

JNCR-2019-0490003

# 济宁市住房公积金管理中心文件

济住字〔2019〕32号

## 济宁市住房公积金管理中心 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

各住房公积金缴存单位、住房公积金受委托贷款银行，市住房公积金管理中心各分支机构：

《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第23次会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

济宁市住房公积金管理中心

2019年9月20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(以下简称公积金贷款)管理,规范公积金贷款行为,维护借贷双方合法权益,根据《中华人民共和国担保法》、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》和中国人民银行《贷款通则》、《个人住房贷款管理办法》等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称公积金贷款,是指以住房公积金为资金来源,由市住房公积金管理中心(以下简称市公积金中心)向缴存住房公积金的职工发放的用于购买、建造、大修、翻建各类自住住房的政策性贷款。

**第三条** 本市行政区域内公积金贷款与管理适用本办法。

**第四条** 市公积金中心负责全市公积金贷款的管理工作。

市公积金中心分支机构按照市公积金中心的授权负责本辖区公积金贷款的审批和管理工作。

**第五条** 公积金贷款管理工作应当遵循防范风险优先和便民的原则。

## 第二章 贷款对象和条件

**第六条** 凡按时足额缴存住房公积金,并具有完全民事行为能力的职工,购买、建造、大修、翻建自住住房的,均可申请公积金贷款。

**第七条** 申请公积金贷款必须具备下列条件:

- (一) 按时足额缴存住房公积金1年以上(含1年);
- (二) 具有合法的购买或者建造、大修、翻建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年以内;
- (三) 有稳定的职业和收入,信誉良好,有偿还贷款本息能力;
- (四) 有可靠的担保;
- (五) 首次使用公积金贷款的,必须有不低于30%的首付款;第二次使用公积金贷款的,必须有不低于40%的首付款;建造或者大修、翻建房屋的,必须有不低于50%的自有资金;
- (六) 没有尚未还清并且数额较大,可能影响贷款偿还能力的债务。

**第八条** 共同申请人应为借款申请人配偶。

**第九条** 公积金贷款重点支持自住性购房,实行差别化信贷政策,具体政策由市公积金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 贷款额度、期限和利率

**第十条** 公积金贷款最高额度和最长期限由市公积金中心根据本市房地产市场价格情况和职工收入水平核定，报市住房公积金管理委员会批准后执行。

**第十一条** 住房公积金贷款属于政策性贷款，按照公积金多缴多贷、少缴少贷的原则，借款人实际贷款额度根据借款人的申请额和限额标准计算确定。

每笔公积金贷款额度应当同时符合下列规定：

（一）首次使用公积金贷款的，最高贷款额不得高于购房总价款的 70%；第二次使用公积金贷款的，不得高于购房总价款的 60%。借款申请人所购房屋价格明显高于市场价格的，应当以评估价确定贷款额度；

（二）最高贷款额不得超过抵押物现有价值的 70%；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；

（三）可贷额度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、还贷能力、债务情况等条件综合核定。

1.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  $1=(\text{借款申请人公积金缴存余额}+\text{共同申请人公积金缴存余额})\times\text{缴存时间系数}\times\text{倍数}$ 。

缴存时间系数及倍数由市公积金中心根据资金运行情况及房地产市场形势动态调整。

2.根据借款申请人及共同申请人还贷能力核算贷款额度 $2=(\text{借款申请人近12个月平均缴存基数}+\text{共同申请人近12个月平均缴存基数})\times 12\times\text{贷款申请年限}\times\text{还贷能力系数}$ 。

还贷能力系数由市公积金中心根据资金运行情况及房地产市场形势动态调整。

3.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。

**第十二条** 公积金贷款实际额度按照借款申请人及共同申请人申请贷款额和本办法第十条及第十一条的规定确定。申请贷款额不超过本办法第十条及第十一条规定的，以申请贷款额作为实际贷款额；申请贷款额超过本办法第十条及第十一条任何一项规定的，以其中最低限额作为实际贷款额。

