

资阳市住房公积金贷款管理实施细则

第一章 总则

第一条 为规范本市住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，支持住房公积金缴存职工购买普通自住住房，防范公积金贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》、《资阳市住房公积金贷款管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于资阳市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后管理、法律责任等管理工作。

第三条 公积金贷款原则上应用于支持缴存职工购买在本市行政区域国有土地上建造的、并能取得土地使用权及房屋所有权的普通自住住房，所购住房土地用途应为住宅用地。

本细则所指公积金贷款类型分为：

（一）商品住房贷款：贷款申请人所购住房为房地产开发企业已取得商品房预售许可证或商品房现售备案且与公积金中心建立了项目合作关系的住房。

（二）再交易房贷款：贷款申请人所购住房为已取得房屋产权权属证书、具有完全处置权利且可在当地房管、不动产登记部门办理买卖过户及抵押登记的住房。

（三）住房商业贷款转为公积金贷款：住房公积金缴存职工在本市行政区域内购买普通自住住房时符合公积金贷款基本条件，因故办理了住房商业贷款的，可申请将未结清的住房商业贷款转为公积金贷款。

第二章 贷款对象和条件

第四条 连续逐月正常缴存住房公积金的职工和本市个人自愿缴存人员，可以向公积金中心申请公积金贷款。

第五条 申请公积金贷款时，借款申请人应同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力，年龄在 18 周岁以上至法定退休年龄期间。

党政机关、人民团体中的正、副县处级及相应职务层次的女干部，事业单位中担任党务、行政管理工作的相当于正、副县处级的女干部和具有高级职称（含正、副高级）的女性专业技术人员（以下简称县处级女干部和具有高级职称的女性专业技术人员）不超过 60 周岁。

（二）具有有效身份证件，包括居民身份证、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

（三）申请公积金贷款时缴存公积金应符合以下要求：

- 1.个人住房公积金账户应为正常缴存状态；
- 2.已连续逐月正常汇缴住房公积金 6 个月（含）以上；
- 3.计划分配军队转业干部，将服役期间的住房公积金转入我市补缴且前后连续缴存的，缴存时间可合并计算。

（四）没有提取本人及配偶公积金用于支付该套住房的首付款。

（五）在本市及异地公积金中心（以下简称异地中心）无公积金贷款余额或公转商贴息贷款余额。

（六）具有合法有效的购房行为，且须在发生购房行为一年内申请公积金贷款：

- 1.商品住房：购房行为以取得当地房地产管理部门备案登记的《商品房买卖合同备案表》的时间为准。

2.再交易房：购房行为以取得交易过户后的《不动产权证书》的时间为准。

（七）缴存人或配偶发生购房行为，且购房行为发生在借款申请人已连续正常缴存住房公积金6个月（含）之后；

（八）有稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好。

（九）能够提供公积金中心认可的担保方式。

（十）结清首套公积金贷款后，再次申请公积金贷款须间隔6个月以上。

缴存职工家庭公积金贷款累计次数不得超过两次。

（十一）公积金中心规定的其他条件。

（十二）住房商业贷款转为公积金贷款另须满足以下条件：

- 1.借款申请人须为本市缴存职工，购房地地址须在本市行政区域内；
- 2.借款申请人在购房时（商品房以备案时间为准，二手房以取得产权证时间为准）已符合我市公积金贷款条件；
- 3.借款申请人是原住房商业贷款的借款人或其配偶；
- 4.已取得该笔住房商业贷款所购住房产权证；
- 5.借款申请人申请住房商业贷款转公积金贷款时应提前结清原住房商业贷款，且须在结清住房商业贷款后一年内申请公积金贷款。

第六条 借款申请人的配偶应作为共同申请人，向公积金中心申请公积金贷款并承担偿还贷款的连带责任。

共同申请人应同时符合本实施细则第五条除第（三）项以外的其他条件。

第七条 公积金贷款支持缴存职工家庭购买首套普通自住住房或第二套改善居住条件的普通自住住房，不支持购买第三套及以上住房。

（一）住房套数认定依据：

住房套数依据借款申请人及共同申请人在公积金中心（含异地中心）业务信息系统内的贷款次数，同时结合中国人民银行个人信用信息基础数据库（以下简称个人征信）住房公积金贷款记录等认定。

