

湛部规 2019-22

湛公积金委〔2019〕3号

印发《湛江市住房公积金个人住房抵押贷款 实施办法》的通知

各住房公积金缴存户，住房公积金贷款业务承办银行：

《湛江市住房公积金个人住房抵押贷款实施办法》已经湛江市住房公积金管理委员会第四届第三次全体会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

湛江市住房公积金管理委员会

2019年9月27日

湛江市住房公积金个人住房抵押贷款实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范个人住房公积金贷款管理，防范化解住房公积金贷款风险，充分发挥住房公积金的政策保障作用，支持职工

购买普通商品住房，改善居住条件，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第 710 号）、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》和《贷款通则》等有关规定，结合湛江市住房公积金管理工作实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称贷款人是指湛江市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）；业务承办银行是指受公积金中心委托办理住房公积金贷款业务的商业银行；借款人是指申请住房公积金贷款的自然人。

第三条 本办法所称住房公积金个人住房贷款（以下简称住房公积金贷款），是指运用住房公积金向按规定缴存住房公积金的缴存人在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房而发放的专项贷款；组合贷款是指公积金中心与业务承办银行按照一定的资金比例，执行不同的贷款利率，向符合贷款条件的借款人发放用于在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款。

第四条 住房公积金贷款业务由公积金中心，以及业务承办银行办理；公积金中心对业务承办银行业务办理情况进行监督和管理。

第五条 住房公积金贷款实行权利和义务对等的原则，并遵照先存后贷、贷款抵押的原则。

第六条 本办法适用于本市行政区域内住房公积金贷款的管理，包括住房公积金贷款、组合贷款中的住房公积金部分。

第二章 贷款对象和条件

第七条 在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房，同时按规定在本市或与我市公积金中心签订业务合作协议的城市连续缴存住房公积金6个月（含）以上，具有完全民事行为能力的缴存人，可申请住房公积金贷款。

第八条 缴存人申请住房公积金贷款，需同时具备以下条件：

（一）按规定正常缴存住房公积金；

（二）有稳定的经济收入来源，信用良好，有偿还贷款本息的能力，且借款人家庭没有尚未还清的住房公积金债务或者可能影响住房公积金贷款偿还的其他债务；

（三）未超过国家规定的法定退休年龄；

（四）按规定交付了首期房款；

（五）签订房屋买卖合同或取得相关证书：

1. 购买新建商品住房，房屋主体结构封顶，借款人与房屋销售方签订合法的《商品房买卖合同》；

2. 购买二手住房，有《不动产权证》；

3. 大修住房，须有大修房屋的《不动产权证》及具备资质的鉴定机构出具的《房屋安全鉴定书》且评定等级为C、D级；

4. 建造、翻建住房，房屋主体结构封顶，有《国有土地使用证》，并取得住建、自然资源等部门颁发的许可证等。

第九条 借款人购买商品房的，在签订商品房买卖合同一年内，可申请住房公积金贷款，逾期申请不予受理；借款人购买二手房，在取得所购房屋产权证 6 个月内，可申请住房公积金贷款，逾期申请不予受理。

第十条 第二次申请使用住房公积金贷款的家庭，必须在第一次住房公积金贷款结清满一年后才可申请住房公积金贷款；对第三次及以上申请住房公积金贷款的家庭，停止发放住房公积金贷款。

第十一条 借款人或其配偶在住房公积金贷款未结清期间，因离婚后非借款人一方购买自住住房需申请住房公积金贷款的，须证明原住房产权、住房公积金贷款债务均归借款人所有及偿还，与申请人无关，方可申请个人住房公积金贷款。

第十二条 有下列情形之一的，原则上不予贷款：

（一）借款人或其配偶的中国人民银行征信中心个人信用报告中（以下简称信用报告）存在当前逾期尚未偿还的金额；

（二）借款人或其配偶的信用报告最近 5 年存在连续 6 期以上或累计超过 24 期以上的逾期记录；

（三）纳入失信被执行人名单的；

（四）存在提供虚假资料的；

(五) 被纳入住房公积金诚信黑名单的;

(六) 直系亲属间的房屋买卖行为;

(七) 经贷款人或业务承办银行审查认定, 还款意愿不强或用于贷款的抵押物不容易处理变现, 对其贷款存在潜在风险的。

第三章 贷款的额度、期限和利率

第十三条 每户家庭住房公积金贷款额度不得超过市住房公积金管理委员会规定的家庭或者个人最高贷款额度, 每笔住房公积金贷款还必须同时符合以下条件:

(一) 购买普通商品住房的, 最高贷款比例不得超过所购房屋款的 80%;

