

济宁市住房公积金管理中心文件

济住发〔2024〕37号

关于印发《济宁市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知

各分支机构、贷款受托银行：

《济宁市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经市住房公积金管理委员会研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

济宁市住房公积金管理中心

2024年12月17日

（此件公开发布）

济宁市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强住房公积金个人住房贷款（以下简称“住房公积金贷款”）管理，规范住房公积金贷款行为，维护借贷双方合法权益，根据《民法典》、国务院《住房公积金管理条例》、住房和城乡建设部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等相关法律、法规及规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房公积金贷款，是由济宁市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）向缴存住房公积金的职工发放的用于购买、建造、翻建、大修各类自住住房的政策性贷款。

第三条 本市行政区域内的住房公积金贷款管理适用本办法。

第四条 中心负责全市住房公积金贷款的管理工作。

中心各分支机构按照中心的授权负责本辖区住房公积金贷款的审批和管理工作。

第五条 住房公积金贷款管理遵循防范风险优先和便民原则。

第二章 贷款对象和条件

第六条 申请住房公积金贷款须同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力的自然人；

（二）开户且按时、连续、足额缴存住房公积金 6 个月（含 6 个月）以上且账户状态正常；

（三）具有合法的购买或者建造、翻建、大修自住住房合同或者协议及相关证明材料，并且其合同或者协议签订时间在 2 年（含 2 年）以内；

（四）有稳定的职业和收入，信誉良好，有偿还贷款本息能力；

（五）有可靠的担保；

（六）执行首套房住房公积金贷款政策的，必须有不低于 20% 的首付款；执行二套房住房公积金贷款政策的，必须有不低于 30% 的首付款；建造、翻建、大修房屋的，必须有不低于 50% 的自有资金；

（七）没有尚未还清并且数额较大，影响贷款偿还能力的债务；

（八）符合国家政策和上级部门规定的其他条件。

第七条 借款申请人应为购房主体之一，购房合同签订主体或产权人为多人的，须为夫妻或直系血亲父母子女关系。

第八条 在住房公积金贷款未结清前，借款人及共同借款人任何一方均不得再次申请住房公积金贷款。

第九条 不得向在本地购买第三套及以上住房或在全国范围内已使用过两次及以上住房公积金贷款的缴存人家庭发放贷款。

第十条 共同申请人应为借款申请人配偶。

第十一条 住房公积金贷款重点支持自住性购房,实行差别化信贷政策,具体政策由中心根据资金运行情况及房地产市场形势另行制定。

第三章 贷款期限、额度和利率

第十二条 住房公积金贷款期限按照下列标准确定,以下项中的最短期限为住房公积金贷款期限的最长上限:

(一) 住房公积金贷款最长期限不得超过 30 年;

(二) 住房公积金贷款到期日不得超过借款申请人(含共同申请人)法定退休时间后 5 年;

(三) 借款申请人贷款最长期限不得高于抵押物剩余使用年限;

(四) 借款申请人申请贷款的期限短于前项规定的,以申请贷款期限为准;借款申请人申请贷款期限长于前项规定的,按照前项规定核定贷款期限。

第十三条 住房公积金贷款属于政策性贷款,按照住房公积金多缴多贷、少缴少贷的原则,借款申请人实际贷款额度根据借款申请人的申请额和限额标准计算确定。

住房公积金贷款最高额度按照下列标准确定,以下项中的最低值为住房公积金贷款额度的最高上限:

(一) 济宁市住房公积金管理委员会审议通过的最高额度。

1.单缴存职工家庭,住房公积金贷款最高额度为 50 万元;

2.双缴存职工家庭,住房公积金贷款最高额度为 80 万元;

双缴存职工家庭指夫妻双方住房公积金缴存均符合申请住房公积金贷款条件的家庭。

3.购买高品质住宅的职工家庭,住房公积金贷款最高额度为 100 万元;

高品质住宅是指符合国家、省、市关于高品质住宅开发建设有关文件要求,经市级住建部门确认的高品质住宅项目。

4.多子女家庭,住房公积金贷款最高额度为 110 万元;

多子女家庭是指养育两个及以上子女(包括成年子女和未成年子女)的家庭。有离异婚史的,以抚养权核定子女数量。

5.高层次人才家庭购买自住住房的,住房公积金贷款最高额度为 120 万元;