（二）住房套数认定标准：

- 1.借款申请人、共同申请人在公积金中心（含异地中心）业务信息系统或个人征信中无公积金贷款记录的，申请公积金贷款视为首套房；
- 2.借款申请人、共同申请人在公积金中心（含异地中心）业务信息系统或个人征信中有过 1 次公积金贷款记录的，在首次公积金贷款结清后，再次申请公积金贷款，视为二套房；
- 3.职工家庭公积金贷款次数按婚前个人和婚后共同申请公积金贷款记录次数合并计算。

第八条 申请公积金贷款时，借款申请人及共同申请人存在以下情形之一的，不准予贷款：

（一）个人征信信息（含人民银行征信系统、公积金业务信息系统等）存在以下严重不良记录之一的：

- 1.最近 5 年内住房公积金贷款、商业银行贷款、贷记卡、准贷记卡连续逾期 3 次（含）以上或累计逾期 6 次（含）以上的；
- 2.贷款、贷记卡、准贷记卡逾期所欠款项尚未还清的；
- 3.存在呆账、核销、止付、被强制执行等的；
- 4.其它债务额度较大的；
- 5.存在其他严重不良记录的。

（二）缴存人与非配偶或非直系亲属共同购房的，买受人与售房人存在夫妻、父

母、子女关系的；

(三) 被纳入失信被执行人名单的；

(四) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

(五) 个人自愿缴存者在申请贷款时，不能提供社保个人参保缴费证明的；

(六) 存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 每笔公积金贷款的可贷额度由公积金中心按照借款申请人及配偶公积金缴存情况、购房总价、首付款比例、贷款期限、还贷能力、负债状况、信用状况等规定，综合评估借款申请人实际情况后，取最低值确定（向下取整为5000元的整数倍）。

第十条 本市公积金贷款最高额度为：职工家庭夫妻双方都缴存住房公积金的，单笔最高贷款额度为45万元，单方缴存住房公积金的，单笔最高贷款额度为35万元。

第十一条 贷款额度计算公式为：公积金贷款额度=（借款申请人个人公积金账户余额+共同申请人个人公积金账户余额）×缴存余额倍数×缴存时间系数

（一）个人公积金账户余额是指借款申请人、共同申请人在申请贷款时的正常缴存余额，以公积金中心的认定为准。

1.申请贷款时，共同申请人已开户缴存住房公积金，尚未连续正常缴存6个月以上的，其公积金账户余额不纳入贷款额度计算公式计算贷款额度，可视为职工家庭夫妻双方都缴存住房公积金；

2.申请贷款时，共同申请人在购房行为发生后再开户缴存住房公积金，其公积金

账户余额不纳入贷款额度计算公式计算贷款额度,视为职工家庭单方缴存住房公积金。

(二)单位统一补缴以往年度欠缴、少缴的,经公积金中心认可后,可纳入贷款额度计算公式计算贷款额度。

(三)缴存职工实际贷款额度与职工家庭缴存余额挂钩。首次申请贷款最高贷款额度不超过职工家庭缴存余额的 30 倍,再次申请贷款最高贷款额度不超过职工家庭缴存余额的 20 倍。

(四)缴存时间系数的确定:

借款申请人申请公积金贷款时,连续正常缴存时间小于 12 个月的,缴存时间系数为 0.6;连续正常缴存时间在 12 个月至 24 个月的,缴存时间系数为 0.8;连续正常缴存时间在 24 个月以上的,缴存时间系数为 1。

(五)缴存人与直系亲属(父母、子女)共同购房,有明确产权份额的,按明确的份额计算可贷款额度,未明确产权份额的,按共有人平均份额计算可贷款额度。

第十二条 首付款比例和所购住房价值的认定:

(一)首付款比例是指首付款金额占所购住房价值的比例。执行首套房公积金贷款政策的,首付款比例不低于所购房屋总价的 30%;执行第二套房公积金贷款政策的,首付款比例不低于所购房屋总价的 40%。

住房商业贷款转公积金贷款,申请公积金贷款额度为提前结清的原住房商业贷款,且首套房不超过购房总价的 70%,二套房不超过购房总价的 60%,并不得超过本市贷款最高限额。

(二)所购住房价值的认定:

