三门峡市住房公积金贷款管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为支持住房公积金缴存人（指住房公积金所有权人，下同）基本住房需求，规范住房公积金个人住房贷款管理，有效防范和控制风险，根据国务院《住房公积金管理条例》《河南省住房公积金管理条例》和中国人民银行《个人住房贷款管理办法》，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）是指以住房公积金为资金来源，向住房公积金缴存人个人发放的定向用于购买、建造、翻建、大修普通自住住房的住房消费贷款。住房公积金贷款实行存贷结合、先存后贷、整借零还、贷款抵押、风险可控、手续简便、高效便民的原则。

**第三条** 本办法适用于三门峡市行政区域内公积金缴存人贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后管理等工作。

**第四条** 三门峡市住房公积金管理委员会（以下简称“公积金管委会”）是本市公积金贷款管理的决策机构，依照有关法律法规和政策，结合本地实际制定本市住房公积金贷款的具体实施方案。三门峡市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）是本市住房公积金贷款的管理机构，负责执行住房公积金管理委员会的各项决策及授权事项，组织实施公积金贷款业务，承担公积金贷款风险。

**第五条** 公积金中心应当强化风险防控，保障资金使用安全，充分利用信息化手段，提升贷款管理水平和创新服务模式，建立标准化服务机制。

第二章 贷款对象和条件

**第六条** 正常、连续、足额缴存住房公积金的缴存人，在我市行政区域内购买、建造、翻建、大修普通自住住房时，均可作为借款人，申请公积金贷款。

**第七条** 申请公积金贷款时，借款人应当具备下列条件：

（一）具有合法的身份证明，且具有完全民事行为能力；

（二）申请时按规定连续、正常、足额缴存住房公积金，且账户处于正常缴存状态；

（三）有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

（四）取得购买、建造、翻建、大修自住住房合同或相关文件材料；

（五）有不低于购买、建造、翻建、大修自住住房总价款相应比例的自筹资金；

（六）同意选择公积金中心规定的偿还和担保方式，并有公积金中心认可的资产作为抵押；

**第八条** 因在本市行政区域内购买普通自住住房申请商业住房贷款仍未结清，且符合公积金贷款条件的，可向公积金中心申请将商业住房贷款转为住房公积金贷款。

**第九条** 在异地缴存公积金的缴存人到本市行政区域内购买普通自住住房的，可向公积金中心申请个人住房贷款。

**第十条** 在我市行政区域内购买普通自住住房的缴存人，公积金贷款不足以支付房款时，在同时符合住房公积金贷款和银行按揭贷款条件的，可申请组合贷款。

**第十一条** 存在下列情形之一的，不予贷款：

（一）借款人及配偶已使用过两次公积金贷款的或购买第三套及以上住房的；

（二）借款人及配偶有未结清贷款和担保的；

（三）被人民法院纳入失信被执行人名单的；

（四）借款人或配偶公积金账户被人民法院依法冻结的；

（五）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

（六）借款人或配偶被认定存在违法违规提取住房公积金或通过虚假购房交易等欺骗手段申请公积金贷款的；

（七）购买产权有争议且不明晰的房产的；

（八）购买法律、法规规定不能设定抵押或房产所在地不动产登记部门不能办理抵押的房产的。

第三章 贷款额度、期限、利率

**第十二条** 公积金贷款单笔最高额度不超过公积金管委会确定的最高贷款额度。

**第十三条** 公积金中心可根据借款人及其配偶的住房公积金连续缴存时间、缴存基数、账户余额、首付比例、贷款期限综合确定单笔贷款额度。贷款额度按下列情形分别核定：

（一）购买、建造、翻建、大修首套自住住房且首次申请公积金贷款的，贷款额度不得超过房屋总价或者建造、翻建、大修自住住房所需费用的80%；购买二手自住住房的，贷款额度按照《三门峡市存量房买卖合同》的交易价格或增值税发票、税收完税证明上的总价款（以其中较低额为准，遵循就低不就高原则）的80%核定，且最高不超过贷款限额。

（二）对第二次使用公积金贷款或购买、建造、翻建、大修第二套住房的缴存人家庭申请公积金贷款的，贷款额度不得超过房屋总价或者建造、翻建、大修自住住房所需费用的70%。

