

# 吴忠市

## 住房公积金管理委员会文件

吴公管委发〔2023〕4号

### 关于印发《吴忠市住房公积金个人住房贷款 管理办法（修订）》的通知

各县（市、区）党委和人民政府，市委各部委，市直各部门，各人民团体、工（农）业园区、直属事业单位，区属驻吴各单位，各有关企业：

《吴忠市住房公积金个人住房贷款管理办法（修订）》已经吴忠市住房公积金管理委员会2023年第2次会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

（此件公开发布）

吴忠市住房公积金管理委员会

2023年6月26日



# 吴忠市住房公积金个人住房贷款管理办法（修订）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强住房公积金管理，规范住房公积金个人住房贷款业务，保证资金安全，防范贷款风险，充分发挥住房公积金的社会效益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《贷款通则》、住房和城乡建设部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等相关法律法规和文件规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 吴忠市住房公积金管理中心及其分中心（以下简称“公积金中心”）为住房公积金个人住房贷款的管理机构。

**第三条** 住房公积金个人住房贷款是指由公积金中心负责审批，委托受委托贷款银行（以下简称“受托银行”）向申请且经审批符合条件的住房公积金缴存职工发放的个人住房贷款。

**第四条** 受托银行是指在住房公积金个人住房贷款业务活动中接受公积金中心委托，负责办理贷款签约、贷款发放、抵押权预告登记、抵押权登记、贷款回收、按转押、贷后管理等有关业务的商业银行。公积金中心与受托银行签订承办公积金委托贷款业务协议，明确双方职责。

**第五条** 住房公积金个人住房贷款包括购买新建自住住房公积金贷款、购买再交易自住住房公积金贷款、商业性住房贷款转住房公积金贷款等。

## 第二章 贷款对象及条件

**第六条** 住房公积金贷款对象及条件：

（一）在申请贷款前连续、正常、足额缴存住房公积金 6 个

月以上且个人住房公积金账户开户满 6 个月，缴存比例不低于 5%；

(二) 借款申请人须为住房公积金缴存职工，且是自住住房的买受人(购房人)或不动产权权利人(房屋所有权人或共有人)，共同申请人应为借款申请人配偶；

(三) 职工在购买自住住房时，与配偶或父母、子女共有产权的，应以缴存人的名义申请住房公积金贷款；

(四) 具有稳定的经济收入和贷款偿还能力，信用良好；

(五) 借款申请人(含配偶)及其共有产权人均无尚未还清的住房公积金贷款或未解除的住房公积金贷款担保；

(六) 必须以本次贷款所购住房作为贷款抵押物；

(七) 灵活就业缴存者申请住房公积金贷款须同时符合《吴忠市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法》相关规定。

