

以此件为准

揭阳市住房公积金管理中心文件

揭公积金规〔2022〕1号

关于印发《揭阳市个人住房公积金 贷款管理办法》的通知

各住房公积金缴存单位、住房公积金贷款承办银行：

《揭阳市个人住房公积金贷款管理办法》经市住房公积金管理委员会审议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



揭阳市个人住房公积金贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步深化城镇住房制度改革，建立政策性住房信贷体系，规范住房公积金贷款管理，维护借贷双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017）、《关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）及有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称个人住房公积金贷款（以下简称贷款）是指由揭阳市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）运用住房公积金，委托银行向购买自住住房的住房公积金缴存人发放的贷款。

第三条 借款人申请住房公积金贷款不足以支付购买住房所需费用时，可同时向贷款银行申请商业性个人住房贷款，由贷款银行以住房公积金贷款和商业性个人住房贷款组合形式向借款人发放。

组合贷款期限必须一致，贷款抵押为同一抵押物，同一还款方式。

第四条 贷款的办理遵循自愿、公平、诚实、信用的原则。

第五条 本办法中的有关各方：

委托人：市公积金中心；

受托人：承办贷款业务的商业银行；

借款人：申请住房公积金贷款的自然人；

抵押人：为贷款提供抵押担保的借款人或第三方；

抵押权人：受托人。

第二章 贷款对象和条件

第六条 贷款对象。在市公积金中心及其下设的管理部缴存住房公积金的在职职工，或其他符合市公积金中心依据国家有关规定而确认的借款人。

第七条 贷款条件。借款人须同时具备下列条件：

- (一) 具有合法有效身份证明和户籍证明；
- (二) 具有完全的民事行为能力的自然人；
- (三) 具有稳定的职业和收入，信用状况良好，有偿还贷款本息的能力；
- (四) 首付款支付比例应符合国家政策及有关规定；
- (五) 具有符合购买自住住房规定的购房合同和相关证明文件，能办理抵押、保证担保手续；
- (六) 在申请贷款时已连续足额缴存住房公积金的期限符合相关政策或本市地方性规定，申请时属于正常缴存状态，且住房公积金没有欠缴情形，或符合委托人规定的有关贷款的住房公积金缴存条件；

(七) 提供委托人认可的担保;

(八) 缴存的住房公积金优先用于偿还个人住房公积金贷款;

(九) 借款人(包括申请人、配偶、共同申请人)均无尚未还清的住房公积金贷款;

(十) 符合委托人规定的其他条件。

第八条 住房公积金贷款以职工的诚信记录作为重要审批依据,对于出现下列情况之一的,不予受理贷款或从严审核有关材料:

(一) 以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存款余额的;

(二) 提供虚假资料骗取贷款的;

(三) 被列入司法程序认定的失信被执行人名单的。

第三章 贷款金额、期限、利率

第九条 贷款金额。个人最高可贷额度由市公积金中心根据资金结余情况及风险管理等因素要求拟订,报揭阳市住房公积金管理委员会审定后向社会公布执行。

第十条 贷款期限。贷款期限由委托人和借款人商定,最长不得超过 30 年,且贷款到期日不超过借款人(含共同借款人)法定退休时间后 5 年。具体可贷年限由委托人根据借款人的申请及其工龄、年龄和健康状况等条件确定。

第十一条 贷款利率。贷款利率按照国家规定的住房公

公积金个人住房贷款利率执行。

第四章 贷款程序

第十二条 贷款程序。贷款实行逐笔审批方式。基本贷款程序：

- (一) 借款申请人向委托人提出申请；
- (二) 委托人对借款申请人的贷款资格等情况进行审查，自受理申请之日起 15 日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知借款申请人；
- (三) 受托人与借款申请人签订借款合同及其他相关的合同或协议；
- (四) 发放贷款。

第五章 个人信用评估和抵押物评估

第十三条 个人信用评估。根据有关规定，如需对借款人进行个人信用评估的，可由受托人独立进行，内部掌握，也可由有权部门批准的评估机构进行。

第十四条 抵押物评估。对于需要以评估方式确定抵押物价值的，抵押物价值应由委托人认可的，具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，并应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。

