

秦皇岛市住房公积金贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为加强住房公积金贷款管理,根据国务院《住房公积金管理条例》、《河北省住房公积金管理办法》等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于我市及与我市达成合作协议的其他设区市中,已建立住房公积金制度并正常缴存住房公积金的单位在职职工。

第三条 住房公积金贷款,是指市住房公积金管理中心(以下简称“公积金中心”)及其下设各县区住房公积金管理部(以下简称“公积金管理部”)以贷款人身份,运用归集的住房公积金向借款人发放的用于购买普通自住住宅贷款。

住房公积金贷款分为新房(含返迁房)贷款、二手房贷款和归还银行住房按揭贷款(简称“以贷还贷”)三种。

第四条 贷款人发放贷款时,借款人必须提供担保。贷款担保采用抵押、质押、保证三种方式。新房贷款其担保人为具有相关资质并与公积金中心或公积金管理部建立按揭关系的房地产开发企业。新房担保以房地产开发企业向公积金中心留存保证金形式提供。保证金只能用于逾期贷款的代为偿还,任何单位和个人均不得挪作他用。

申请二手房贷款及以贷还贷的借款人可选择担保公司担保。没有选择担保公司担保的二手房贷款,需产权抵押完成后,公积

金中心才能发放贷款。

借款人到期不能偿还贷款本息的，公积金中心或公积金管理部有权依法定程序处理其抵押物、质押物或按合同约定提取借款人账户内的住房公积金余额，用于偿还贷款本息。

第五条 为防范贷款风险，建立贷款风险准备金制度。按照财政部《关于住房公积金财务管理补充规定的通知》（财综字[1999]149号）规定，住房公积金增值收益用于建立住房公积金贷款风险准备金的比例，按不低于年度住房公积金贷款余额的1%核定。贷款风险准备金由公积金中心负责管理，并按有关规定使用。

第二章 贷款条件

第六条 申请住房公积金贷款应同时具备下列条件：

（一）单位建立住房公积金制度且正常缴存住房公积金6个月（含6个月）以上，个人正常缴存住房公积金6个月（含6个月）以上并具有完全民事行为能力的在职职工；

（二）有固定的职业、稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力。家庭收入按下列方式计算：

1、夫妻双方均正常缴存住房公积金的，家庭收入为夫妻双方月缴存住房公积金基数之和；

2、借款人欠缴住房公积金6个月（含6个月）的不予贷款，配偶欠缴住房公积金6个月（含6个月）或未缴存住房公积金的，计算家庭收入时只认可借款人收入；

- 3、配偶是现役军人的，视同正常缴交住房公积金职工；
- 4、每月偿还住房公积金贷款金额不超过家庭月收入的 50%；
- 5、每个家庭要预留不低于 1000 元的生活保障金。

(三) 有贷款人认可的资产作抵押、质押；

(四) 具有符合条件的购买住房的合同或协议；

(五) 已交付符合规定比例的购房首付款；

(六) 贷款人规定的其它条件。

第七条 每个家庭只能申请两次住房公积金贷款。

第三章 贷款程序

第八条 借款人申请住房公积金贷款时，按公积金中心要求提供相关资料。

第九条 公积金中心或公积金管理部收到符合要求的借款申请资料后，按照规定程序和个人住房贷款的有关规定，对借款人的资格、资信进行审查。

第十条 公积金中心或公积金管理部应在受理贷款申请之日起 3 个工作日内作出准予或不准予贷款的决定，并通知借款人，不准予贷款的，应说明理由。

购房职工已付清全部房款的，公积金中心或公积金管理部不再受理其贷款申请。

有不良信用记录或不具备还款条件的，公积金中心或公积金管理部有权拒绝为其贷款。

第十一条 借款人借款资料全部审查合格后，由公积金中心

委托合作银行办理贷款发放手续,公积金中心应及时将委托贷款资金划转到受托银行。

第四章 贷款额度、期限和利率

第十二条 贷款最高额度为 60 万元。

第十三条 贷款期限最长 30 年。在不超过最长贷款期限的基础上,贷款期限可在借款人法定退休时间的基础上延长 5 年。

第十四条 住房公积金贷款利率,按中国人民银行规定的利率执行。

第五章 贷款偿还

第十五条 借款人应按照借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。如借款人提前还款应征得公积金中心或公积金管理部同意。