**(八) 购买新建自住住房公积金贷款须同时满足以下条件：**

1. 缴存职工申请住房公积金贷款购买新建自住住房的提供售房单位出具的不低于房屋总价款 20%的首付款凭证；

2. 应在签订购房合同之日起两年内可申请办理住房公积金贷款业务；

3. 所购楼盘须通过公积金中心贷前审查备案后，可申请办理住房公积金贷款业务。

**(九) 购买再交易自住住房贷款须满足以下条件：**

1. 《存量房买卖合同》期限从合同签订之日起一年内可申请办理公积金贷款业务；

2. 买卖双方必须办理房产过户手续；

3. 购买法院拍卖的再交易房，房屋须为法院执行裁定书中载明的房产，借款申请人须为拍卖房产成交的竞买人。

**(十)申请商业性住房贷款转住房公积金贷款须满足以下条件：**

1. 借款申请人仅限在本市购房；

2. 原商业贷款正常还款一年后，应在提前结清商业贷款之日起三个月内申请办理公积金贷款业务；

3. 房屋必须办理不动产权证书，购房人、商贷借款人及公积金借款人必须一致。

**第七条** 借款申请人（含配偶）有下列情形之一的，原则上不予贷款：

（一）有尚未结清住房公积金贷款的；

（二）已使用过两次住房公积金贷款的；

（三）所购房屋已办理过住房公积金购房提取业务的；

（四）为他人提供住房公积金担保尚未解除的；

（五）在商业银行及其他金融机构有贷款和担保余额较大的；

（六）贷款近五年内发生过连续3次（含）以上或累计10次（含）以上逾期的；信用卡近五年内发生过连续6次（含）以上或累计10次（含）以上逾期的；

（七）个人信用报告中载有贷款逾期未还的，个人账户有结清、正常、销户状态以外记录的；

（八）经公积金中心核实，认为不宜发放贷款的。

### **第三章 贷款额度、期限及利率**

## 第八条 贷款额度

住房公积金个人住房贷款额度的审批，应同时符合下列限额标准：

（一）贷款额度不超过借款人（含配偶）住房公积金账户缴存余额的 20 倍；

（二）夫妻双方均正常缴存住房公积金的，最高贷款限额为 70 万元；

（三）单身职工或夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的，最高贷款限额为 50 万元；

（四）灵活就业人员最高贷款限额为 50 万元；

（五）购买商品住房、经济适用房、房改房、征收安置房等新建自住住房的最高贷款额度不超过房屋总价款或增补差价款的 80%；

（六）购买再交易自住住房贷款的最高贷款额度按照存量房买卖合同价或契税价的最低值确认且不超过该价款的 70%；

（七）商业性住房贷款转住房公积金贷款的贷款额度不得超过原商业住房贷款剩余本金；

（八）贷款月还款额规定：

1. 贷款月还款额与月收入比 = 月还款金额 / 家庭月收入 \* 100%；

2. 月还款额与月收入比须满足条件： $20\% \leq \text{月还款额与家庭月收入比} \leq 50\%$ ；

3. 有商业银行贷款与其他债务的，月偿还贷款本息与住房公积金贷款月偿还贷款本息合并计算；

4. 缴存职工家庭月收入认定以其住房公积金月缴存基数为准。

### **第九条 贷款期限**

(一) 所申请的贷款期限不得超过 30 年，且贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后 5 年；

(二) 商业性住房贷款转住房公积金贷款的贷款申请期限不得超过原商业贷款剩余期限；

(三) 灵活就业人员的贷款申请期限不得超过法定退休年龄。

### **第十条 贷款利率**

住房公积金贷款利率，执行中国人民银行关于住房公积金贷款利率的规定，贷款利率随国家规定利率变动而相应调整。第二次使用住房公积金个人住房贷款的职工，贷款利率按同期住房公积金个人住房贷款基准利率的 1.1 倍执行或按中国人民银行相关文件规定执行。借款人未按借款合同约定足额偿还贷款本息的，应自约定还款日开始计收逾期罚息。罚息利率应为借款合同载明的贷款利率水平上加收 30%~50%。

## **第四章 贷款办理程序**

### **第十一条 贷款办理流程**

(一) 贷款咨询：借款人(含配偶)可通过公积金业务柜面、宁夏住房公积金 12329 服务热线、网站、手机 APP、微信公众号等渠道进行公积金贷款咨询。

(二) 贷款申请：借款人(含配偶)应当通过线上、线下等渠道按要求提供真实、完整、合规的申请资料。

(三) 贷款审核: 公积金中心信贷人员对借款人(含配偶)、保证人及其共有产权人的有关情况进行贷前审核, 符合要求的予以受理。

(四) 贷款审批: 公积金中心受理借款申请人的贷款申请后, 在 10 个工作日内予以审批, 并作出是否准予贷款的决定。

(五) 贷款签约及担保落实: 借款人(含配偶)、保证人及其共有产权人到受托银行签订《吴忠市住房公积金个人住房贷款借款合同》。借款人(含配偶)及其共有产权人应当在购房地不动产登记部门办理房屋贷款担保抵押权预告登记、抵押权登记。

(六) 贷款发放: 对已落实担保抵押且符合借款合同约定放款条件的公积金贷款, 受托银行信贷人员对贷款资料进行全面复核和审查, 在抵押担保落实后 5 个工作日内向准予贷款的借款人开具《住房公积金个人住房贷款放款通知书》并及时通知借款人。

