

齐齐哈尔市住房公积金管理委员会文件

齐管规【2020】1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 房贷款管理办法实施细则》的通知

各有关单位：

现将《齐齐哈尔市住房公积金个人住房贷款管理办法实施细则》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贷款管理办法实施细则》



2020年5月28日

齐齐哈尔市住房公积金个人住房贷款 管理办法实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范我市住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)管理,保证资金安全,促进房地产市场平稳健康发展,根据《住房公积金管理条例》(国务院令第350号)和黑龙江省住房和城乡建设厅关于印发《〈黑龙江省住房公积金提取管理办法〉和〈黑龙江省住房公积金个人住房贷款管理办法〉的通知》(黑建规范〔2020〕2号)及有关法律法规,结合我市实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本市行政区域内公积金贷款的管理工作。

本实施细则所称公积金贷款是指以住房公积金为资金来源,发放给住房公积金缴存职工,定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的一种政策性个人住房贷款。

第三条 齐齐哈尔市住房公积金管理委员会(以下简称管委会)负责本市行政区域内贷款政策的审批和确定。管委会应按照《住房公积金管理条例》、中国人民银行的有关规定,确定受委托办理公积金贷款金融业务的商业银行(以下

简称受委托银行)。

齐齐哈尔市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)负责本市行政区域内贷款的管理运作。公积金中心应建立健全公积金贷款管理制度和操作规范,强化风险防控,充分利用信息化手段,提升公积金贷款工作管理和服务水平。公积金中心应与受委托银行签订书面委托协议,明确双方权利、义务、责任,并对委托事项办理情况进行监督和考核。

第四条 任何单位和个人不得限制符合公积金贷款条件的住房公积金缴存职工申请公积金贷款。

第二章 贷款的对象和条件

第五条 凡具有完全民事行为能力的住房公积金缴存职工,在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房时,可以申请公积金贷款;符合规定条件的异地缴存住房公积金的职工,也可以向公积金中心申请公积金贷款。

第六条 申请公积金贷款的缴存职工(以下简称借款人)须同时具备下列条件:

- (一) 具有合法有效的身份证明;
- (二) 申请公积金贷款时已正常连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上(曾经在异地缴存住房公积金、现缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中

心出具的缴存证明合并计算);

(三) 具有完全民事行为能力, 有稳定的经济收入, 信用良好, 具备按期足额偿还公积金贷款本息的能力;

(四) 已按规定比例支付购房首付款;

(五) 申请公积金贷款时不得超过法定退休年龄;

(六) 借款申请人及配偶无尚未还清的公积金贷款;

(七) 属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有权人。

第七条 借款申请人及配偶有以下情形之一, 公积金中心不受理其贷款申请。

(一) 已使用两次及以上公积金贷款的。

(二) 家庭名下已有两套及以上住房的。

(三) 《个人信用报告》内容显示有不良记录的:

1、最长逾期 3 期(含)或近 24 个月内累计逾期 6 期(含)以上记录(能够提供不良记录所在银行出具的“非恶意拖欠证明”除外);

2、贷款账户五级分类为可疑或损失;

3、信用卡账户状态为呆账、冻结、止付。

(四) 有住房公积金骗提、骗贷记录的。

(五) 被纳入失信系统被执行人名单的。

(六) 全款购买自住住房的。

(七) 离婚一年内, 与原配偶之间买卖原住房的。

第三章 贷款的额度、比例、期限及利率

第八条 贷款额度。

(一) 公积金贷款最高额度为 100 万元；贷款金额单位为千元。

(二) 申请公积金贷款额度不应高于借款申请人（含共同申请人）住房公积金账户缴存余额的 20 倍，不足 20 万元的可按 20 万元计。

第九条 贷款比例。

(一) 使用公积金贷款购买商品住房的，最高贷款比例为购房价款的 80%；购买二手房的，最高贷款比例为经确认购房价款的 80%。

(二) 建造、翻建、大修自住住房最高贷款比例为确认投资额度的 50%。

(三) 借款申请人所购房产与第三人共有，贷款金额由所占产权份额确定。

第十条 贷款期限。

(一) 借款申请人申请公积金贷款期限不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人（含共同申请人）法定退休年龄后 5 年。

