

临沂市住房公积金管理中心文件

临住字〔2015〕35号

关于印发《临沂市住房公积金个人住房贷款 管理办法实施细则》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实施细则》
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10月14日

临沂市住房公积金个人住房贷款管理办法

实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我市住房公积金个人住房贷款管理和监督，促进住房消费，根据《山东省人民政府办公厅关于完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见》（鲁政办发〔2015〕34号）、《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》（建金〔2015〕135号）、《临沂市住房公积金个人住房贷款管理办法》（临住字〔2015〕17号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 住房公积金个人住房贷款（以下简称“住房公积金贷款”），是指临沂市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）以职工缴存的和单位为职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，用于购建普通自住住房的贷款。

第三条 公积金中心为住房公积金贷款的管理机构，委托由临沂市住房公积金管理委员会按有关规定指定的商业银行（以下简称“受托银行”）办理住房公积金贷款业务。

第四条 公积金中心承担住房公积金贷款风险。受托银行违规办理住房公积金贷款的，风险由受托银行承担。

第二章 贷款对象、条件及资料

第五条 贷款对象为缴存住房公积金（含异地缴存）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）连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上或提取住房公积金后又连续缴存6个月（含）以上。对曾经在异地缴存住房公积金的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理机构出具的缴存证明合并计算；

（二）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；

（三）已支付不低于所购住房总房价20%的首付款；

（四）有稳定的收入，信用良好，具备偿还贷款本息的能力；

（五）同意按照公积金中心认可的担保方式进行担保；

（六）同意按照临沂市住房公积金贷款政策及《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住房公积金贷款。第二次申请使用住房公积金贷款的，须先结清首次贷款；

（八）法律、法规、规章和公积金中心规定的其他条件。

第六条 借款人申请贷款需如实提供以下资料：

（一）个人基本资料

1.借款人婚姻状况为已婚的，需提供本人及配偶身份证、结婚证或居民户口本原件及复印件。配偶未缴存住房公积金但有工

作单位的，需提供加盖单位公章的收入证明；

2.借款人婚姻状况为单身的，需提供婚姻诚信声明；离异的还需提供离婚证（离婚协议书）或法院判决书原件及复印件。

（二）购建房资料

1.购买住宅商品房（含经济适用房）的，应在购房合同签订之日起 18 个月（含）内提交贷款申请，并提供房地产管理部门备案的购房合同及首付款单据原件及复印件；

2.购买二手住宅商品房的，应自取得契税完税凭证之日起 18 个月（含）内提交贷款申请，并提供房地产买卖合同、契税完税凭证、资金监管协议及凭证、过户后的《房屋所有权证》原件及复印件；

3.自建、翻建自住住房的，应在取得《建设工程规划许可证》之日起 18 个月（含）内提交贷款申请，并提供《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、施工合同及支付费用的发票原件及复印件；

4.大修自住住房的，应在施工合同签订之日起 18 个月（含）内提交贷款申请，并提供房屋安全鉴定机构出具的危房鉴定证明及购买建筑材料发票、支付施工费用发票的原件及复印件；

5.购买拆迁还建房（仅限一套房）的，应自取得《回迁证》之日起 18 个月（含）内提交贷款申请，并提供房地产管理部门或政府有关部门出具的拆迁还建协议、回迁证原件及复印件。

（三）担保资料

1.担保人是自然人的，应提供本人签署的《住房公积金贷款

担保承诺书》及有效身份证明；

2.担保人是担保公司的，应提供担保公司出具的《个人住房贷款担保承诺书》。

（四）借款人及配偶、担保人的征信报告。

（五）公积金中心要求的其他材料。

第七条 在省内其他城市缴存住房公积金的职工，在我市购买普通自住住房的，可向公积金中心申请住房公积金贷款；在省外其他地市缴存住房公积金的职工，但户籍在我市，在我市购买普通自住住房的，也可向公积金中心申请住房公积金贷款。

借款人除按照第六条规定提供资料外，还应提供借款人及配偶缴存地住房公积金管理机构出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。

第八条 职工已经办理商业住房贷款的，利用自筹资金结清商业住房贷款后6个月（含）内，可向公积金中心申请住房公积金贷款。

第九条 我市缴存职工的子女在本市区域内购建普通自住住房，子女未缴存住房公积金的，在父母自愿的基础上，可以按照本细则为其子女申请办理住房公积金贷款。受理贷款申请的分支机构需出具该职工子女未缴存住房公积金的书面证明。

第三章 贷款额度、期限及利率

第十条 住房公积金贷款额度的确定，应同时符合以下标准：

（一）不得高于临沂市最高贷款额度40万元；

(二) 不得高于按照还款能力计算的限额。计算公式为：借款人及配偶月工资额×12 个月×贷款年限×50%。借款人月还款能力按不低于借款人及配偶月工资总额的 50%核定；

(三) 购买普通自住住房的，提取与贷款总金额不得高于总房价；

(四) 不得高于按以下标准确定的贷款额度：

1. 不得高于所购住房总房价的 80%；

2. 自购房合同签订之日起 18 个月(含)内办理商转公业务的，按照上述第 1 项确定贷款额度；自购房合同签订之日起超过 18 个月办理商转公业务的，贷款额度不得高于商业住房贷款最后一次还款额；

