

临沂市住房公积金管理中心文件

临住字〔2015〕17号

临沂市住房公积金管理中心 关于印发《临沂市住房公积金 个人住房贷款管理办法》的通知

各县区管理部、分中心，市直服务大厅，机关各科室：

现将《临沂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。

临沂市住房公积金管理中心

2015年5月19日

临沂市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强临沂市住房公积金个人住房贷款管理,支持城镇居民个人购买普通自住住房,规范政策性个人住房贷款行为,维护借贷双方的合法权益,根据《住房公积金管理条例》、《中华人民共和国担保法》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》等有关法律、法规、规章,结合我市实际,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“贷款”),是指临沂市住房公积金管理中心(以下简称“市公积金中心”)以职工缴存的和单位为员工缴存的住房公积金为资金来源,向符合贷款条件的借款人发放的购建住房贷款。

第三条 贷款业务由市公积金中心委托临沂市住房公积金管理委员会确定的商业银行(以下简称“受托银行”)办理。委托双方应签订承办住房公积金贷款金融业务的委托协议书。贷款的受理、初审、发放和回收工作由市公积金中心、市公积金中心授权的各县区分中心、管理部(以下简称“分支机构”)与受托银行具体负责。

第二章 贷款对象和条件

第四条 贷款对象是指在市公积金中心各分支机构开户缴存住房公积金并具有完全民事行为能力的自然人。借款人申请贷款，应同时具备以下条件：

- （一）具有临沂市常住户口或有效居住证明；
- （二）连续足额缴存住房公积金符合贷款条件的；
- （三）在本市区域内购买、建造、翻建、大修普通自住住房并具备有关手续、文件和已交付规定比例的自筹资金；
- （四）有稳定的收入，信用良好，具备偿还贷款本息的能力；
- （五）同意按照市公积金中心认可的担保方式进行担保；
- （六）同意按照本办法及《住房公积金借款合同》的相关规定，按时履行还款义务；
- （七）符合贷款条件的缴存职工、家庭原则上可以申请使用两次公积金贷款。第二次申请使用公积金贷款的，须先结清首次公积金贷款；
- （八）法律、法规、规章和市公积金中心规定的其他条件。

第五条 借款人申请贷款需如实提供以下资料：

- （一）购买商品房的，需提供《商品房买卖合同》及不低于房价总额规定比例的首付款单据；
- （二）购买经济适用房，需提供《经济适用房买卖合同》及不低于房价总额规定比例的首付款单据；
- （三）自建、翻建、大修自住普通住房，需提供建设或房产行政主管部门批准的规划、施工文件，土地使用证或原房屋产权证，建筑施工合同及工程预算或决算；对于拆迁还建房，需提供

房产主管部门或政府规定的有关部门提供的拆迁协议、回迁证；

(四) 购买二手房，需提供《房地产买卖合同》、契税完税凭证及房产证；房产主管部门出具的资金监管凭证、资金监管协议和房产证；房地产评估机构出具的抵押物评估报告；

(五) 借款人及其配偶的有效身份证明、婚姻证明、户籍证明或有效居住证明；

(六) 担保人出具的担保证明及担保人的有效身份证明；

(七) 市公积金中心要求提供的其他材料。

第六条 提供的购建住房证明材料的截止时间按以下情况确定：

(一) 购买商品住房、经济适用房，截止到购房合同签订后的十八个月(含)以内；

(二) 新建、翻建自住住房，截止到《建设工程规划许可证》或《村镇规划建设许可证》发证后的十二个月(含)以内；

(三) 大修自住住房，截止到房屋安全鉴定部门出具《危房鉴定通知书》所载明时间后的十二个月(含)以内；

(四) 购买二手房，截止到《房屋买卖合同》及契税完税凭证或房产主管部门出具的资金监管凭证所载明时间后的六个月(含)以内；

(五) 拆迁还建房，截止到回迁证所载明时间后的六个月(含)以内。

第七条 借款人夫妻双方仅限一人申请贷款。同一套购建住房手续只能申请一次公积金贷款。

第三章 贷款额度、期限及利率

第八条 住房公积金贷款额度不得超过临沂市住房公积金管理委员会规定的最高限额。

第九条 贷款最长期限依据中国人民银行的有关规定确定，最长期限三十年。但是贷款期限加借款人年龄不得超过借款人法定退休年龄。

购买二手房的，贷款期限不得超过抵押房产的剩余土地使用年限。

第十条 贷款利率按照中国人民银行规定执行。贷款期限一年的实行合同利率，遇法定利率调整，贷款利率不变；贷款期限在一年以上的遇法定利率调整，于次年1月1日起，按相应档次执行新贷款利率。

