

成都住房公积金管理委员会

成公积金委〔2021〕9号

成都住房公积金管理委员会 关于印发《成都住房公积金个人住房 贷款管理办法》的通知

成都住房公积金管理中心、各分中心：

《成都住房公积金个人住房贷款管理办法》经成都住房公积金管理委员会2021年8月27日第四届第五次全体委员会议审议通过。现印发，请遵照执行。

特此通知。



成都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住房,根据国务院《住房公积金管理条例》等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称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 成都住房公积金管理委员会(以下简称管委会)是本市公积金贷款管理的决策机构,负责确定公积金贷款的政策措施及公积金贷款管理的重要事项。

第六条 住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)是本市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 管委会应按照中国人民银行的有关规定，审议确定受委托办理公积金贷款金融业务的商业银行（以下简称受托银行）；公积金中心应与受托银行签订书面委托协议，明确双方权利、义务、责任，并对委托事项办理情况进行监督和考核。

第八条 公积金贷款原则上用于购买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。

第二章 贷款对象和条件

第九条 在本市正常缴存住房公积金的职工，可申请公积金贷款；符合规定条件的异地缴存住房公积金的职工，也可申请公积金贷款。

第十条 申请公积金贷款时，借款人应同时具备以下条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 具有有效身份证件；
- (三) 申请时已连续正常缴存住房公积金达到规定期限，且未提取纳入贷款额度计算的账户余额用于支付所购住房的首付款，同时无公积金贷款余额；

(四)具有购买住房的合同或协议，且首付款金额不低于所购住房价值的规定比例；

(五)有较稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好；

(六)能够提供公积金中心认可的担保方式；

(七)公积金中心规定的其他条件。

第十一条 公积金贷款支持缴存职工家庭购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房，不支持购买第三套及以上住房。

自住住房套数认定规则由公积金中心根据国家相关规定，结合本市实际制定。

第十二条 借款申请人的配偶及共有人应共同申请公积金贷款，并承担偿还公积金贷款的连带责任。

第十三条 借款申请人申请贷款时有下列情形之一的，不予贷款：

(一)个人征信存在严重不良记录的；

(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)被纳入公积金中心失信行为登记的；

(五)存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十四条 每笔公积金贷款额度应同时符合以下限额标准：

- (一) 不得高于管委会确定的本市公积金贷款最高额度；
- (二) 不得高于按借款申请人住房公积金账户缴存资金、存储时间分段综合计算确定的贷款额度。存储时间对应的系数由公积金中心根据流动性状况确定；
- (三) 不得高于扣除规定比例首付款金额后剩余的房屋价款；
- (四) 不得高于按借款申请人还贷能力系数（每月还款额与月收入之比）确定的贷款限额；
- (五) 借款申请人信用状况等其他影响贷款额度的因素。

每笔公积金贷款的可贷额度综合上述五项限额标准后取最低值确定。

第十五条 公积金贷款期限最长为 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。

第十六条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行，在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理。

第十七条 借款申请人申请公积金贷款的额度不能全部满足其贷款需求时，可同时向贷款银行申请商业性个人住房贷款，

即组合贷款。组合贷款中商业性个人住房贷款和公积金贷款的期限、还款方式应保持一致。

第四章 贷款合作项目管理

第十八条 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，建立公积金贷款合作关系。

第十九条 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，并受理购房人提出的公积金贷款申请。

第二十条 公积金中心应与住建等部门建立联动工作机制，推进楼盘项目合作，共同维护缴存职工使用公积金贷款购房的合法权益。

第五章 贷款担保

第二十一条 公积金贷款属于担保贷款。贷款担保采取抵押、质押、保证三种方式，具体的担保方式由公积金中心确定。

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质物，或由保证人承担偿还本息的连带责任。

第二十二条 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书面抵押合同，并按规定办理抵押登记手续。同时应将住房价值全额用于抵押，抵押物价值应依据评估机构评估价值或购房合同确定的房价予以确认。借款金额不得超过抵押物价值的 70%。

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。

第二十三条 采取质押方式的，应签订书面质押合同并按规定办理相关登记手续。质物应为凭证式国债或贷款银行人民币定期存单。借款金额不得超过质物金额的 90%。质物到期日应晚于贷款到期日。

第二十四条 采取保证方式的，应由公积金中心认可的第三方承担连带保证责任。保证人应为具有良好信用资质的法人，具有代为偿还全部贷款本息的能力，并符合公积金中心规定的其他条件。保证人为公积金贷款提供担保时，应与公积金中心、受托银行签订书面合同，提供承担连带责任的保证。

第二十五条 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，或提供经公积金中心认可的新的担保，并重新签订担保合同。