3. 拆迁还建房贷款额度不得高于所交总房价的差额部分，即总房价扣除拆迁补偿款后实际发生的购房支出。

第十一条 住房公积金贷款使用次数的认定，以中国人民银行个人征信系统和住房公积金业务系统所显示的借款人家庭住房公积金贷款记录为依据。禁止第三次使用住房公积金贷款。

第十二条 贷款年限可延长至借款人法定退休年龄后 5 年，但不得超过最长贷款年限 30 年。购买二手住宅商品房的，贷款年限还不得高于房产剩余土地使用年限。

第十三条 住房公积金贷款利率按照国家有关规定执行。第一次使用住房公积金贷款的，利率按照基准利率执行。第二次使用住房公积金贷款的，利率按照基准利率的 1.1 倍执行。

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，按相应档次执行新利率。

第四章 贷款担保

第十四条 住房公积金贷款须采用公积金中心认可的担保方式进行担保：

（一）采用房产抵押的，须以所购住房抵押，同时有 1-2 名自然人进行担保。其中，本市缴存职工申请贷款的，须提供 1 名自然人进行担保；其他地市缴存职工申请贷款的，须提供 2 名自然人进行担保。

（二）采用担保公司担保的，须是公积金中心认可的担保公司。

（三）采用自然人担保的，借款人及配偶、担保人的住房公积金缴存余额应不低于贷款额的 40%，担保人最多为 5 人。

第十五条 担保人是自然人的，须在我市连续足额缴存住房公积金 6 个月以上、有稳定经济收入、信用良好。担保时间不少于贷款年限，担保责任于借款人结清全部贷款本息后予以解除。有未结清的贷款或担保金额较大的自然人，不能作为担保人。

第十六条 借款人及配偶已办理住房公积金贷款、尚未结清的，不得为他人提供住房公积金贷款担保，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

第十七条 借款人申请住房公积金贷款需向公积金中心各分支机构提出申请，填写住房公积金贷款申请表并如实提供相关资料。

第十八条 贷款经办人员应按下列要求对借款人提供的资料进行认真调查、核实，确保内容完整规范、证件齐全有效、资料真实合法：

（一）审查购房合同及有关部门的批准文件是否真实、合法、齐全；

（二）贷款经办人员应至少与借款人接触一次，通过了解借款人当前居住条件及此次购房的首付能力，判断其购房目的及拥有意愿；

（三）通过审查借款人的职业、工作年限、家庭收入、住房公积金缴存情况等信息，判断其偿还贷款本息的能力；

（四）审查担保人的身份证明、书面担保证明、住房公积金缴存及个人征信等情况；

（五）经借款人授权，通过人民银行个人信用库系统查询借款人及配偶的个人征信情况，审查是否存在不良记录、借款人是否履行如实告知义务等情况。

第十九条 公积金中心各分支机构自收到贷款申请及要件资料之日起5个工作日内完成审核工作，市中心在2个工作日内完成审批工作。如遇特殊情况，经分管负责人批准可以适当延长，延长时限最多不超过3个工作日。

第二十条 公积金中心各分支机构应将审批结果及时通知申

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

第二十一条 公积金中心各分支机构根据审批结果，向受托银行出具《委托贷款通知单》。

第二十二条 受托银行在与借款人签订《住房公积金借款合同》、借款人办妥抵押担保手续后，公积金中心各分支机构将委托贷款资金划入受托银行的委托贷款基金账户，受托银行在2个工作日内发放贷款。

第六章 贷款偿还

第二十三条 借款人应当按借款合同约定的还款方式、还款计划偿还贷款本息。贷款期限在1年（含）以内的，实行到期一次还本付息，利随本清。贷款期限在1年以上的，按照等额本金还款方式，按月归还贷款本息。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 受托银行应按月向公积金中心报送贷款还款明细表，定期与公积金中心各分支机构核对账目。

第二十七条 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。

第二十八条 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催收程序，协助受托银行做好逾期贷款催收工作，切实防控贷款风险。

第七章 违约责任

第二十九条 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。

第三十条 借款人出现下列情形之一的，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担保人承担保证责任或其他方式提前收回贷款本息：

- （一）借款人通过提供虚假材料等手段骗取贷款的；
- （二）借款人连续3个月或累计6个月未偿还贷款本息的；
- （三）未经公积金中心同意，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其偿还贷款的；

（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

第三十一条 售房人为借款人出具虚假购房合同骗取贷款的，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。

第三十二条 借款人采取欺骗手段取得贷款的，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，移送司法机关处理。

第三十三条 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。

第三十四条 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，移送司法机关处理。

第九章 附 则

第三十五条 原有规定与本细则不一致的，以本细则为准。如遇国家和省、市政策调整，或住房公积金个贷率高于85%时，本细则将做相应调整。

第三十六条 本细则由临沂市住房公积金管理中心负责解释。

第三十七条 本细则自2015年10月15日起施行，有效期至2018年10月14日。

临沂市住房公积金管理中心

2015年10月14日印发