(二) 贷款期限与抵押房产房龄（房屋建成日期至公积

金贷款申请日的年限）之和不得超过 50 年。

第十一条 贷款利率。

贷款利率按照中国人民银行规定的利率执行。

（一）贷款期限在 1 年以内的（含），执行合同利率，遇法定利率调整不分段计息。

（二）贷款期限在 1 年以上且已发放的贷款，遇法定利率调整，于下一年 1 月 1 日起，按相应利率档次执行新的利率规定。

（三）第二次申请公积金贷款，贷款利率为同期首次申请公积金贷款利率的 1.1 倍。

（四）遇法定利率调整时，新利率执行以贷款实际放款日为准。

第十二条 月最高还款额度的确定：月还款额与月收入比上限为 60%。

第十三条 月收入的认定：

（一）借款申请人及配偶缴存住房公积金的，可根据本人住房公积金月缴存基数计算其月收入。

（二）配偶未缴存住房公积金的月收入，以所在单位出具的收入证明为依据，还需提供近 6 个月的个人储蓄账户资金流水单显示为工资、津补贴等，如收入流水无“工资、津补贴”等字样的，则按我市统计局公布的上年最低工资标准计算；收入流水超过当年社平工资标准的还需另行提供近 6

个月的社保个人参保缴费资料等佐证。相关资料显示月收入不一致的，取最低值确定月收入。

认定月收入同时核减债务支出。如果借款申请人及配偶有其他贷款，在还款能力测算时，家庭月收入中应减去借款申请人及配偶其他贷款月还款额；或在当笔公积金贷款额度中核减其他贷款余额确定最高可贷额度。

第十四条 公积金贷款额度的计算，要根据还贷能力、贷款比例、公积金账户余额的倍数和最高贷款额四个条件确定，四个条件算出的最小值即为借款人最高可贷额度。

第十五条 公积金贷款不足以支付购房总价款时，借款人可向受委托银行申请配套商业性个人住房贷款（即公积金个人住房组合贷款）。公积金个人住房组合贷款的额度、期限、担保方式和还款方式等，由受委托银行与公积金中心协商后确定。

第四章 贷款程序

第十六条 落实国务院“放管服”改革要求，公积金中心将利用市政务信息共享交换平台，建立与人民银行、国土资源等部门信息共享机制，能够联网核实贷款业务信息的，不再要求缴存职工重复提供，并在政务服务网上发布公积金贷款受理条件和办理时限。

第十七条 符合条件的借款申请人可直接向公积金中心申请公积金贷款，并提供下列资料：

- (一) 借款申请人、配偶和产权所有人居民身份证件、户口簿等有效身份证件；
- (二) 结婚证、离婚证等婚姻状况证明；
- (三) 借款人及售房人的人民币借记卡或活期存折；
- (四) 购买商品住房的，提供《黑龙江增值税普通发票》、《购买商品房登记备案介绍信》、《商品房买卖合同》(网签)；
- (五) 购买二手房的，提供售房人的《中华人民共和国不动产权证书》、买卖双方首付款转账回执或交易明细；
- (六) 建造、翻建、大修自住住房的，提供县（区）级以上规划、土地、建设等有关管理部门出具的《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》或《个人建房用地许可证》、《建筑工程施工许可证》、材料费用发票、工程结算书、具有法律效力的批准文件或具有房屋安全鉴定资质的鉴定机构出具的大修危房鉴定报告、有关部门出具的价格确认书；
- (七) 借款申请人为异地缴存职工的，提供异地缴存公积金中心出具的《缴存证明》及贷款前6个月的公积金缴存明细；放款后将《缴存证明》回执返回至缴存地公积金中心。

第十八条 办理流程。

- (一) 借款申请人及配偶携带符合贷款条件的相关资料到公积金中心窗口或代办点窗口申请办理。

(二) 公积金中心应在接受借款人申请后的3个工作日内完成贷款审核工作，做出是否准予贷款的决定，并通知借款申请人。

(三) 借款申请人与公积金中心签订《抵押借款合同》，办理抵押登记手续。

(四) 借款申请人抵押登记后，公积金中心办理放款手续。

第五章 贷款担保

第十九条 借款人申请贷款应采取抵押担保方式，即以所购房产作为抵押，依法办理住房抵押登记手续。

借款人对设定抵押的财产在抵押期内必须妥善保管，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的监督检查。