第四章 贷款担保

第十一条 贷款担保方式可采取房产抵押、担保公司或自然人担保等市公积金中心认可的担保方式进行担保。其中采取自然人担保方式的仅限于无法办理房产抵押的拆迁还建房。

第十二条 借款人及其配偶已办理贷款尚未还清的，不得为他人提供担保。担保人是自然人的，不得重复为他人进行担保。

第五章 贷款程序

第十三条 借款人如实填报《住房公积金贷款申请表》，并按照第五条规定向市公积金中心分支机构报送材料。

第十四条 贷款实行三级审批制度。市公积金中心在规定时间内作出是否准予贷款的决定，并由各分支机构通知借款人。

（一）市公积金中心各分支机构对借款人申请材料进行认真调查、核实。通过审查其购房真实性及还款能力等，提出贷款额度和期限的建议。

（二）市公积金中心业务科室贷款复核人员对申请资料进行复核并签署意见，经科室负责人审查签字后，报市公积金中心分管负责人批准。

第十五条 贷款一经审批，各分支机构须将借款人及配偶和担保人的住房公积金账户予以冻结。

第十六条 市公积金中心各分支机构根据市公积金中心的审批结果，向受托银行出具《委托贷款通知单》，同时将委托贷款资金划入受托银行的委托贷款基金账户。受托银行与借款人在规定时限内签订《住房公积金借款合同》，办理抵押担保手续并发放贷款。

不予贷款的，要通知借款申请人并说明原因。

第六章 贷款偿还

第十七条 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，利随本清；贷款期限在一年以上的，从贷款的次月起按月归还贷款本息。

第十八条 借款人可在按月偿还贷款的基础上，到受托银行办理提前还贷手续。受托银行按贷款剩余本金、期数重新计算借款人以后的月还款额。

第十九条 受托银行应按借款合同约定，按时收回贷款本息。受托银行收到借款人归还贷款本息后，应及时将款项划转到市公积金中心各分支机构在受托银行开设的住房公积金存款账户内。

第二十条 受托银行应按月向市公积金中心报送贷款还款明细表，定期与市公积金中心各分支机构核对账目。

第二十一条 借款人未按时偿还贷款本息的，由市公积金中心书面通知受托银行催收。

第二十二条 市公积金中心贷款管理人员在贷款发放后，应随时掌握了解借款人的还款情况，做好放款及还款记录。要配合受托银行建立逾期贷款的催收程序，协助受托银行做好逾期贷款的催收工作，切实防范贷款风险。

第七章 违约责任

第二十三条 借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，或其他法定原因不能正常偿还贷款

的，应由其财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人按法律规定履行还贷责任。

第二十四条 借款人出现下列情形之一的，市公积金中心及受托银行有权追究借款人违约责任，通过行使抵押权及要求保证人承担保证责任或其他方式提前收回贷款本息：

- （一）借款人提供虚假文件或资料等欺骗手段而取得贷款的；
- （二）借款人连续三个月或累计六个月未偿还贷款本息的；
- （三）未经市公积金中心同意，借款人将设定抵押权房产出售、转让、赠与或重复抵押的；
- （四）借款人未按合同约定用途使用借款的；
- （五）借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力的，无财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人的；
- （六）借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人拒绝为借款人偿还贷款的；
- （七）借款人卷入其他法律纠纷足以影响其偿债能力的。

第八章 贷款监督

第二十五条 售房人为借款人出具虚假购房合同骗取贷款的，市公积金中心和受托银行有权提前收回贷款，并追究售房人相关法律责任。

第二十六条 借款人采取欺骗手段取得贷款的，市公积金中心和受托银行应及时追回被骗取的贷款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 市公积金中心和受托银行有权对贷款的使用情况进行检查监督。

第二十八条 市公积金中心工作人员工作过程中滥用职权、玩忽职守甚至徇私舞弊的，形成不良贷款的要负责清收，并视情节轻重依法依规进行处理，情节严重构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

第九章 附 则

第二十九条 本办法由市公积金中心负责解释。

第三十条 本办法自2015年5月20日起施行，有效期至2020年5月19日。本办法施行前，市公积金中心发布的文件与本办法不一致的，以本办法为准。