

关于印发《铜陵市住房公积金贷款管理办法》 的通知

铜公积金〔2018〕137号

全市各住房公积金缴存单位：

经铜陵市住房公积金管理委员会二届十一次会议审议通过，
现将《铜陵市住房公积金贷款管理办法》予以印发，请遵照执行。

铜陵市住房公积金管理中心

2018年10月23日

铜陵市住房公积金贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为支持职工改善居住条件,加强住房公积金贷款管理,规范住房公积金贷款行为,维护借贷双方的合法权益,根据《住房公积金管理条例》(国务院第350号令)、《住房公积金个人贷款业务规范》(GB/T51267-2017)等规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 住房公积金贷款是指按照《住房公积金管理条例》规定,向按时足额缴存住房公积金的借款人发放的用于购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款(以下简称住房公积金贷款)。职工购买的自住住房包括商品住房、二级市场再交易住房和保障性住房。

第三条 铜陵市住房公积金管理中心(以下简称市公积金中心)是本市住房公积金贷款主体,负责住房公积金贷款的管理工作。

第四条 住房公积金贷款金融业务由市公积金中心委托规定的商业银行(以下简称受托银行)办理。

第五条 住房公积金贷款实行“先缴后贷,缴贷结合,贷款担保”的原则。

第六条 借款申请人购买、建造、翻建、大修的住房限于本市范围内并用于本人家庭自住，住房公积金贷款不得用于购买非居住项目。

第二章 贷款申请

第七条 在本市缴存住房公积金的职工可作为申请人申请住房公积金贷款。

在异地缴存住房公积金的职工，在本市购买自住住房的，可以持异地住房公积金管理中心出具的缴存使用证明，向本市公积金中心申请住房公积金贷款。

申请人的配偶、父母、子女可以作为公积金贷款的共同申请人，共同申请人必须是申请住房公积金贷款所购（建）房屋的共同产权人。

第八条 借款申请人（含共同申请人）申请住房公积金贷款还应当同时具备以下条件：

（一）具有稳定的收入来源，良好的个人信用、按时还款的能力；无影响公积金贷款归还的债务及其他担保责任；

（二）申请贷款时，个人须连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上，且职工的公积金账户处于正常缴存状态（异地缴存年限可合并计算）；

（三）购买、建造、翻建、大修自住住房行为真实；

（四）首付款达到规定比例；

(五) 同意以所购、建、大修的自住住房作抵押担保。

第九条 借款人(含共同申请人)存在下列情形之一的,不得申请住房公积金贷款。

(一) 与父母、配偶、子女之间买卖住房的;

(二) 第三套住房申请公积金贷款;

(三) 已使用过两次住房公积金贷款的。

第三章 贷款受理与审批

第十条 贷款申请人应携带相关资料至市公积金中心业务窗口申请受理。

第十一条 职工购买商品住房申请住房公积金贷款的须提供以下必备要件(原件):

(一) 购房合同;

(二) 首付款发票;

(三) 借款人(含共同申请人)身份证;

(四) 借款人(含共同申请人)户口簿;

(五) 借款人(含共同申请人)婚姻证明;

(六) 借款人(含共同申请人)个人信用报告。

第十二条 职工购买再交易住房(二手房)申请住房公积金贷款的须提供以下必备要件(原件):

(一) 原房屋产权证(不动产权证);

(二) 经房地产市场管理部门登记备案的买卖合同;

- (三) 首付款银行转账凭证及发票(收据);
- (四) 借款人(含共同申请人)户口簿;
- (五) 买卖双方及配偶身份证;
- (六) 买卖双方及配偶婚姻证明;
- (七) 契税完税凭证;
- (八) 借款人(含共同申请人)个人信用报告。

第十三条 市公积金中心受理职工递交的申请后,应当在10个工作日内做出是否准予贷款的决定。职工对市公积金中心做出的决定有异议的,可在收到决定之日起5个工作日内向市公积金中心申请复核。市公积金中心应在收到职工复核申请之日起5个工作日内做出答复。