(七) 贷款资金划拨: 受托银行按照《吴忠市住房公积金个人住房贷款借款合同》及《住房公积金个人住房贷款放款通知书》中载明的要求, 将借款资金转入相应指定的账户。

## 第五章 贷款回收

**第十二条** 贷款发放后, 借款人应当按照《吴忠市住房公积金个人住房贷款借款合同》约定的还款计划、还款方式按时偿还贷款本息。

**第十三条** 还款方式为等额本金, 借款人可以提前一次性全部还清贷款本息, 也可以提前部分归还本息。提前还清贷款的,

利息计算到还清贷款当日；部分归还本息的，利息按照剩余本金重新计算。

**第十四条** 贷款期限为一年的，执行合同利率，一次性还本付息，息随本清，遇法定利率调整，不分段计息。贷款期限在一年以上的，实行等额本金还本付息，遇法定利率调整，于下一年度1月1日开始按相应利率档次执行新的利率规定。

**第十五条** 借款人自受托银行发放贷款之日的次月起进入还款期，受托银行按照借款合同约定还款日每月及时从借款人还款账户中划扣贷款本金及利息到公积金中心指定账户。

**第十六条** 借款人使用自有资金提前偿还贷款的，按借款合同约定的方式将资金存入还款账户，提前偿还的资金按先利息后本金的顺序回收。

**第十七条** 为方便借款人充分利用住房公积金，切实减轻借款人的还款压力，公积金中心可按规定代扣借款人（含配偶）住房公积金账户余额偿还贷款。

**第十八条** 借款人偿还全部贷款本息后，受托银行应向借款人出具贷款结清证明，并按照《吴忠市住房公积金个人住房贷款借款合同》约定解除设定的抵押权，借款人及时到原抵押登记部门办理抵押注销手续。

## **第六章 贷款担保**

**第十九条** 借款申请人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。

（一）借款人必须以本次贷款所购住房作为贷款抵押物；

（二）借款人为灵活就业缴存者的以本次贷款所购住房作为



抵押物的同时必须提供保证人担保。

**第二十条** 保证人须同时满足以下条件：

（一）在吴忠市正常缴存住房公积金的行政、事业单位或大中型国有企业信用良好的在职职工；

（二）夫妻双方无未结清的住房公积金贷款；

（三）当前无住房公积金贷款担保；

（四）在其他金融机构有担保和负债金额较少的；

（五）个人信用报告中无不良征信记录；

（六）其他满足条件的。

**第二十一条** 保证人自借款合同签定之日起，至借款人偿清全部贷款本息及贷款合同引起的相关费用之日止负有连带责任。当借款人无法履行还款责任时，公积金中心有权要求保证人归还贷款本息及贷款合同引起的相关费用。

## 第七章 贷后管理

**第二十二条** 贷款变更

在还款期间，当借款人发生符合公积金中心规定的情形时，需对原借款合同约定的内容进行变更的，可向公积金中心申请办理提前还款、还款账户变更、担保变更等贷款变更业务。

**第二十三条** 借款人所购房屋具备办理不动产权证书条件的，应主动办理不动产权证书并转换抵押登记手续。与房屋权属交易相关的借款人（抵押人）、受托银行及房地产开发企业，应协助借款人或抵押人及时办理所购房屋的不动产权证书及相应抵押登记手续。

**第二十四条** 抵押凭证由受托银行按自营贷款管理模式严

格进行全程管理，并接受公积金中心定期监督检查。

### **第二十五条 贷款催收**

借款人逾期未还贷款本息的，公积金中心及受托银行应按照借款合同的约定及时催收。因借款人拖欠贷款本息、或发生其他违约情形、或可能危及公积金中心债权的情形、或借款人从事违法违规行为，公积金中心和受托银行有权通过短信、电话、即时通讯工具、电子邮件、信函、上门催收、依法委托第三方、司法途径等方式向借款人（含配偶）进行催收，有权向有关部门或单位予以通报，有权通过新闻媒体进行催收。

## **第八章 违约责任**

**第二十六条** 借款人有下列情形之一的，公积金中心可提前收回贷款：

- （一）借款人提供虚假材料，可能造成贷款损失的；
- （二）借款人擅自改变贷款用途，挪作他用的；
- （三）借款人未经公积金中心和受托银行同意，将已设定的抵押物出售、转让、赠与或重复抵押的；
- （四）借款人不按期偿还贷款本息的；
- （五）保证人提出终止担保的。

**第二十七条** 借款人发生违约行为时，公积金中心有权通过法律途径追究借款人（含配偶）违约责任；贷款发生风险时，公积金中心有权通过法律途径追究借款人（含配偶）及保证人的违约责任。

**第二十八条** 受托银行未按规定程序和用途发放住房公积金贷款的，公积金中心按有关协议追究受托银行的相应责任。

## 第九章 抵押物处分

**第二十九条** 出现下列情形之一的，公积金中心有权通过法律途径对抵押物进行处分，直至偿还全部贷款本息：

（一）借款人违反本办法中第五章的有关条款的；

（二）借款人未按贷款合同约定还本付息六个月以上或贷款逾期六个月仍未偿清全部贷款本息及相关费用的；

（三）借款人在还款期限内死亡或依法宣告死亡无继承人和受遗赠人的；或其法定继承人、受赠人拒绝履行贷款合同任一条款的。

**第三十条** 抵押物处分所得，首先偿还贷款本息及相关费用，剩余部分退还借款人。

## 第十章 附 则

**第三十一条** 借款合同发生纠纷时，借贷双方应及时协商解决，协商不成的，任何一方均可依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

**第三十二条** 本办法施行前的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准，未尽事宜按照国务院《住房公积金管理条例》执行。国家出台的新政策与本办法不一致时，执行新政策规定。

**第三十三条** 本办法由吴忠市住房公积金管理中心负责解释，自2023年5月27日起实施，现行的《吴忠市住房公积金个人住房贷款管理办法》同时废止。