高层次人才以我市组织、人社部门认定为准,凭“圣地人才一卡通”、“山东惠才卡”享受住房公积金贷款最高额度政策优惠。

同时符合以上多种情形的家庭,住房公积金贷款最高额度取最高限额,不做累加。

(二) 扣除首付款(不低于规定比例)后的剩余房款。

(三) 依据借款申请人及共同申请人的住房公积金账户余

额、缴存时间、缴存基数、债务情况等条件综合核定的贷款额度。

根据借款申请人及共同申请人的住房公积金账户余额和缴存时间核算贷款额度 $1 = (\text{借款申请人公积金缴存余额} + \text{共同申请人公积金缴存余额}) \times \text{缴存时间系数} \times \text{余额倍数}$ 。

1. 计算贷款额度 1 时，缴存余额应扣除近 12 个月内的不定额补缴额(通过全国异地转移接续平台进行转移而进行不定额补缴除外)；

2. 缴存时间系数及余额倍数由中心根据资金运行情况及房地产市场形势动态调整。

(1) 本次确定的缴存时间系数为：至贷款申请之日，连续正常缴存住房公积金 6 个月(含 6 个月)以上的缴存时间系数为 1；

(2) 当我市住房公积金个贷率小于或等于 80% 时，余额倍数为 25；当个贷率大于 80% 且小于等于 90% 时，余额倍数为 20；当个贷率大于 90% 时，余额倍数为 15。

个贷率向下迁徙、发生区间变化并保持连续三个月稳定的，中心次月初发布执行相应的缴存余额倍数标准；个贷率向上迁徙、发生区间变化的，中心次月初发布执行相应的缴存余额倍数标准。

执行首套房住房公积金贷款政策的职工家庭，计算贷款额度时，将近一年内租房提取金额纳入公积金缴存余额合并计算。

根据借款申请人及共同申请人还贷能力核算贷款额度 $2 = (\text{借款申请人近 6 个月平均缴存基数} + \text{共同申请人近 6 个月平均$

缴存基数)×12×贷款申请年限×还贷能力系数。

还贷能力系数由中心根据资金运行情况及房地产市场形势动态调整。本次确定还贷能力系数 40%。

可贷额度为贷款额度 1 和贷款额度 2 中的较低值扣除借款申请人及共同申请人尚未还清的债务总额。

(四) 贷款最高额度不得超过抵押物价值的 80%，原则上抵押物价值以房屋交易价格确定，房屋交易价格明显偏离同地段房屋交易价格的，应以评估价值、房屋交易价格相比较低者作为抵押物价值；以有价证券作质押担保的，不得超过有价证券面值的 90%，并以有价证券到期日为贷款期限。

(五) 住房公积金贷款月还款额不得超过月收入的 60%。

第十四条 住房公积金贷款利率按照中国人民银行及住房和城乡建设部有关规定执行。贷款期限为 1 年及 1 年以内的，按照合同利率执行；贷款期限在 1 年以上的，还款期内如遇贷款利率调整，于次年 1 月 1 日起按调整后的利率执行。

第四章 组合贷款

第十五条 本办法所称组合贷款，是指借款申请人因住房公积金贷款不能满足购房需要，不足部分向住房公积金受委托贷款银行（以下简称“受托银行”）申请商业性住房贷款的贷款方式。

第十六条 借款申请人申请组合贷款须同时符合住房公积金贷款和商业性住房贷款的条件。

第十七条 组合贷款中的住房公积金贷款额度依据本办法第十三条规定核算确定,组合贷款总额度不得超过购房总价款的规定比例;组合贷款分别执行相应的住房贷款利率。

第五章 异地贷款

第十八条 借款人及其配偶其中一方在济宁市行政区域外其他城市正常缴存住房公积金,在济宁市行政区域内购买自住住房时,可向中心申请异地贷款并执行我市现行的住房公积金贷款政策。

第十九条 贷款对象、条件、额度、期限、利率、偿还、担保方式和差别化信贷政策等均按照我市住房公积金贷款政策执行。

第二十条 借款人(含共同申请人)申请异地贷款,除应提交中心规定的基本贷款资料外,还应提供缴存地住房公积金管理中心出具并加盖公章的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及近一年缴存流水,或提供《住房公积金业务办理个人信息表》。