1.购买商品住房，应以房管部门确认的住房交易价格作为住房价值，不包含装修价值。

2.购买再交易房，应以具有房地产评估资质并经公积金中心认可的评估机构的评估价值、公积金中心根据市场评估指导价的估价、房管部门确认的住房交易价格中的最低值，确定住房价值。

第十三条 还贷能力系数的认定：

（一）借款人、共同借款人偿还贷款月还款额不得高于家庭月收入的50%。

（二）贷款月还款额是指个人征信系统显示的贷款月还款额和申请的当笔公积金贷款月还款额之和。

（三）月收入的认定：

1.单位缴存职工的月收入以申请贷款时的缴存基数为准。

2.个人自愿缴存人员的月收入以申请公积金贷款时的缴存基数为准，如果缴存基数与其提供的社会养老保险个人参保缴费证明不吻合，两者取其低值。

3.未缴存公积金的共同申请人的月收入，需就业单位提供的证明和最近6个月的个人储蓄账户资金流水（显示为工资、津补贴等），或最近6个月社会养老保险个人参保缴费资料或最近6个月个税纳税凭证等佐证资料。

第十四条 公积金中心根据借款人、共同借款人信用状况评估贷款。借款人、共同借款人个人征信系统、公积金业务信息系统等存在不良信用记录，酌情减少贷款审批额直至拒绝贷款。

（一）借款人、共同借款人的信用状况应以个人征信系统、公积金业务信息系统等查询结果为依据，同时结合借款人的信用情况、具体逾期期数、

逾期金额等因素综合评估贷款额度。不依据商业银行出具的非恶意逾期证明、贷款结清证明等。

(二) 因信用卡年费、挂失手续费等产生的逾期记录, 经公积金中心认定后可不纳入逾期期数计算。

(三) 人民银行征信系统的查询结果有效期为三个月。

第十五条 贷款期限的确定:

(一) 贷款期限以整年计算, 最短 1 年, 最长 30 年, 借款人临近退休年龄、具有偿还能力、个人信用良好、能有效实施贷后管理的, 可以适当延长至法定退休年龄后 5 年。

(二) 申请再交易房贷款的, 贷款期限加所购住房楼龄不超过 30 年。

第十六条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行。

(一) 执行首套房公积金贷款政策的, 贷款利率按同期法定公积金贷款利率执行。

(二) 执行第二套房公积金贷款政策的, 贷款利率按国家规定上浮。

第十七条 在贷款还款期内如遇法定利率调整, 按中国人民银行有关规定办理。

(一) 贷款期限为 1 年的, 不分段计息。

(二) 贷款期限在 1 年以上的, 于次年 1 月 1 日起按相应利率档次执行新的利率规定。

第四章 贷款合作项目管理

第十八条 房地产开发企业应在取得商品房预售许可证后，及时向公积金中心提出申请，建立公积金贷款合作关系。

(一) 申请条件：

- 1.开发企业资质、信誉良好，未纳入企业征信黑名单；
- 2.无法院被执行人信息记录；
- 3.已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、商品房预售资金监管协议等；
- 4.主体工程建设进度达到多层封顶、高层 1/3 以上。

(二) 申请材料：

1.企业信息

- (1) 统一社会信用代码。
- (2) 企业房地产资质证书。
- (3) 公司章程。

2.项目信息

- (1) 建设用地规划许可证。
- (2) 建设工程规划许可证。
- (3) 建筑工程施工许可证。
- (4) 国有土地使用证。

3.签约资料

- (1) 个人住房公积金贷款合作的书面申请。
- (2) 商品房预售房许可证。
- (3) 公司股东会议认可担保事项决议。

(4) 企业上一年度经审计的会计年度报表和上一季度会计报表。

(5) 商品房预售资金监管协议。

(6) 法人代表和企业征信报告。

(三) 办理流程：

- 1.开发企业递交项目合作申请；
- 2.中心审核、审批；
- 3.项目签约。

(四) 保证金的交存与退付：

- 1.商品房预抵押贷款，房地产开发企业须交纳预抵押贷款保证金。
- 2.保证金实行分级动态管理，一级（含暂一级）资质开发企业按购房人贷款额度的 5%交存，二级（含暂二级）资质开发企业按购房人贷款额度的 8%交存，三级（含暂三级）及以下资质开发企业按购房人贷款额度的 10%交存。
- 3.开发资质以在本地开发建设、具有独立法人资格的企业开发资质为准。合作期间企业资质升级，不变更已签约合作项目期次的保证金交纳比例。
- 4.房地产开发企业交纳的保证金在办妥房屋抵押手续或借款人提前结清公积金贷款后退还。保证金不计息。