**第十三条** 每笔公积金贷款期限，应当按照下列规定核定：

（一）公积金贷款最长期限不得超过市公积金中心依据本办法第十条核定的贷款最长期限；

（二）公积金贷款期限到期日，不得超过借款申请人法定退休时间后5年；

（二）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。

**第十四条** 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 贷款程序

**第十五条** 公积金贷款由市公积金中心委托商业银行承办。市公积金中心委托商业银行承办公积金贷款,应当与住房公积金受委托贷款银行(以下简称受托银行)签订书面合同。

**第十六条** 借款申请人申请公积金贷款,应当向市公积金中心设立的公积金贷款受理网点提出申请,并提交下列资料:

- (一) 合法身份证明;
- (二) 婚姻证明;
- (三) 购买住房合同或者建造、大修、翻建住房审批手续和合同;
- (四) 购买住房的首期付款收据或者建造、大修、翻建住房的自有资金存款证明;
- (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。

**第十七条** 公积金贷款实行分级审批制度。市公积金中心设立的公积金贷款受理网点接到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；市公积金中心分支机构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。

**第十八条** 准予发放贷款的，市公积金中心分支机构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。在担保办结后市公积金中心各分支机构办理贷款发放手续。

## 第五章 贷款担保

**第十九条** 借款申请人申请公积金贷款，应当提供担保。

**第二十条** 公积金贷款的担保方式有：

- （一）抵押；
- （二）保证；
- （三）质押。

市公积金中心应当按照防范风险优先的原则，确定每笔公积金贷款担保方式。

**第二十一条** 本办法所称抵押，是指债务人或者第三人不移转对房产的占有，将该房产作为债权的担保。债务人不履行债务时，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。

债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的房产为抵押物。

**第二十二条** 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担保。

借款人还清全部贷款本息后，抵押权人应当与抵押人办理抵押解除手续。

**第二十三条** 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）。

**第二十四条** 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1年以上（含1年），其住房公积金账户金额达到借款金额的一定比例，具体比例由市公积金中心另行制定。

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 为公积金贷款提供担保的担保公司，必须与市公积金中心签订协议。



**第二十七条** 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。

**第二十八条** 本办法所称质押，是指债务人或者第三人将有价证券移交债权人占有。债务人不履行债务时，债权人有权依法以拍卖、变卖该有价证券的价款优先受偿。

债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，移交的有价证券为质物。

**第二十九条** 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。

## 第六章 贷款偿还

**第三十条** 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。

**第三十一条** 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年以上的，实行按月分期归还贷款本息的方式。

**第三十二条** 按月分期归还贷款本息的方式有：

- （一）等额本息；
- （二）等额本金。

市公积金中心根据实际，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、等额本金或者市公积金中心制定的其他还款方式。

**第三十三条** 借款人应当自收到贷款次月起进行还款。

借款人可以按照合同约定每月到受托银行以现金方式或者到市公积金中心以公积金方式偿还贷款本息，也可以委托贷款银行通过借记卡或者储蓄存折的方式代扣。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 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，并与贷款银行签订新的还款计划。

**第三十六条** 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。

## 第七章 合同变更和终止

**第三十七条** 借款合同需要变更的，借款人须向市公积金中心提出申请，经市公积金中心审查同意后，由借款人与贷款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。

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 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。

## **第八章 抵押物、质物管理和处置**

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 借款人设定质物作借款保证的，市公积金中心和贷款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，贷款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。

**第四十三条** 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。

**第四十四条** 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。

## 第九章 法律责任

**第四十五条** 市公积金中心及受托银行工作人员违反本办法规定发放公积金贷款，由其所在单位或者上级机关视情节轻重，给予相应当处分；造成损失的，应当依法追究责任。

**第四十六条** 市公积金中心及受托银行工作人员在办理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。

**第四十七条** 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。

**第四十八条** 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。

## 第十章 附 则

**第四十九条** 市公积金中心依照本办法制定《济宁市个人住房公积金贷款管理实施细则》。

**第五十条** 本办法自 2019 年 10 月 21 日起施行，有效期至 2024 年 10 月 20 日。