(二) 购买二手住房的, 最高贷款比例不得超过房屋成交价与评估价两者中较低价值的 60%; 购买以划拨方式取得土地使用权的二手住房, 最高贷款比例不得超过成交价与评估价两者中较低价值的 50%;

(三) 建造、翻建自住住房的, 最高贷款比例不得超过土地评估价值的 50%;

(四) 大修自住住房的, 最高贷款比例不得超过房屋评估价值的 50%。

第十四条 贷款最长期限为 30 年(须在法定的房屋使用年限内, 且借款人申请贷款时的年龄+贷款期限不得超过借款人法定

退休年龄后 5 年)；购买混合结构的二手住房，贷款期限最长不得超过 15 年；组合贷款的商业贷款期限应与住房公积金贷款期限相同；贷款期限根据借款人家庭收入情况确定，每月偿还债务总额加上月物业管理费不能超过家庭总收入的 50%。

第十五条 共同申请借款的，以各申请人中的最短借款年限作为该笔贷款的最长贷款期限。

第十六条 住房公积金贷款利率按中国人民银行规定的住房公积金贷款利率执行；第二次使用住房公积金贷款，贷款利率按同期中国人民银行规定的住房公积金贷款利率的 1.1 倍执行。

贷款期限为 1 年的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在一年以上的，遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起按相应利率档次执行新利率。

第四章 贷款程序

第十七条 符合条件的借款人可向住房公积金贷款业务承办银行受理网点提出借款申请，并如实提供以下资料：

(一) 借款人及其配偶、共同购房人及其配偶的身份证、户口簿；

(二) 借款人、共同购房人的婚姻状况证明：已婚者提供结婚证；离婚者提供离婚证、民政部门盖章的离婚协议书或已生效的法院离婚判决书；未婚者填写《婚姻状况声明》；

（三）借款人及其配偶的信用报告；

（四）家庭经济收入的有关证明：未缴存住房公积金的提供近 12 个月的银行代发工资收入流水或个人所得税纳税证明；

（五）异地缴存住房公积金的，需提供借款人及其配偶的住房公积金缴存及贷款证明；

（六）借款人还贷银行存折或卡。

第十八条 借款人申请住房公积金贷款应根据不同贷款种类在第十七条的基础上如实补充以下资料：

（一）期房贷款：《商品房买卖合同》（预售）、首期房款收据或发票、银行进账单；

（二）现房贷款：《商品房买卖合同》（现售）、首期房款收据或发票、确权证明或《不动产权证》；

（三）二手房贷款：《购房合同》、受让方的《不动产权证》、房屋评估报告、首期房款收据或发票、契税完税证明、买方划付款授权书、转让方的身份证及在本地银行开户的收款存折或卡；

（四）建造住房贷款：《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、土地评估报告、工程预算、费用支付凭证、施工方在本地银行开户的收款存折或卡；

（五）翻建、大修住房贷款：需翻建、大修房屋的《不动产权证》、具备资质的鉴定机构出具的《房屋安全鉴定书》、自然

资源部门同意翻建（大修）的批文、施工合同、工程预算、费用支付凭证、施工方在本地银行开户的收款存折或卡。

第十九条 申请住房公积金贷款，按下列程序办理有关审批手续：

（一）借款人到住房公积金贷款业务承办银行受理网点提出借款申请，填写有关表格并提供所需资料；

（二）业务承办银行对借款人的贷款申请实行面谈、面签制度，经审查并符合贷款条件的，银行受理并将申请资料报送公积金中心审批；

（三）公积金中心审批人员在收到借款人贷款申请资料后完成贷款审批；

（四）经批准的住房公积金贷款，公积金中心向业务承办银行签发《个人住房公积金委托贷款审批通知书》，由业务承办银行与借款人签订《湛江市住房公积金个人住房借款合同》，并到房地产管理等部门办理房地产抵押登记手续；

（五）业务承办银行办妥抵押登记手续后，公积金中心依有关程序放款。

第五章 贷款担保

第二十条 保证担保

借款人购买商品房期房，实行第三方保证担保的，由业务承办银行与第三方签订保证合同，保证期限从贷款发放之日起，至借款人取得房屋所有权证并将抵押登记无误的房屋他项权证送交业务承办银行收执之日止。

第二十一条 抵押担保

（一）借款人必须将所购住房（或大修住房）价值用于贷款抵押；建造、翻建自住住房的须将房屋及土地价值用于贷款抵押；

（二）借款人设定抵押的房产（或土地）在抵押期内必须妥善保管，并负有维修、保护、保证完好无缺的责任，随时接受贷款人的监督检查。对设定的抵押物，在抵押期限届满之前，借款人不得擅自处分；