第二十一条 在审核异地缴存材料时,如出现两个月(含)以内两地重复缴存的,核算贷款额度时需扣除异地重复缴存部分;如出现两地重复缴存时间在两个月(不含)以上、异地一次性补缴金额较大等不正常汇缴情况时,中心分支机构工作人员应通过电话、网厅、公函、监管服务平台等方式进行核查。经查确属骗

贷的，中心有权拒绝贷款申请。

第六章 贷款担保

第二十二条 借款人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。

第二十三条 住房公积金贷款的担保方式有：

- （一）抵押；
- （二）保证；
- （三）质押。

中心应当按照防范风险优先的原则，确定每笔住房公积金贷款的担保方式。

第二十四条 本办法所称抵押，是指为担保债务的履行，债务人或第三人（抵押人）不转移该房产（抵押物）的占有，将该房产抵押给债权人（抵押权人），债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形时，债权人有权依照规定以该房产折价或者以拍卖、变卖该房产的价款优先受偿。

以共有产权的房产抵押的，须取得产权共有人的书面同意。

第二十五条 抵押人和抵押权人应当以书面形式订立抵押合同，并按照规定办理抵押登记手续。

抵押物为尚未取得产权的期房的，房地产开发企业应当向贷款人提供阶段性保证。

借款人还清全部贷款本息后，抵押权人应当配合抵押人办理

抵押解除手续。

第二十六条 本办法所称保证，是指保证人和债务人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担连带责任的行为。本办法所称保证人，是指自然人或者依法设立的从事个人住房贷款担保业务的住房置业担保公司（以下简称担保公司）。

第二十七条 借款人采用自然人作为保证人担保方式的，保证人须在济宁市行政区域内按时足额缴存住房公积金6个月（含6个月）以上，其住房公积金账户金额达到借款金额的一定比例，具体比例由中心另行制定。

第二十八条 借款人采用担保公司作为保证人担保方式的，担保公司应当为贷款提供连带责任担保。

第二十九条 为住房公积金贷款提供担保的担保公司，必须与中心签订协议。

第三十条 借款人采用保证担保方式的，保证人应当与贷款人签订保证合同。

第三十一条 本办法所称质押，是指债务人或者第三人（出质人）将有价证券（质物）移交债权人（质权人）占有。债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质押权的情形时，债权人有权依照规定以该有价证券折价或者以拍卖、变卖该有价证券的价款优先受偿。

第三十二条 出质人和质权人应当以书面形式订立质押合

同，并将质物交由质权人保管，并按照规定办理质押登记手续。

借款人还清全部贷款本息后，质权人应当将质物退还出质人，并办理退还手续。

第七章 贷款程序

第三十三条 住房公积金贷款由受托银行承办。中心委托受托银行承办住房公积金贷款，应当与住房公积金受托银行签订书面合同。

第三十四条 借款申请人申请住房公积金贷款，应当向中心设立的住房公积金贷款受理网点提出申请，并提交下列资料：

- （一）身份证明；
- （二）婚姻状况证明；
- （三）首付款证明；
- （四）贷款用途证明；
- （五）抵（质）押物清单、权属证明及处分权人同意抵（质）押证明；抵（质）押物需要评估的，出具有效评估报告；
- （六）其他需要的资料。

第三十五条 住房公积金贷款实行分级审批制度。中心设立的住房公积金贷款受理网点接到住房公积金贷款申请资料后，审查申请资料的完整性、真实性与合法性；中心对申请资料进行复核与审批，并确定贷款额度、期限、担保方式等内容。

第三十六条 准予发放贷款的，中心应当向受托银行出具

《准予住房公积金贷款通知书》。受托银行应当在规定时间内，按照《准予住房公积金贷款通知书》的内容，与借款申请人和保证人当面签订借款合同或者保证合同。合同签订后，借款人、保证人及受托银行须依照法律规定办理担保手续。在担保办结后中心办理贷款发放手续。