(五) 签约后期管理：

房地产开发企业在合作项目到期后仍有后续开发期次，可向公积金中心申请续约；如出现影响贷款资金安全的风险，公积金中心有权暂停或中止与房地产开发企业的合作。

第五章 贷款担保

第十九条 申请公积金贷款，应当提供担保。担保包括以下两种方式：

（一）房产抵押担保。借款人应将所购住房作为抵押物进行担保，抵押人和抵押权人应签订书面合同，并按规定办理抵押登记手续。同时应将住房价值全额用于抵押。

（二）质押担保。借款人可用受托贷款银行人民币定期存单、凭证式国债等公积金认可的有价证券作为质押（存单不进行跨行质押），质押担保的借款金额不得超过质物金额的 90%，质物到期日应晚于贷款到期日。

第二十条 在抵押期内，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。

第二十一条 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，或由承担连带担保责任的开发企业偿还贷款本息。

第六章 贷款程序

第二十二条 贷款申请

（一）借款申请人、共同申请人应提供的申请资料包括：

1.有效身份证明：

（1）居民身份证；

（2）港澳台人士提供《港澳居民来往内地通行证》或《台湾居民来往大陆通行证》等；

（3）外籍人士提供《外国人永久居留身份证》等。

2.婚姻状况证明：

（1）结婚证、离婚证、法院判决离婚的生效文书等；

(2) 单身声明。

3.购房证明:

(1) 购买商品房的, 提供经房管部门确认的购房合同及备案表;

(2) 购买再交易房的, 提供经房管部门确认的不动产权证书、买方完税证明。

4.异地缴存职工和县处级女干部另应提供的相关资料:

(1) 异地中心缴存职工, 提供住建部统一格式的异地缴存证明, 并由公积金中心进行核实。

(2) 县处级女干部提供所在单位的任职文件等证明材料, 具有高级职称的女性专业技术人员提供高级职称证明。

5.公积金中心要求提供的其他相关资料。

(二) 贷款购买再交易房的, 除借款人提供上述资料外, 售房人(卖方)还应到公积金中心提供下述资料:

1.售房人身份证明。

2.收款账户: 符合受托银行要求的售房人银行个人账户。

第二十三条 办理流程:

(一) 借款人申请公积金贷款, 须到公积金中心填写书面申请, 按要求提交真实、完整、有效的申请资料, 并配合贷款调查和审查, 共同申请人不能到场的, 须公证委托借款人代办。

购买再交易房的, 售房人应到场提供相关资料, 不能到场的, 须公证委托他人代办。

(二) 公积金中心根据相关规定受理、审查、审批, 并将审批结果通知受托银行。

(三) 受托银行与借款申请人签订借款合同，办理贷款手续；

(四) 办理（预）抵押登记；

(五) 受托银行发放贷款：

- 1.商品房贷款资金划转到房地产开发企业确认的预售款监管银行专用账户或现房售房款账户。
- 2.再交易房贷款资金划转到借款合同中约定的符合受托银行要求的售房人账户。
- 3.商业住房贷款转公积金贷款，贷款资金划转到原住房商业贷款借款人的账户。

第二十四条 在公积金贷款办理流程中，借款申请人、共同申请人提供虚假证明材料，中心有权拒绝其贷款申请。

第二十五条 资料齐全的贷款申请，公积金中心自受理之日起 10 个工作日内，作出准予贷款或者不予贷款的決定。不予贷款的，应告知借款申请人原因。

第二十六条 在公积金贷款办理流程中，若公积金中心或受托银行审查到借款申请人、共同申请人不符合贷款规定的，应退回并告知借款申请人原因。

第七章 贷款偿还

第二十七条 贷款期限在 1 年以上的公积金贷款，按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息还款法或等额本金还款法。

