

清远市住房公积金管理中心文件

清公积〔2019〕11号

关于印发《清远市住房公积金个人购房贷款管理办法》的通知

各住房公积金缴存职工，各贷款业务受委托银行，各县（市、区）管理部：

《清远市住房公积金个人购房贷款管理办法》已经市住房公积金管理委员会2019年第一次全体会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

清远市住房公积金管理中心

2019年4月23日



清远市住房公积金个人 购房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为支持住房公积金缴存人购买自住住房，确保住房公积金贷款资金安全，根据《住房公积金管理条例》（中华人民共和国国务院令第 350 号）和《贷款通则》（中国人民银行令〔1996〕第 2 号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 清远市住房公积金个人购房贷款（以下简称公积金贷款），是指符合规定的公积金缴存人，在本市行政区域内购买自住住房时，适用个人住房公积金贷款利率的贷款。

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的审批和管理。

第四条 公积金贷款发放应当符合国家、省和本市房地产市场宏观调控政策和住房保障政策要求。

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）符合公积金贷款申请使用次数的规定；
- （五）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，并能办理担保手续；
- （六）已按规定支付首期购房款；
- （七）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 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）所购住房为豪华住房的；
- （三）所购住房为家庭（包括申请人、申请人配偶及其未成年子女）名下第三套及以上住房的；
- （四）其他不符合法律、法规规定的情形。

第八条 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

第九条 公积金中心根据资金节余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。

第十条 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。

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 公积金贷款的最低首付款比例和贷款的最长期限由公积金中心拟定并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。

借款人申请的贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限。

第十三条 公积金贷款按照中国人民银行、住房和城乡建设部公布的公积金个人住房贷款利率执行。购买第二套住房的，贷款利率不得低于同期首套个人住房公积金贷款利率的 1.1 倍。

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，并通过贷款信息系统上报公积金中心（或管理部）；
- （三）公积金中心（或管理部）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信息系统中完成信息录入；
- （六）公积金中心确定符合放款条件后，将贷款发放至房地产开发企业或二手房卖方指定账户。

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

第五章 贷款偿还

第十六条 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。受委托银行应当按照公积金中心的指令进行放款或扣款，并出具相关的凭证。

第十七条 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，公积金中心可要求受委托银行按照有关规定收取罚息。

第十八条 借款人提前归还公积金贷款，应填写《住房公积金个人住房贷款变更申请表》递交受委托银行，受委托银行报公积金中心批准后，按有关规定办理提前还款手续。

第六章 监督管理

第十九条 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。

第二十条 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。应将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在 50%以下（含 50%）。

第二十一条 贷款金额不得超过抵押物价值的 70%。借款申请人以所购二手房作为抵押物的，应由具有评估资质的

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。

第二十二条 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，可启动广清互贷资金和轮候放款政策；当个人住房贷款率 > 92%时，可采取融资等措施缓释流动性风险。

第二十三条 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

第二十四条 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。

第二十五条 公积金中心应依据本办法制定贷款服务指南、指引等，方便缴存人办理贷款业务。

第二十六条 本办法自 2019 年 6 月 1 日起实施，有效期为 5 年。相关法律依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。