四平市个人住房公积金贷款管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为支持公积金缴存人基本住房消费需求，规范个人住房公积金贷款行为，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》和中国人民银行《个人住房贷款管理办法》及有关法律、法规、规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 个人住房公积金贷款，是指四平市住房公积金管理中心（以下简称“管理中心”），以住房公积金为资金来源，委托商业银行（以下简称“受委托银行”），向缴存住房公积金的人员（以下简称“借款人”）发放的定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性住房消费贷款（以下简称“公积金贷款”）。

**第三条** 公积金贷款实行缴贷结合、先缴后贷、整借零还、贷款担保、自愿平等、诚实守信的原则。

**第四条** 公积金贷款由管理中心负责审核、审批、放款及贷后管理。受委托银行按照与管理中心签定的《贷款业务委托协议书》的相关约定，负责个人住房公积金借款合同（以下简称“借款合同”）签定、抵押手续及贷款资料、证件的保管与返还。管理中心要检查受委托银行公积金《贷款业务委托协议书》的受理以及建档等情况。受委托银行应当接受管理中心的考核。

**第五条** 以新房作抵押办理按揭贷款，房地产开发企业要与受委托银行、管理中心签订《住房公积金贷款合作协议》。

**第六条** 申请“商转公”贷款业务时，借款人可任意选择先还后贷方式或顺位抵押方式进行办理。

第二章 申请公积金贷款的条件和范围

**第七条** 借款人申请公积金贷款，应同时具备以下条件:

(一)具有完全民事行为能力的公民；

(二)开户且连续缴存住房公积金6个月及以上；

(三)有稳定的经济收入来源，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

(四)本人或配偶在四平市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房；

(五)法律、法规、规章以及管理中心和受委托银行规定的其他条件。

第三章 申请公积金贷款需提供的资料

第八条 借款人申请公积金贷款需向管理中心提出申请，并如实提供下列资料：

(一)本人公积金贷款书面申请；

(二)本人及配偶的身份证、户口簿或其他有效证件；

(三)本人婚姻状况证明；

(四)本人及配偶的个人信用报告；

(五)购买新房申请公积金贷款的，提供商品房买卖合同、首付款收据或增值税发票；

(六)购买二手房申请贷款的，提供房屋买卖合同和不动产权证书；

(七)购买棚户区回迁住房申请公积金贷款的，提供棚户区回迁的相关证明材料；

(八)管理中心要求的其它相关材料。

第四章 公积金贷款额度、期限和利率

**第九条** 四平市行政区域内职工单笔公积金贷款最高不得超过70万元，但符合四平市引进人才标准的缴存职工单笔公积金贷款最高不得超过80万元；生育、抚养二孩的家庭单笔公积金贷款最高不得超过80万元；生育、抚养三孩的家庭单笔公积金贷款最高不得超过90万元。贷款额度按借款人（含共同借款人）公积金账户缴存余额的20倍数计算。具体贷款额度按《四平市住房公积金贷款实施细则》执行。

异地缴存者和自愿缴存者的公积金贷款标准按《四平市异地缴存者贷款实施细则》《四平市个人自愿缴存公积金贷款实施细则》执行。

**第十条** 四平市行政区域内住房公积金贷款期限为1-30年。

**第十一条** 公积金贷款利率按照当日中国人民银行公布的个人住房公积金贷款利率执行。在还款期内，如遇法定利率调整，于次年1月1日起，按新利率规定标准执行。一年期公积金贷款执行合同利率。

第五章 公积金贷款办理程序

**第十二条** 借款人按规定提供相关材料，向管理中心提出借款申请。

**第十三条** 管理中心对借款人提供的公积金贷款资料进行综合审查，并在自受理申请之日起3个工作日内作出准予贷款或不予贷款的答复。

**第十四条** 经审查符合贷款条件的，由受委托银行与借款人签定借款合同，到不动产登记部门办理房屋抵押登记手续，由管理中心发放公积金贷款至借款合同约定的指定账户。

第六章  公积金贷款担保

**第十五条** 借款人申请公积金贷款，可选择管理中心和受委托银行认可的以下两种担保方式：

（一）抵押

借款人购买住房贷款的，应使用本次贷款所购住房作为抵押物；借款人建造、翻建、大修自住住房的，可用国有土地使用权或其他房产作为抵押物。

（二）质押

1.借款人申请公积金贷款可用凭证式国债、受委托银行人民币定期存单进行质押。采取质押方式的，出质人和质权人经签订书面质押合同，质押合同至借款人还清全部贷款本息时终止。

2.对设定的质押物由受托银行保管，在质押期届满之前，受委托银行不能擅自处理，质押期间质押物如有损坏、遗失，由受委托银行承担民事责任。

（三）办理抵押、质押、保证业务发生的费用按相关规定执行。

第七章 公积金贷款的偿还

**第十六条** 公积金贷款期限为一年期的，偿还方式为到期一次性还本付息，利随本清。

**第十七条** 公积金贷款期限在一年以上的，偿还方式分为等额本息和等额本金两种方式，实行按月归还贷款本息。

**第十八条** 借款人提前偿还部分公积金贷款本金或提前结清公积金贷款本息的，须经管理中心同意。

第八章 法律责任

第十九条 发生下列情况之一时，管理中心和受委托银行将中止公积金贷款的发放或者要求借款人提前偿还全部公积金贷款，并依法追究借款人及担保人的相关责任。

(一)借款人在还款期内连续3个月、累计6个月（含6个月）不按合同约定偿还公积金贷款本息的；

(二)借款人超过借款合同最后期限1个月仍未还清公积金贷款本息的；

(三)借款人向管理中心或受委托银行提供虚假证明材料，已经或可能造成公积金贷款损失的；

(四)借款人擅自将抵押房屋出售、出租、转让、改建、赠与的；未经管理中心及受委托银行同意，抵押房屋被借款人或第三方拆除的；

(五)借款人擅自改变公积金贷款用途、挪用公积金贷款的；

(六)借款人在借款合同终止前死亡、或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪、移居国外，借款人合法继承人拒不承担偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的，或无合法继承人的；

(七)借款人丧失民事行为能力，无监护人不能履行偿还公积金贷款本息义务，或有监护人但拒绝履行偿还公积金贷款本息义务的。

第九章 附则

**第二十条** 签订借款合同的任何一方要求变更或提前解除借款合同时，必须书面通知其他各方，在未达成新协议前，原借款合同继续有效。

**第二十一条** 履行借款合同过程中发生纠纷时，由各方协商解决。协商不成，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

**第二十二条** 管理中心将根据本办法及相关规定制定《四平市住房公积金贷款实施细则》，并随行业政策的调整及时修订，指导具体业务的开展。

**第二十三条** 本办法由四平市住房公积金管理中心负责解释。

**第二十四条** 本办法自公布之日起开始施行。