第四章 贷款的额度和期限

第十四条 住房公积金贷款属于政策性贷款,具体贷款数额按照借款人的申请额和限额标准,结合职工个人住房公积金缴存情况、贷款年限和实际偿还贷款能力等因素计算确定,同时还应符合下列限额标准:

(一) 职工购买首套、二套房首付比例应符合我市的住房公积金贷款政策;

(二) 借款人所贷金额不高于市住房公积金管理委员会规定的最高贷款额度;

(三)在最高贷款限额内, 借款申请人具体贷款额度, 根据借款申请人的缴存工资基数、还款能力系数和住房公积金贷款最高额度计算确定, 计算公式为:

借款申请人可贷款额度=借款申请人缴存住房公积金的月工资基数×12个月×还款能力系数×实际可贷年限

注: 还款能力系数是用来计算借款申请人的还款能力的, 是借款申请人月还款本金与月平均收入的比例。

第十五条 住房公积金贷款期限以年为单位, 最长期限为30年, 且贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后5年。

第五章 贷款程序

第十六条 借款申请人按下列程序办理住房公积金贷款:

(一)借款申请人到市公积金中心业务窗口领取、填写《铜陵市住房公积金个人住房贷款申请表》, 连同相关证明材料向市公积金中心业务窗口提出申请。

市公积金中心业务窗口对借款申请人提交材料初步审核, 通过与借款申请人面谈并参考中国人民银行出具的个人信用报告, 对借款申请人和共同申请人的资格、资信进行审查;

(二)市公积金中心审批人员应结合窗口受理意见, 对贷款资料予以复核, 批准同意贷款的, 由借款申请人与受托银行签订住房公积金(委托贷款)借款合同;

(三)借款申请人与担保机构签订《反担保抵押合同》;

（四）借款人持《反担保抵押合同》及相关材料到不动产登记部门办理房屋过户、（预）抵押登记手续；

（五）借款人持不动产登记部门出具的《房地产抵押证明》或他项权证到担保机构领取《发放贷款通知》；

（六）借款人持担保机构出具的《发放贷款通知书》到市公积金中心业务窗口办理借款转账手续。

第六章 借款合同的变更和终止

第十七条 住房公积金借款合同需要变更的，必须经债权人、债务人、担保人协商同意，并依法签订变更协议。

第十八条 住房公积金借款合同变更包括以下类型：

- （一）提前还款；
- （二）还款账户变更；
- （三）还款方式变更；
- （四）贷款期限变更；
- （五）借款人（抵押人）变更；
- （六）担保变更；
- （七）其它变更。

第十九条 因离婚、死亡等法定原因需要变更借款人的，满足规定条件的新的借款人可申请进行借款人变更，有担保合同的，还应当进行担保合同变更。

第二十条 借款期限在 1 年以上的,借款人可根据借款合同约定申请贷款期限变更。

第二十一条 发生以下情形之一的,借款申请人可以申请缩短贷款期限,但缩短后的剩余借款期限不得低于变更申请时按其年还款能力计算得出的最低贷款年限:

- (一)借款申请人部分提前还款后需缩短贷款期限的;
- (二)市公积金中心批准的其他情形。

第二十二条 经市公积金中心审核同意,借款人可根据担保合同的约定进行担保合同变更,未经市公积金中心同意进行的担保合同变更无效。

第二十三条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后,由贷款人出具还清贷款证明,借款人应当办理注销抵押登记手续,借款合同终止。

第七章 贷款回收

第二十四条 借款人应按借款合同约定的还款方式、还款计划偿还贷款本息。贷款期限一年的,实行到期一次还本付息;贷款期限一年以上的,从贷款发放的次月按月归还贷款本息。

住房公积金贷款利率按照国家有关规定执行。住房公积金贷款发放后,遇国家住房公积金贷款利率调整的,住房公积金贷款利率按国家有关规定执行。

第二十五条 借款人可以在以下两种还本付息方式中任选其一：

（一）等额本金（借款人每期应偿还等额的本金，同时付清本期应付的贷款利息），计算公式为：每月还款金额 =（贷款本金/还款月数）+（本金 - 已归还本金累计额）×月利率

