

齐齐哈尔市住房公积金管理委员会文件

齐管规【2020】2号

齐齐哈尔市住房公积金管理委员会关于 印发《齐齐哈尔市住房公积金个人 住房组合贷款管理办法》的通知

各有关单位：

现将《齐齐哈尔市住房公积金个人住房组合贷款管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：《齐齐哈尔市住房公积金个人住房组合贷款管理办法》



齐齐哈尔市住房公积金 个人住房组合贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为满足缴存住房公积金职工日益增长的住房贷款需求，提供多样化的贷款服务，根据《住房公积金管理条例》和《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》(银发【2015】98号)及有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 住房公积金个人住房组合贷款(以下简称组合贷款)，是指借款人申请住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)不足以支付购房总价款时，可同时向承办住房公积金贷款金融业务的商业银行(以下简称商业银行)申请个人住房贷款，是住房公积金贷款和商业银行个人住房贷款(以下简称商业贷款)的组合。

第三条 申请组合贷款的，必须同时符合公积金贷款的相关规定和商业贷款的相关规定。

第四条 组合贷款发放应遵循自愿原则，由借款人根据需要自愿申请。

第五条 齐齐哈尔市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)与商业银行应当强化组合贷款风险管理，保障资金安全。

第二章 组合贷款的对象和条件

第六条 借款人申请组合贷款应具备《齐齐哈尔市住房公积金个人住房贷款管理办法实施细则》(以下简称贷款细则)中规定的贷款对象和贷款条件，并符合商业银行个人住房贷款政策规定的条件。

第三章 组合贷款的额度、期限和利率

第七条 组合贷款额度。公积金中心和商业银行分别确定各自可发放贷款额度，组合贷款发放额度不超过购房价款或经确认购房价款的 80%。

第八条 组合贷款期限。公积金贷款和商业贷款所贷年限必须一致。组合贷款期限最长不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人(含共同借款人)国家法定退休年龄后 5 年。

第九条 组合贷款利率。组合贷款中的公积金贷款和商业贷款，分别按各自政策规定的利率计收利息；遇国家利率调整时，分别按照各自政策规定调整利率。

第四章 组合贷款程序

第十条 借款人申请组合贷款，应分别向公积金中心和商业银行申请，并按各自要求提交材料。在接到借款人申请后3个工作日内作出是否准予贷款的决定，并及时通知借款人。

第十一条 组合贷款的审批采取公积金中心先行审批，商业银行后审批的方式，审批按各自的流程进行，借款人分别与公积金中心和商业银行签订借款合同，依法办理贷款担保手续。

第十二条 公积金中心和商业银行在借款人办理抵押登记后3个工作日内办理贷款发放手续（遇特殊情况顺延），购买商品住房的将贷款资金划转至售房单位指定的收款银行账户，购买二手房的将贷款资金划转至售房人收款账户。

第五章 组合贷款担保

第十三条 借款人以其所购房屋的全部权益办理抵押，作为借款人偿还组合贷款的担保。

第十四条 抵押权人为公积金中心和商业银行，抵押方式为顺位抵押，公积金中心是第一抵押权人，不动产登记中心根据抵押顺序分别向公积金中心和商业银行出具《不动产登记证明》，《不动产登记证明》由公积金中心和商业银行各自保管。

第十五条 抵押担保范围包括公积金贷款和商业贷款的借款本金、利息、违约金以及贷款人为实现债权而发生的相关费用。

第十六条 抵押担保期限为自抵押权登记手续办妥之日起至借款人结清全部贷款本息之日止。

第十七条 借款人在抵押期限内必须对设定抵押的房产妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受公积金中心和商业银行的监督检查。

第六章 组合贷款的偿还

第十八条 借款人可选择等额本息或等额本金还款方式，且公积金贷款和商业贷款的还款方式应当一致。

第十九条 借款人应使用同一还款账户按公积金中心和商业银行各自约定的还款日偿还贷款本息。

第二十条 组合贷款中公积金贷款可以提前部分或全部偿还贷款本息，商业贷款提前偿还按其提前还款的相关规定执行。偿还时优先偿还公积贷款。

第二十一条 组合贷款中的公积金贷款部分，借款人可以按照《贷款细则》的相关规定办理住房公积金对冲还贷、部分还贷、一次性还清等业务，其中商业贷款部分不能使用住房公积金办理逐月还贷、部分还贷等业务。

第七章 贷后管理

第二十二条 贷款发放后，公积金中心和商业银行分别按照与借款人签订的借款合同中约定的内容管理。

第二十三条 在贷款期间内，合同当事人任何一方不得要求变更合同，但经公积金中心和商业银行同意，借款人可以变更组合贷款还款账户。

第二十四条 组合贷款中的公积金贷款和银行贷款全部结清后，借款人持贷款结清证明材料和《不动产登记证明》，到不动产登记中心办理房产抵押登记解除手续。

第八章 组合贷款风险控制

第二十五条 组合贷款中的公积金贷款部分，由市公积金中心承担贷款风险；商业贷款部分，由商业银行承担贷款风险。

第二十六条 借款人无法履行还款义务或出现重大风险等因素需要依法拍卖或变卖抵押物的，拍卖或变卖所得价款在扣除实现债权的相关费用后，按公积金贷款和商业贷款的贷款本息余额所占比例进行受偿。

第二十七条 借款人有下列情形之一的，公积金中心和

商业银行有权停止支付贷款或提前收回全部贷款：

- (一) 不按照借款合同规定用途使用贷款的；
- (二) 借款人无正当理由停缴住房公积金的；
- (三) 借款人采取欺骗和提供虚假材料手段骗取贷款的；
- (四) 其他由于借款人原因，影响借款偿还或损害公积金中心和商业银行利益的；
- (五) 借款人贷款逾期时间达到公积金中心和商业银行约定的代偿时间的；
- (六) 借款人违反合同规定的任何条款，经公积金中心和商业银行指出仍不予纠正的。

第九章 附则

第二十八条 本办法未尽事宜，由公积金中心和商业银行分别按照相关规定执行。

第二十九条 本办法由公积金中心负责解释。

第三十条 本办法自 2020 年 7 月 1 日起施行。