（三）贷款额度=（借款人公积金账户余额+配偶公积金账户余额）×20倍×缴存系数

同时月归还贷款本息不得超过借款申请人夫妻双方月缴存基数总和的50%；

**第十四条** 公积金贷款期限=借款人法定退休年龄-实际年龄+5年，且最短不得少于一年，最长不得超过公积金管委会确定的最长年限。

**第十五条** 公积金贷款利率按照中国人民银行的规定执行。在贷款期限内如遇法定利率调整，已发放的贷款于利率调整日的次年1月1日起，开始执行同档次最新法定利率；已办理贷款手续但未发放的贷款，贷款发放后直接执行新的法定利率。

遇法定利率调整，公积金中心应及时通过网站、微信公众号等形式公布调整后的利率。

第四章 贷款合作项目管理

**第十六条** 房地产开发企业在取得《商品房预售许可证》后，应及时向公积金中心提出申请，建立公积金贷款合作关系。

**第十七条** 已建立公积金贷款合作关系的项目，公积金中心应及时对外公布，并受理项目购房人提出的公积金贷款申请。未与公积金中心建立合作关系的项目，项目购房人提出的公积金贷款不予受理。

第五章 贷款担保

**第十八条** 公积金贷款属于担保贷款。公积金贷款担保方式以房屋抵押为主，公积金中心可根据借款人和抵押物的实际情况要求追加担保；借款人到期不能偿还贷款本息的，公积金中心有权依法处置其抵押物，同时要求担保人承担连带还款责任。

依法处置抵押物的价款不足以偿还贷款及相关费用的，公积金中心有权继续向借款人追偿。

公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、罚息和实现债权所需的全部费用（该费用包括但不限于律师费、交通费、诉讼费等）。

**第十九条** 借款人和公积金中心签订书面借款合同，并按规定办理（预）抵押登记手续。

**第二十条** 借款人将所购住房作为抵押物进行担保，并将住房价值全额用于抵押，抵押物价值应依据房屋属性确认。期房依据《商品房买卖合同》房屋总价予以确认；二手房依据《三门峡市存量房买卖合同》及增值税发票、税收完税证明中金额较低者确认；现房依据商品房买卖合同总价或增值税发票、税收完税证明确定的房价予以确认。

**第二十一条** 期房、二手房组合贷房屋抵押所担保的债权应根据贷款金额比例与商业银行进行分配，双方同为第一顺位抵押权人。

**第二十二条** 抵押物在抵押期间损毁、灭失或出现其他价值减损的情况，借款人应当一次性还清剩余贷款本息，或提供经公积金中心认可的新的担保，并重新签订借款合同。

借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力的，其继承人、受遗赠人和监护人应继续履行公积金贷款还款义务或结清公积金贷款；无继承人、受遗赠人和监护人或其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同的，公积金中心有权依法处置抵押物。

第六章 贷款程序

**第二十三条** 借款人向公积金中心提出贷款申请，应提交以下材料：

1. 借款人及配偶合法有效的身份证；

（二） 借款人及配偶的户口本、婚姻状况证明；

（三） 购买自住住房的相关证明资料；

（四） 建造、翻建、大修自住住房的须提供规划等相关主管部门的批准文件或相关材料；

（五） 建造、翻建、大修自住住房的首付款证明或自筹资金支付费用凭证；

（六） 借款人及配偶的《个人信用报告》；

（七） 异地缴存人申请公积金贷款的，提供《住房公积金业务办理个人信息表》；

（八） 公积金中心要求提供的其他资料。

**第二十四条** 公积金贷款按以下程序办理：

1. 贷款申请。符合本办法规定的借款人，向公积金中心各经办网点提出借款申请并提交公积金贷款申请材料。
2. 贷款受理。公积金中心各经办网点对借款人提交的申请材料进行审核，对符合条件、材料齐全的借款申请予以受理。同时，借款人及配偶与公积金中心签订《三门峡市住房公积金借款合同》。对申请材料不齐全的，一次性告知借款人需补充的材料，待补充齐全后按规定受理；对不符合贷款条件的，不予受理，将相关资料退还借款人并说明理由。

（三）贷款审批。公积金中心结合借款人及配偶的公积金缴存情况、拟申请贷款情况、家庭收入、信用情况等，对其购房行为、偿还能力、信用状况等进行全面审核，并在规定工作日内完成贷款审批。