第八章 贷款回收

第三十七条 借款人应当按照合同约定的还款方式、还款计划偿还贷款本息。

第三十八条 住房公积金贷款期限为1年的，实行到期本息一次性清偿的方式；贷款期限在1年（不含1年）以上的，实行按月分期归还贷款本息的方式。

第三十九条 按月分期归还贷款本息的方式有：

- （一）等额本息；
- （二）等额本金。

中心根据实际，可制定其他还款方式。借款人根据还款能力，自主选择等额本息、等额本金或者中心制定的其他还款方式。

第四十条 借款人应当自贷款发放次月起进行还款。

第四十一条 借款人可以按照所签订的借款合同相关约定，提前全部或者部分偿还贷款。

第四十二条 借款人提前全部偿还贷款的，应当在偿还当期本息的同时，结清剩余贷款本金。

借款人提前部分偿还贷款的,应当按照剩余本金和剩余期限重新计算月还款额,同时生成新的还款计划。

第四十三条 借款人未按照借款合同约定按时足额偿还贷款的,应当按照国家有关规定或者合同约定计收罚息。

第九章 借款合同的变更和终止

第四十四条 借款合同需要变更的,借款人须向中心提出申请,经中心审查同意后,由借款人与受托银行依法签订变更协议。变更协议未签订前,原借款合同继续有效。

由担保公司或者自然人提供保证的借款合同发生变更的,保证合同应当同时变更。

第四十五条 住房公积金贷款未结清前原则上不得变更本次住房公积金贷款抵押房屋登记的不动产权人。

第四十六条 借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或者丧失民事行为能力的,其财产合法继承人、受遗赠人、监护人或者财产代管人继续履行借款人签订的借款合同。

第四十七条 借款人的保证人发生合并、分立、破产或者丧失担保能力的,借款人应当变更保证人并重新办理担保手续。

第四十八条 借款人偿还全部贷款本息后,抵押权人或者质权人应当将抵押物或者质物返还抵押人或者出质人,借款合同同时终止。

第十章 抵押物、质物管理和处置

第四十九条 抵押人对设定抵押的财产在抵押期内必须妥善保管，保证其完好无损，不得擅自处置，并随时接受贷款人的监督检查。

第五十条 借款人设定质物作借款保证的，中心和受托银行应当对出质人提供的有价证券进行查询和认证，并将有价证券质押的事实书面告知出具有价证券的金融机构。质押期间，受托银行对质物负有妥善保管的义务；出质人对用作质押的有价证券不得以任何理由挂失。

第五十一条 借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或者丧失民事行为能力后无法定继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人，或者其法定继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝履行借款合同的，借款合同终止，贷款人有权依法处置抵押物或者质物。

第五十二条 借款人在借款期间不能履行偿还贷款义务或者债务履行期届满未能清偿债务的，采用抵押的，抵押权人可以与抵押人协商以抵押物拍卖、变卖所得价款受偿；采用质押的，贷款人有权以质物拍卖、变卖、兑现的价款优先受偿，实现质权。

协商不成的、不足受偿的，贷款人依法可向人民法院提起诉讼。

第十一章 法律责任

第五十三条 中心及受托银行工作人员违反本办法规定发

放住房公积金贷款的，由其所在单位或者上级机关视情节轻重，给予相应处分；造成损失的，应当依法追究责任人。

第五十四条 中心及受托银行工作人员在办理住房公积金贷款手续过程中，因审查资料不严格或者不面签各种合同，造成损失的，应当追究当事人的责任。

第五十五条 受托银行在抵押或者质押担保中，违反本办法规定对抵押物或者质物未做登记，造成损失的，应当依法追究当事人的责任。

第五十六条 借款人弄虚作假骗取贷款的，应当解除合同、不予发放贷款；已经发放贷款的，应当解除合同、提前收回贷款。

第十二章 附 则

第五十七条 中心依照本办法制定《济宁市住房公积金个人住房贷款实施细则》。

第五十八条 本办法自 2024 年 12 月 17 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 31 日，《济宁市住房公积金个人住房贷款管理办法》（济住字〔2019〕32 号）、《济宁市住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款部分政策的通知》（济住字〔2019〕33 号）、《济宁市住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款部分政策的通知》（济住发〔2023〕6 号）、《济宁市住房公积金管理中心关于调整缴存时间系数及余额倍数的通知》（济住发〔2023〕17 号）、《济宁市住房公积金管

理中心关于调整住房公积金个人住房贷款部分政策的通知》（济住发〔2024〕2号）及《济宁市住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知》（济住发〔2024〕14号）同时废止。本办法施行前公布的住房公积金贷款政策与本办法不一致的，以本办法为准。