第六章 贷款担保

第十五条 借款人申请住房公积金贷款，应当提供担保，担保可采用抵押、抵押加保证等方式。委托人应根据借款人

情况，双方协商确定贷款担保的具体方式。

第十六条 抵押是指借款人以所购住房设定为抵押物，作为公积金贷款的担保，抵押应符合以下要求：

(一) 抵押人所担保的债权不得超出抵押物价值的规定比例；

(二) 借款人以其贷款所购房屋抵押的，应当以该房屋价值全额作贷款抵押。

第十七条 抵押人和抵押权人应当签订书面合同，并到不动产登记机构办理抵押登记手续；抵押登记办理完成并办理完毕相关贷款手续后，方可办理贷款发放手续。

第十八条 抵押期间，未经委托人同意，抵押人不能将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。

第十九条 抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押物价值减少时，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值，或者提供与减少的价值相当的担保。

第二十条 抵押权至借款人还清全部贷款本息时终止。

第二十一条 抵押加保证包括抵押加阶段性连带责任保证和抵押加连带责任保证两种方式：

(一) 抵押加阶段性连带责任保证。抵押加阶段性连带责任保证指办理抵押登记并取得不动产登记证明前，以保证人提供连带责任保证作为贷款的担保，在抵押登记并取得不

动产登记证明后，保证责任解除的担保方式。阶段性保证人必须是借款人所购房的开发商或售房单位。

(二) 抵押加连带责任保证。抵押加连带责任保证指在抵押登记完成前，以保证人提供连带责任保证作为贷款的担保，在抵押登记完成后，以抵押作为贷款的担保，同时保证人对处置抵押物不足清偿债权的部分承担连带责任保证的共同担保方式。

保证人是经过委托人认可的符合提供保证担保的法定条件的法人与自然人。

抵押按本办法第十六至二十条的规定执行。

第七章 贷款偿还

第二十二条 借款人应按照借款合同规定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。

第二十三条 贷款的偿还方式为：

(一) 等额本息方式。贷款期间，借款人每月均以相等的偿还额足额归还贷款本金和利息。计算公式如下：

每月等额还本息额=贷款本金×月利率×(1+月利率)
的还款总月数次方/[(1+月利率) 的还款总月数次方 - 1]。

(二) 等额本金方式。贷款期间，借款人每月偿还相等的贷款本金，利息逐月递减。计算公式如下：

每月还款额 = 贷款本金 / 贷款月数 + (贷款本金 - 累计已
归还本金) × 月利率。

第二十四条 借款人未按照借款合同规定的期限、额度偿还贷款本息的，对逾期部分，按照中国人民银行和委托人的有关规定计收罚息。

第二十五条 借款人可以在借款合同约定的到期还款日前提前还款，但应按照借款合同的约定通知委托人，并办理提前还款手续。提前偿还的部分按原贷款期限的利率和实际贷款的时间计息。

第二十六条 贷款偿还，原则上采取委托代扣的方式划收。

第八章 借款合同

第二十七条 借款人须与受托人签订借款合同。借款合同依据《中华人民共和国民法典》和有关法律法规制定。

第二十八条 借款合同的内容应包括：借款种类、金额、利率、期限、用途、担保方式、还款方式、合同的变更和解除、违约责任等事项。

担保条款可以并入借款合同，或单独制定担保合同。

第二十九条 借款合同签订后，合同各方应当全面履行。

第三十条 借款人偿还全部贷款本息后，借款合同各方权利义务终止。

第九章 法律责任及处置

第三十一条 贷款偿还期间，借款人出现下列情形之一的，受托人按中国人民银行《贷款通则》的有关规定，对借

款人追究违约责任：

- (一) 借款人擅自改变贷款用途，挪用贷款的；
- (二) 借款人不按期归还贷款本息的；
- (三) 借款人提供虚假文件或资料，已经或可能造成贷款损失的；
- (四) 未经委托人同意，借款人将设定抵押权财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；
- (五) 借款人拒绝或阻挠委托人、受托人对贷款使用情况监督检查的；
- (六) 担保人违反保证合同或丧失承担连带责任能力，抵押物因意外损毁不足以清偿贷款本息，质物明显减少影响贷款人实现质权，而借款人未按要求落实新担保或新抵押的。

第三十二条 借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、丧失民事行为能力且无第三人代其履行债务或者其继承人、受遗赠人、财产代管人、监护人拒绝履行借款合同的，委托人或受托人应及时行使抵押权。

第三十三条 行使抵押权，应当依照《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规执行。

第十章 附则

第三十四条 市公积金中心可以依据本办法制定具体操作规定或实施细则。

第三十五条 本办法由市公积金中心负责解释。

第三十六条 本办法自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效
期至 2027 年 11 月 30 日止。有效期内，如遇国家法律、法
规、规章或上级政策调整的，从其规定。

公开方式：主动公开

抄送：市政府办公室，市司法局，人行揭阳市中心支行，市公积金管委会成员。

揭阳市住房公积金管理中心

2022年11月7日印发