（四）贷款担保。借款人按规定办理房屋抵押登记手续，公积金中心及开发企业予以协助。

（五）贷款发放。公积金中心在借款人及开发企业办妥抵押登记及保证金缴纳手续后的规定工作日内完成贷款发放。期房贷款资金按照借款合同约定转账支付至住房和城乡建设主管部门指定的资金监管账户，现房贷款资金转账支付至申请人账户，二手房贷款资金转账支付至买卖双方约定的买方或卖方账户。

第七章 贷款偿还

**第二十五条**  借款人应当恪守信用，严格履行与公积金中心签订的《三门峡市住房公积金借款合同》中约定的义务，按时足额偿还贷款本息。

**第二十六条** 公积金贷款采用按月偿还方式，借款人应按合同约定采用等额本息或等额本金的还款方式偿还贷款本息。

**第二十七条** 借款人及配偶在住房公积金贷款期间，可以申请办理住房公积金冲还贷业务，也可以用自有资金归还公积金贷款本息。

**第二十八条** 借款人可根据《三门峡市住房公积金借款合同》约定提前偿还部分或全部贷款本息。

（一）借款人正常还款12期后，可向公积金中心申请部分提前还款或全部结清贷款本息；

（二）借款人部分提前还款金额须为以万元为基数的整倍数，对于提前偿还的本金，公积金中心按照《三门峡市住房公积金借款合同》的约定计收利息，此前已计收的贷款利息不再调整；

（三）借款人及配偶的住房公积金账户存储余额优先用于偿还公积金贷款。借款人未按《三门峡市住房公积金借款合同》约定偿还公积金贷款本息时，公积金中心可依据借款合同约定直接扣划借款人及配偶的住房公积金账户存储余额用于偿还公积金贷款本息。

第八章 贷后管理

**第二十九条** 借款人应接受公积金中心对其贷款使用情况、还贷能力、抵押物变化等情况的监督核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知公积金中心，并配合公积金中心采取相关措施，以保证贷款顺利清偿。

**第三十条** 公积金中心应采取有效措施对借款人还贷能力和履约情况、合作项目及抵押物状况的变化等情况进行跟踪检查，及时发现和处理风险，确保贷款安全。

**第三十一条** 对于逾期未收回的公积金贷款，公积金中心应当及时针对具体情况采取催收、诉讼、处置抵押物等措施追偿贷款。

**第三十二条**  借款人结清贷款本息后，应及时办理注销（预）抵押登记手续，借款合同终止。

**第三十三条**  公积金中心按照国家及省市有关规定规范管理公积金贷款审核、发放、回收过程中产生的档案。档案保管期限按国家规定年限执行。

第九章 法律责任

**第三十四条** 借款人有下列情形之一的，公积金中心有权停止支付贷款资金或者宣布贷款提前到期：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的或被公积金中心发现不符合贷款条件的；

（二）保证人违反保证合同或者丧失承担连带责任能力，或者抵押物毁损不足以清偿贷款本息，而借款人又未按要求落实新的保证或者新的抵押的；

（三）未经抵押权人同意，借款人将设定抵押权的财产或者权益灭失、出售、转让、赠与或者重复抵押的；

（四）借款人拒绝或者阻挠公积金中心对贷款使用情况进行监督检查的；

（五）借款人在中国人民银行征信系统或公积金中心管理系统中有不良记录的，或被人民法院列入失信人员名单的；

（六）其他由于借款人原因，未能按期足额偿还贷款的。

**第三十五条** 借款人将贷款挪作他用或者未能在贷款期间正常、足额缴存住房公积金的，根据中国人民银行有关规定，公积金中心有权对贷款的剩余本金，按同期商业银行个人住房贷款利率计收剩余期次的利息。

**第三十六条** 借款人未按借款合同约定偿还贷款本息的，公积金中心有权对逾期部分按中国人民银行有关规定计收罚息。

**第三十七条** 借款人累计六个月未按时足额偿还贷款本息或借款人在借款合同终止前死亡、被依法宣告失踪或者移居国外，其合法继承人、受遗赠人或者受赠人拒不承担偿还贷款本息或者无力偿还贷款本息的，公积金中心有权要求处理抵押物、要求保证人对担保贷款履行连带保证责任。

**第三十八条** 公积金中心有权依照《三门峡市住房公积金借款合同》及相关法律规定处置抵押房产用于偿还抵押权人的借款。

第十章 附 则

**第三十九条**  本办法未尽事宜或遇国家政策调整，按国家有关政策规定执行，本办法由公积金中心负责解释。

**第四十条**  本办法自2025年 月 日发布起施行。此前已发布的贷款管理办法同时废止。