（二）等额本息（借款人每期应以相等的金额偿还贷款），计算公式为：每月还款额 = [贷款本金 × 月利率 × (1 + 月利率)^{还款月数}] ÷ [(1 + 月利率)^{还款月数} - 1]

第二十六条 借款人可以全部或部分提前还款，部分提前还款时，每次的还款额不得低于市公积金中心规定的数额。

第二十七条 借款人未按借款合同约定日期足额偿还贷款发生贷款逾期时，应自约定还款日开始计收逾期罚息。

第二十八条 对于借款人逾期超过3个月及以上的，市公积金中心应向贷款保证人发出催还通知书，要求贷款保证人承担代偿责任，逾期罚金按中国人民银行有关规定执行。

第二十九条 市公积金中心应当将职工个人逾期记录录入住房公积金监管档案（系统），并提交人民银行纳入职工个人信用征信系统。

第八章 法律责任

第三十条 借款人发生以下情况之一的，属违约行为：

（一）借款人不按合同约定归还贷款本息的；

(二)擅自改变贷款用途，挪用贷款的；

(三)借款人提供虚假文件或资料的；

(四)未经市公积金中心同意，借款人将设定抵押权财产拆迁、出售、转让、变卖、赠与或重复抵押的；

(五)借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力，其财产的继承人、受遗赠人或者财产代管人、法定代理人未履行或拒绝履行借款(担保)合同的，借款人无继承人或受遗赠人的。

第三十一条 借款人违约时，市公积金中心可委托担保机构根据违约性质、程度、金额采用下列一种或数种方式处理：

(一)限期纠正违约行为；

(二)中止借款人贷款，收回部分或全部已贷款项；

(三)依法处以罚息、收取违约金；

(四)从借款人、共有产权人和参与还贷人账户(含住房公积金账户)中扣款，偿还贷款本息；

(五)处分抵押物，扣除依法交纳有关税费后，所得价款优先清偿住房公积金贷款本息，其价款不足以偿还贷款本息的，有权向债务人追偿；

(六)提起诉讼。

第九章 附 则

第三十二条 信用记录是职工是否可以获取住房公积金贷

款和计算住房公积金贷款可贷额度的重要依据，对于信用记录出现下列情况的职工，市公积金中心有权不予贷款或限制贷款额度：

（一）以非法手段骗提或套取本人或他人住房公积金的，在全额退款之日起2年内不可申请住房公积金贷款。上述职工在恢复住房公积金贷款资格后，可贷额度不超过正常可申请额度的50%；

（二）提供虚假资料骗取住房公积金贷款的职工，市公积金中心将保留不良诚信记录5年，期间不受理其住房公积金贷款申请。职工在恢复住房公积金贷款资格后，可贷额度不超过正常可申请额度的50%。

第三十三条 市公积金中心应建立贷款资金风险预警机制。在可贷资金额度不足时，市公积金中心可按照轮候规则受理职工的申请。轮候规则由市公积金中心根据本规定、房地产市场宏观调控政策和住房保障政策等另行拟订，报市住房公积金管委会批准后执行。

第三十四条 贷款行为各方发生纠纷时，首先由当事人各方协商解决。协商无结果，可向市公积金中心所在地的仲裁机构申请仲裁，或向市公积金中心所在地的人民法院提起诉讼。

第三十五条 因住房公积金贷款业务工作人员不负责任而导致住房公积金贷款出现损失的，依照国家法律、法规和有关规定追究相关责任人的责任。

第三十六条 本办法由市公积金中心负责解释。

第三十七条 本办法自颁布之日起实施，以往我市住房公积金贷款有关政策与本办法不一致的以本办法为准。