第二十条 房屋开发单位销售的期房，在未取得房屋所有权证前，房屋开发单位须为借款人提供阶段性担保。

第六章 贷款偿还

第二十一条 借款人应当按借款合同约定的方式偿还公积金贷款本息。

(一) 公积金贷款期限在一年以内（含一年）的，到期一次还本付息，利随本清；

(二) 公积金贷款期限在一年以上的，可以按照等额本息还款法或等额本金还款法按月分期偿还公积金贷款本息，还款方式在借款合同中约定。

第二十二条 借款人按照借款合同约定可以全部或部分提前偿还公积金贷款本息。每次提前还款额不低于1年的应还款额。提前还款的偿还资金，按利息、本金的顺序回收。

第二十三条 借款人未按借款合同约定时间偿还公积金贷款本息的，对逾期未偿还部分，按中国人民银行规定计收罚息；公积金中心可以从借款人及其配偶住房公积金账户直接扣划账户余额用于偿还贷款。逾期还款的偿还资金，按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序回收。

第二十四条 异地公积金贷款出现逾期时，缴存地公积金中心应配合公积金贷款地公积金中心开展公积金贷款催收工作，可扣划借款人公积金账户资金用于归还公积金贷款。

第二十五条 借款人具备按月扣划委托还款条件的，应按照《委托扣划公积金还贷协议》执行。

第二十六条 结清贷款时，借款人本人携带身份证原件办理。如未按合同约定的时间偿还，将按照中国人民银行利率管理的有关规定计收罚息。

第七章 贷后管理

第二十七条 抵押借款合同解除或变更，经公积金中心依法协商同意。合同变更未达成前，原抵押借款合同继续有效。

第二十八条 借款人在抵押借款合同终止前死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人、受遗赠人或法定代理人应继续履行抵押借款合同。

第二十九条 保证人失去担保资格和能力，或发生合并、分立、破产时，借款人应变更保证人并重新办理担保手续。

第三十条 贷款档案的归档、保管、利用和销毁等管理工作，按照《黑龙江省住房公积金业务档案管理办法》执行。

第八章 法律责任

第三十一条 借款人有下列情形之一的，公积金中心有权停止支付贷款或者提前收回全部贷款，借款人承担全部违约责任：

（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；

（二）不按借款合同约定使用贷款或偿还贷款本息的；

（三）未经公积金中心同意，借款人将抵押住房拆迁、出售、转让、赠与，或将抵押住房、质押物重复抵押、质押的；

（四）借款人拒绝或阻挠公积金中心对贷款使用情况进行监督检查的；

（五）借款人公积金贷款期内死亡或被宣告死亡，其财产合法继承人、受遗赠人拒绝履行抵押借款合同的；

（六）骗取本人或他人公积金贷款的。

第三十二条 骗取本人或他人公积金贷款的，列入失信人员名单并在 5 年内取消其办理公积金贷款资格，同时将失信人员信息报市诚信信息管理部门。

第三十三条 被骗取的公积金贷款，由公积金中心负责追回，并由相关部门追究直接责任人和有关人员的责任，情节严重构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 公积金中心工作人员，不按本实施细则办理公积金贷款造成工作失误的，由公积金中心责令限期改正，对负有责任的主管人员和直接责任人给予政务处分；对有贪污受贿、徇私舞弊、玩忽职守等情形造成损失的，追究其经济责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十五条 借款人应按照借款合同依法履行义务并有权维护其正当权益，对公积金贷款中的违法违规行为进行投诉、行政复议、司法诉讼。

第九章 附 则

第三十六条 本实施细则所称等额本息还款法：即贷款期内每月以相等的额度平均偿还贷款本息；等额本金还款法：即贷款期内每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。

第三十七条 本实施细则由齐齐哈尔市住房公积金管理中心负责解释。

第三十八条 本实施细则自 2020 年 7 月 1 日起施行。2018 年 4 月 20 日《齐齐哈尔市住房公积金个人住房贷款管理办法实施细则(修订版)》(齐管规[2018]1 号)及 2018 年 7 月 3 日《齐齐哈尔市住房公积金管理委员会关于调整齐齐哈尔市住房公积金政策的决定》(齐管规[2018]4 号)同时废止。