

清远市住房公积金个人 住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为规范个人住房公积金贷款管理，防范资金风险，充分发挥住房公积金的政策保障作用，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》等有关规定，结合清远市住房公积金管理工作实际，特制定本办法。

第二条 清远市住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款），是指清远市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）委托商业银行向符合贷款条件的住房公积金缴存职工发放的，用于在本市行政区域内购买自住住房的贷款。

第三条 清远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公积金贷款审批和管理。

第四条 公积金贷款实行缴存住房公积金义务与权利对等原则。

第二章 贷款对象和贷款条件

第五条 公积金贷款对象包括两类：一是在本市缴存公积金或者具有本市户籍在外地缴存公积金以及在签订互贷合作协议城市缴存公积金的单位职工；二是在本市自愿缴存公积金的人员。

第六条 申请公积金贷款应同时具备以下条件：

- （一）具有合法有效的身份证明；
- （二）公积金账户处于正常缴存状态，且单位职工应连续足额缴存6个月（含6个月）以上，自愿缴存人员应在本市连续足额缴存12个月（含12个月）以上；
- （三）为所购住房的所有权人或共有人；
- （四）具备住房所在地房产交易部门和登记部门确认的商品房买卖合同或协议，并能办理抵押担保手续；
- （五）已按规定支付首期购房款；
- （六）具有完全民事行为能力，信用良好，拥有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力。

第七条 第二次申请使用住房公积金贷款的家庭，必须在第一次住房公积金贷款结清后方可申请公积金贷款。

第八条 属于下列情形之一的，不予贷款：

- （一）所购房产为非居住用途的；
- （二）所购住房土地性质为集体土地的；
- （三）所购住房用途为别墅的；
- （四）所购住房为独立成栋住宅的；

（五）所购买住房部分产权份额的（共有产权住房除外）；

（六）所购住房为家庭（包括申请人、申请人配偶及其未成年子女，下同）名下第三套及以上住房的；

（七）申请人家庭在全国范围内已使用过两次公积金贷款款的；

（八）申请人及配偶与父母、子女之间交易的住房；

（九）其他不符合法律、法规规定的情形。

第九条 公积金贷款以申请人的诚信记录作为重要审核依据，出现下列情形之一的，暂不受理其贷款申请：

（一）人民银行征信记录显示贷款（包括个人住房贷款、消费贷款等任意种类贷款）累计逾期6期及以上或者有当前逾期未结清的；

（二）人民银行征信记录显示贷记卡近2年累计逾期6期以上以及有当前逾期未结清的；

（三）以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额，且全额退款未满5年的；

（四）申请之前5年内存在提供虚假资料骗取公积金贷款等不良诚信记录的。

第三章 贷款的额度、期限和利率

第十条 贷款额度

（一）公积金中心根据资金运行情况及风险管理的要求拟定最高贷款额度及可贷额度计算标准，经清远市住房公积金管理委员会审议通过后向社会公布执行。

（二）实际可贷额度应根据账户余额倍数标准计算确定，但不得超过最高贷款额度且不得超过抵押物价值的70%。

1. 家庭购买首套自住住房的：

（1）累计缴存时间在24个月（不含24个月）以下的，可贷额度不超过公积金账户余额的8倍；

（2）累计缴存时间在24个月（含24个月）以上48个月（不含48个月）以下的，可贷额度不超过公积金账户余额的10倍；

（3）累计缴存时间在48个月（含48个月）以上的，可贷额度不超过公积金账户余额的12倍。

公积金账户有销户后重新开户情形的，除因合并销户、外部转出销户可合并计算销户前的缴存记录外，其余情形不可合并计算销户前的缴存记录。

2. 家庭购买第二套自住住房的，可贷额度不超过公积金账户余额6倍。

（三）根据贷款额度计算得出的每月公积金贷款还款额不超过申请人家庭收入的50%。公积金中心、受委托银行应加强对借款申请人（含共同申请人）还款能力的审查。

（四）贷款以二手房作为抵押物的，由贷款受委托银行聘请具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，出具符合国家房地产评估规范要求的抵押物价值评估报告，并应以评估价值、房屋交易价格相比较低者作为抵押物价值。

（五）申请人的配偶可以作为共同申请人。夫妻双方共同申请且均符合公积金贷款条件的，可合并计算贷款额度，但不得超过夫妻双方的最高贷款额度。

（六）房屋套数认定

1. 家庭名下房屋套数以职工家庭在我市不动产登记管理部门确定的房产套数为准。上述信息如可通过“粤省事”微信小程序获取的，申请无需提交纸质版本《家庭名下房屋套数证明》。

2. 家庭名下房屋套数信息中，所有未注销的住房，包括商品房、经济适用房、限价房、宅基地、集体土地所有权住房等查房情况显示用途是“居住用房”或“住宅”的均纳入家庭名下房屋套数认定范围。