（三）用于抵押的房产（或土地），未经贷款人同意，借款人不得转让、拆迁、变卖、馈赠；

（四）抵押合同自抵押物登记之日起生效，到借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后，业务承办银行应按合同约定，解除抵押权，并由业务承办银行与借款人到抵押登记部门办理房产（或土地）抵押注销登记手续。

第六章 贷款偿还

第二十二条 借款人必须自愿将个人及其配偶的住房公积金和工资收入优先偿还住房公积金贷款；借款人未按借款合同约定的时间如期偿还贷款本息，公积金中心对其逾期部分贷款按中国人民银行的有关规定计收罚息。

第二十三条 贷款偿还方式

借款人必须开设还贷储蓄账户，并按借款合同约定的还款计划和还款方式偿还贷款本息，每月在还款日前将当期应还贷款本息足额存入账户。

（一）贷款期限一年的，实行到期一次还本付息，利随本清；

（二）贷款期限一年以上的，实行按月分期归还贷款本息，还款方式可选择等额本息或等额本金其中一种形式，组合贷款的商业贷款还款方式应与住房公积金贷款还款方式相同。

第二十四条 提前还款

借款人按合同规定，可提前偿还贷款本息，具体计算方法按中国人民银行的有关规定办理。

（一）借款人可提前偿还全部或部分贷款，提前还贷前应先归还当期的本金和利息；

（二）组合贷款的借款人提前偿还贷款的，由借款人自主选择还贷品种。

第七章 合同变更

第二十五条 在贷款期内，经借款人和公积金中心协商一致后，可以对原借款合同约定的部分内容进行变更和补充，主要包括还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更。

第二十六条 还款账户变更

（一）贷款期间，因借款人用于还款的银行存折（或卡）丢失、损坏等原因需要变更合同约定的还款账户的，借款人应向公积金中心提出变更申请；

（二）原则上变更后的还款存折（或卡）户名必须是借款人；借款人死亡，离婚等特殊情况下可以申请变更或增加还款关联人和还款账户；因离婚申请变更还款账户的，原夫妻双方应同时到公积金中心办理；因借款人死亡申请变更还款账户的，继承人应同时到公积金中心办理。

第二十七条 还款方式和贷款期限变更

借款人正常还款 12 期后可以向公积金中心申请变更还款方式，变更贷款期限；公积金中心应对借款人的还贷能力重新测算，符合变更条件的应予变更。

第八章 法律责任

第二十八条 借款人未按借款合同约定还款的，公积金中心应采取电话、短信、信函、上门等方式催收，连续 6 个月未偿还贷款本息的，公积金中心应当依法向人民法院起诉。

第二十九条 借款人在还款期限内死亡、失踪、被宣告死亡或丧失民事行为能力的，其财产继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人应继续履行还款义务。

第三十条 借款人有下列情形之一的，贷款人和业务承办银行有权停止向借款人发放贷款，有权解除借款合同，提前收回贷款本息，并有权依法处分抵押物，要求保证人提前履行保证责任：

- （一）借款人提供虚假文件证明材料的；
- （二）借款人未按借款合同约定用途使用贷款的；
- （三）贷款到期，借款人未按期归还贷款本息的；
- （四）未经贷款人同意，借款人将设定抵押权的财产转让、拆建、变卖、馈赠；
- （五）抵押物毁损不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求提供新抵押物的；
- （六）借款人在还款期限内死亡、失踪、被宣告死亡、或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人，或其财产继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝履行借款合同的；
- （七）借款人拒绝或阻碍贷款人对贷款使用情况实施监督检查的；
- （八）借款人卷入或即将卷入重大诉讼或仲裁程序及其它法律纠纷，足以影响其偿还贷款能力的；
- （九）借款人发生足以影响其偿还贷款能力情况的；

(十)公积金中心及业务承办银行与借款人约定的其它情况。

第三十一条 借款人未按借款合同规定偿还贷款本息，贷款逾期部分按中国人民银行有关规定计收利息和逾期罚息。

第三十二条 借款人将贷款挪作他用的，公积金中心有权对挪用部分按中国人民银行有关规定计收罚息。

第三十三条 借款合同发生纠纷时，可通过协商或调解解决，协商调解不成的，可向合同约定仲裁机关申请仲裁，或向人民法院起诉。

第九章 附 则

第三十四条 本市人社局认定的各类高层次人才申请住房公积金贷款，按有关规定执行。

第三十五条 本市自由职业缴存人申请住房公积金贷款，按有关规定执行。

第三十六条 办理住房公积金贷款所发生的抵押登记费等费用均由借款人承担。

第三十七条 本办法由湛江市住房公积金管理中心负责解释。

第三十八条 本办法自颁布之日起施行，有效期五年；同时《湛江市住房公积金个人住房抵押贷款实施办法》（湛公积金委〔2008〕1号）废止。