科负责人。中心主任为审贷会主任。

**第二十六条** 管理中心应强化贷后管理，建立逾期贷款分级分类催收制度，加强逾期贷款的催收力度，确保资金安全运行，

各受委托贷款银行应积极配合管理中心做好逾期贷款的催收工作。

**第二十七条** 建立风险责任追究制度。由于工作失误或未按规定程序办理，造成贷款无法收回、形成呆坏账损失，情节较轻的，给予相关人员诫勉谈话、责令作出书面检查、通报批评，取消当年评先评优资格，扣发当季绩效工资等处罚。情节严重的，还应给予政务处分。管理中心工作人员、受委托贷款银行工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等构成犯罪的，依法移交司法部门追究刑事责任。

**第二十八条** 为了确保贷款各项管理工作落到实处，管理中心应加强管理，建立内部控制制度，完善内部考核机制，规避贷款风险，确保资金安全完整。

## 第八章 监督检查

**第二十九条** 贷款期间，管理中心有权对借款人的贷款使用与偿还情况进行监督检查。借款人应主动配合管理中心检查贷款使用情况。

**第三十条** 禁止以单位名义集中办理职工住房贷款，防止少数单位搞变相的项目和单位贷款，发生挪用住房公积金问题；借款人应保证住房贷款专款专用，如挪作他用，管理中心有权提前收回贷款，并对挪用部分加收日万分之五的罚金。



## 第九章 附则

**第三十一条** 本办法由石嘴山市住房公积金管理中心负责解释。

**第三十二条** 本办法自发布之日起施行，有效期至XX年XX月XX日（施行3年）。2021年印发的《石嘴山市住房公积金个人住房贷款管理办法》同时废止。