贷款期限为 1 年的公积金贷款，到期一次还本付息。

第二十八条 在还款期间，借款人应按约定的还款计划、还款方式偿还公

积金贷款本息，应在每期还款日前提前将当期应还款项足额存入委托扣款账户。

第二十九条 在还款期间，借款人可向公积金中心申请提前偿还全部或部分贷款。若部分提前还款，金额应为 5000 元的整数倍。

第八章 贷后管理

第三十条 借款合同变更

（一）借款合同变更，须经公积金中心、受托银行、借款人协商同意，变更合同未达成以前，原借款合同继续有效；

（二）借款申请人在签定借款合同后，不能更改贷款期限和还款方式等内容；

（三）借款申请人、共同借款人不能因婚姻状况变化解除其中任意一方该笔借款的债务关系；也不能因婚姻状况变化、财产转移并提前结清该笔贷款再次以该套住房申请公积金贷款。

第三十一条 借款人死亡、宣告死亡或者丧失民事行为能力的，其财产的继承人、受遗赠人或者监护人应当继续履行借款合同，但继承人放弃继承或者受遗赠人放弃遗赠的除外。

第三十二条 借款合同终止

借款合同终止并结清债权债务的，受托银行应及时出具贷款本息结清证明，抵押权（质权）人应及时出具同意撤销抵押或终止冻结止付证明，并协助办理后续手续。具备下列条件之一的，借款合同终止：

（一）借款人按合同约定还清全部贷款本息；

（二）借款合同被依法或依据当事人约定解除；

(三) 法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

第三十三条 在贷款结清前，借款人（含共同申请人）应按照借款合同约定及相关规定，继续缴存住房公积金，当贷款出现风险或其他原因导致缴存人公积金账户被查封时，其住房公积金账户存储余额优先用于偿还公积金贷款。

第三十四条 借款人应接受贷款银行、公积金中心对其还贷能力、抵押物等情况的核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知贷款银行、公积金中心，并配合贷款银行、公积金中心采取相关债权保全措施。

第三十五条 发生下列情况之一时，公积金中心有权要求借款人提前偿还部分或全部借款：

- (一) 借款人违反借款合同规定的；
- (二) 借款人发生导致不能按期归还贷款本息变故的；
- (三) 借款人将借款挪作他用、转借他人或违约使用的；
- (四) 借款人及配偶在公积金贷款偿还期间均停止缴存住房公积金 6 个月以上的。

第三十六条 发生下列情况之一时，公积金中心有权依法处置抵押（质押）物，用于偿还公积金贷款本息：

- (一) 借款人在还款期内连续三个月、累计六个月（含）以上不按合同约定还款期偿还贷款本息的；
- (二) 借款人超过借款合同最后期限一个月仍未还清贷款本息的；
- (三) 借款人向公积金中心或贷款银行提供虚假证明材料，已经或可能造成贷款损失的；
- (四) 借款人擅自将抵押房屋出售、转让、改建、赠与或重复抵押的；

- (五)借款人在借款合同终止前死亡或被宣告死亡，而无继承人或受遗赠人的；
- (六)借款人在借款合同终止前死亡或移居境外，其合法继承人或受遗赠人拒不承担偿还贷款本息义务或无力偿还贷款本息的。

第三十七条 公积金中心在处理抵押（质押）物时，所获价款优先偿还住房公积金贷款本息，不足部分由借款人或其担保人继续负责偿还；剩余部分退还借款人。

第九章 法律责任

第三十八条 借款人在结清贷款前出现还款逾期或违反借款合同约定停止履行缴存住房公积金义务等违约情形，公积金中心有权依据借款合同约定追究其违约责任。

第三十九条 借款人通过向公积金中心提供虚假信息、文件或资料等方式违规获取公积金贷款的，公积金中心有权提前终止借款合同，并进行住房公积金失信行为登记，自登记之日起5年内取消其公积金贷款资格并报有关部门实施联合惩戒。

第四十条 受托银行未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，应承担相应的违约责任。

第四十一条 借款人、缴存单位、受托银行、公积金中心、房地产开发企业及中介机构等有关个人和单位在办理公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十章 附则

第四十二条 本实施细则自 2019 年 5 月 1 日起施行，有效期五年。原《资阳市住房公积金贷款管理实施细则》（资住金发〔2012〕15 号）文件同时废止。

第四十三条 原有规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。本实施细则未尽事宜，参照国家及省、市相关管理规定执行。

第四十四条 本实施细则有关条款遇国家、省及市政策调整时作相应调整。

第四十五条 本实施细则由资阳市住房公积金管理中心负责解释。