第十六条 偿还贷款本息的方式有两种:

(一) 贷款期限 1 年 (含 1 年) 之内的,实行到期一次性还本付息,利随本清;

(二) 贷款期限 1 年以上的,借款人按合同约定每月按时偿还贷款本息。

第十七条 受托银行每月收到借款人偿还本息后,应及时将款项转入公积金中心指定的结算账户,并通知公积金中心。

第六章 合同的变更和终止

第十八条 借款合同需要变更时，应当经借贷双方协商同意，并依法签订变更协议；有担保合同的，应事先征得担保人同意。

第十九条 借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力的，由其合法的财产继承人、财产管理人、受馈赠人，在借款人财产范围内继续履行合同。

第二十条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，借款合同即告终止。

第七章 权利与义务

第二十一条 受托银行对符合住房公积金贷款条件的，应按委托方要求积极受理。

第二十二条 受托银行应按委托方的要求，负责办理有关贷款手续，做好贷款本息的回收，按时将回收的贷款本息划入委托方的存款专户。

第二十三条 借款人在使用贷款期间不得有下列行为：

- (一) 未按合同约定的还款计划归还贷款本息；
- (二) 擅自改变贷款用途或挪用贷款；
- (三) 将设定抵押权或质押权的财产或权益拆迁、出售、转让、馈赠或重复抵押；
- (四) 拒绝或阻挠贷款方对贷款使用情况进行监督检查；
- (五) 提供虚假文件、资料，造成贷款损失；

(六)与其他法人或经济组织签订有损于贷款方权益的合同或协议;

(七)出逃、隐匿、私分、违法出让、不合理低价变卖财产,危害贷款安全;

(八)在保证人违反保证合同或丧失承担连带责任能力、抵押物因意外损毁不足以清偿债权、质押物价值明显减少影响债权实现的情况下,未按要求提供新的担保措施;

(九)借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力后,其法定继承人、财产管理人、受馈赠人拒绝履行借款合同;

(十)违反本办法及借款合同规定的其他行为。

第二十四条 借款人有本办法第二十三条所列行为之一时,贷款人有权采取下列一种或数种债权联合保护措施:

(一)限期纠正违约行为;

(二)收回全部贷款;

(三)按规定处以罚息;

(四)按照合同约定依法提前处分抵押物或质押物,清偿贷款本息;

(五)冻结并提取其账户中住房公积金,清偿贷款本息;

(六)按照合同约定依法提前追索保证人的连带责任,追偿贷款本息。

第二十五条 当处分抵押物、质押物或其他担保财产,其价款不足以清偿贷款本息的,贷款人有权向借款人或保证人追索不足部分;其价款超过贷款本息的,贷款人应将剩余部分退还抵押

人或出质人。

第二十六条 借款合同发生纠纷时，借贷双方经过协商解决。协商不成时，任何一方均可申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第八章 罚 则

第二十七条 提供虚假证明或资料骗取住房公积金贷款的，由公积金中心责令限期改正，处一千元以下罚款；用于经营活动有非法所得的，处违法所得三倍以下罚款，但最高不超过三万元；没有违法所得的，处一万元以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 房地产开发企业不得拒绝为购房者办理住房公积金贷款，阻挠、拒绝缴存人使用住房公积金贷款购房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正；逾期不改正的，予以通报，并进行不良行为记录。

第九章 附 则

第二十九条 本办法自发布之日起施行，原《秦皇岛市职工个人住房公积金贷款办法》自本办法施行之日起废止。