第十一条 公积金贷款不足以支付购买住房所需房款时，可同时向受委托银行申请商业性住房贷款，公积金贷款和商业性住房贷款期限应一致。

第十二条 贷款期限

（一）公积金贷款的最长贷款期限为30年，且不超过法定退休后5年（法定退休年龄为男性年满60周岁，女性年满55周岁）。

（二）贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限，二手房贷款期限与楼龄之和不超过50年。

（三）夫妻共同申请的，贷款期限以夫妻双方中较长的一方计算。

（四）组合贷款中的公积金贷款和商业贷款的期限应一致。

第十三条 公积金贷款利率按照国家有关规定执行。贷款期限内如遇利率调整，于利率调整的次年1月1日起按新的利率标准执行。

第四章 贷款程序

第十四条 申请公积金贷款按以下程序办理：

（一）借款人向受委托银行递交申请材料；

（二）受委托银行进行贷前审核，符合贷款条件的予以受理，并通过贷款业务系统上报公积金中心；

（三）公积金中心对贷款进行审核，做出是否准予贷款的决定；

（四）准予贷款的，由公积金中心或受委托银行通知借款申请人签订借款合同和担保合同，并将贷款资料转交担保落实人员办理担保手续；

（五）贷款担保落实后，受委托银行应在贷款业务系统中完成信息录入；

（六）公积金中心确定符合放款条件后，将贷款发放至借款合同约定的账户。

第十五条 借款申请人在公积金贷款审批过程中停缴公积金的，公积金中心应中止其公积金贷款审批程序。

第五章 贷款担保

第十六条 借款人申请住房公积金贷款时，应使用抵押方式为贷款提供担保，以所购住房作为抵押物，在申请放款前办理完成不动产抵押登记手续。借款人到期不能偿还贷款本息的，市公积金中心有权依法处置抵押物。

第十七条 所购住房为预售房的，可由该开发项目的房地产开发企业提供阶段性担保，直至该住房办理完成不动产抵押登记。保证人应当与公积金中心签订书面合同。

第六章 贷款偿还

第十八条 借款人及配偶在公积金贷款结清前，其住房公积金优先用于偿还公积金贷款本息；公积金贷款结清前，借款人及配偶连续满3个月或累计满6个月不履行公积金缴存义务的，公积金中心有权按同期同档次商业银行住房按揭贷款利率计收贷款利息或提前收回贷款。

第十九条 公积金中心对借款人的住房公积金贷款应还本息进行核算。

第二十条 借款人应当按照借款合同约定的还款计划、还款方式偿还公积金贷款本息。违反前款规定的，公积金中心按照有关规定收取罚息。

第二十一条 借款人为清远市住房公积金缴存职工的，贷款发放后公积金中心在每月约定的扣款日从借款人的住房公积金账户上划扣资金用于偿还贷款本息(含罚息，如有)，如住房公积金账户余额不足偿还的，从借款合同约定的还款账户划扣应还的贷款本息(含罚息，如有)。

第二十二条 借款人逾期还款3期(含)以上的，公积金中心可划扣借款人本人的住房公积金账户内的余额，用于归还逾期贷款本息、罚息。

第二十三条 借款人提前归还公积金贷款的，应按有关规定办理提前还款手续。

第二十四条 借款人死亡、被宣告死亡或丧失民事行为能力，其遗产或财产继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人应继续履行借款人所签订的借款合同义务。

第七章 监督管理

第二十五条 公积金中心应明确内部管理职责，加强对贷款受委托银行的监督和考核，防范信贷风险。

第二十六条 公积金中心应严密监控资金使用情况，当个人住房贷款率 $>90\%$ 时，暂停第二次公积金贷款受理，暂停后连续3个月低于 90% ，恢复受理第二次公积金贷款。

第二十七条 当个人住房贷款率 $>90\%$ 时，可启动广清互贷资金和轮候放款政策。

第二十八条 借款人未按时履行还款义务的，受委托银行应当依法行使催收或担保权利。

受委托银行未按照公积金贷款业务流程办理公积金贷款业务或者不依法进行催收或行使担保权利的，公积金中心应当根据委托协议追究受委托银行的责任。

受委托银行违规挪用公积金的，公积金中心应当依法解除委托合同，限期办理公积金受委托业务及相关资料移交手续，并追究受委托银行的法律责任。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章 附则

第二十九条 本办法由市住房公积金管理委员会负责解释。以前规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第三十条 公积金贷款相关业务办事指南、指引等，由公积金中心按照国家和省的要求，结合我市实际需要确定并公布。

第三十一条 本办法自2024年6月1日起施行，有效期5年。此前文件规定与本办法不符的，以本办法为准。