第二十六条 借款人在还款期限内死亡、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或质物。

第二十七条 处置抵押物或质物，其价款不足以偿还贷款及相关费用的，公积金中心有权向借款人追偿；其价款超过应偿还部分，退还抵押人或出质人。

第二十八条 公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、罚息、复利和为实现债权所需的费用等。

第二十九条 组合贷款的担保应采取同一种担保方式，设定同一抵押物或质物；处置抵押物或质物时，公积金贷款和商业性个人住房贷款按各自的债权比例受偿。

第六章 贷款程序

第三十条 借款申请人申请贷款，须到公积金中心或受托银行经办网点填写书面申请，按要求提交真实、完整、有效的申请资料，并配合贷款调查和审核。

第三十一条 对资料齐全、符合贷款条件的借款申请，公积金中心或受托银行予以受理并对申请资料进行初审；资料不齐或不符合贷款条件的，不予受理，但须告知借款申请人具体原因。

第三十二条 公积金中心负责审批贷款，并及时将审批结果通知受托银行。

第三十三条 受托银行应按审批结果通知借款申请人办理贷款手续，并将办妥的贷款手续送公积金中心核准，公积金中心核准后由受托银行按借款合同的约定按时足额发放贷款。

第三十四条 贷款资金应以借款人支付购房款的名义划转到房地产开发企业在银行开立的售房款专户，或借款合同中约定的售房人银行账户。

第七章 贷款偿还

第三十五条 贷款期限一年以内（含一年）的公积金贷款，到期一次还本付息；贷款期限一年以上的公积金贷款，按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息还款法或等额本金还款法。

第三十六条 借款人可与公积金中心签订协议，以公积金账户余额冲还公积金贷款本息。

第三十七条 借款人应按约定的还款计划、还款方式偿还公积金贷款本息。

第三十八条 借款人在还款期间可以申请提前偿还全部或部分贷款，具体要求按借款合同的约定及有关规定办理。

第三十九条 借款人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款的，应按借款合同约定或国家有关规定支付罚息和复利等。

公积金中心可按借款合同约定划转借款人公积金账户余额用于偿还借款人应付款项。

第四十条 根据借款人的需要，公积金中心或受托银行应出具其还款明细、贷款结清证明等手续。

第八章 贷后管理

第四十一条 贷款期间内，公积金借款合同需要变更的，必须经原合同当事方协商同意，并依法签订变更协议。

第四十二条 贷款期间内，可申请还款账户、还款方式、贷款期限、借款人（抵押人）变更。

第四十三条 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、合作项目及抵押物或质物的状况、保证人担保能力的变化等进行跟踪检查，及时发现和处理风险，确保贷款安全。

第四十四条 对于逾期未收回的公积金贷款，公积金中心应针对具体情况采取催收、保证人代偿、诉讼、处置抵押物或质物等措施追偿贷款。

第四十五条 借款人应接受公积金中心对其还贷能力、抵押物或质物变化等情况的核查，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。

第四十六条 对于出现损失的贷款，根据相关政策进行认定、核查，符合贷款核销政策的，应当在履行规定程序后办理贷款核销手续。核销后的公积金贷款应当账销案存，继续做好资金回收工作。

第四十七条 借款人结清贷款本息后，受托银行与借款人共同办理抵押或质押登记注销手续，将抵押物或质物返还抵押人或出质人，借款合同终止。

第四十八条 公积金中心应按有关规定建立公积金贷款档案管理制度，对公积金贷款业务档案实施规范管理。

第九章 法律责任

第四十九条 借款人违反借款合同约定的，公积金中心有权追究其违约责任。

第五十条 受托银行、保证人未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，应承担相应的违约责任。

第五十一条 借款人采取欺骗手段获得公积金贷款的，公积金中心除追究其法律责任外，还应进行失信行为登记，自登记之日起5年内取消其公积金贷款资格。

第五十二条 借款人、受托银行、保证人、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犯罪的，应依法移送

行政机关、司法机关处理。

第十章 附 则

第五十三条 本办法适用于成都住房公积金管理中心、成都住房公积金管理中心省级分中心和成都住房公积金管理中心石油分中心。各中心可依据本办法制定实施细则。

第五十四条 本办法由公积金中心负责解释。

第五十五条 本办法自 2021 年 10 月 8 日起施行，有效期五年。原《成都住房公积金管理委员会关于印发〈成都住房公积金个人住房贷款管理办法〉的通知》（成公积金委〔2018〕6 号）废止。

信息公开属性：主动公开

成都住房公积金管理委员会办公室

2021 年 8 月 31 日印发