

揭法规审〔2017〕10号

# 关于印发《揭阳市个人住房公积金 贷款管理办法》的通知

揭公积金管委〔2017〕1号

市、各县（市、区）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》已经市法制局合法性审查同意，现印发给你们，自2017年12月1日起执行。

附件：揭阳市住房公积金贷款管理办法

揭阳市住房公积金管理委员会

2017年11月27日

附件

## 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《住房公积金管理条例》《个人住房贷款管理办法》（银发〔1998〕190号）《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自营性个人住房贷款，由贷款银行以住房公积金贷款和自营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入；

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) 购买自住住房首期付款符合规定比例；
- (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，不予贷款或限制贷款：

- (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) 存在信用不良被起诉记录的；
- (四) 个人信用记录不符合委托人或者受委托贷款机构规定的其他条件。

### 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，且贷款期限加上借款人年龄不超过借款人法定退休年龄的后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；
- (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。

具体贷款程序由委托人制定。

#### 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，由委托人认可的个人信用评估机构进行个人信用评估。

**第十四条** 抵押物评估。按照委托人规定，如需要对借款人申请贷款所购和拟抵押房屋进行评估的，借款人应向委托人认可的评估机构申请评估，并由其出具抵押物评估报告。

#### 第六章 贷款担保

**第十五条** 借款人申请住房公积金贷款，应当提供委托人认可的担

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确定贷款担保的具体方式。

### 第十六条 抵押。

- (一) 借款人以所购住房设定为抵押物，作为公积金贷款担保；
- (二) 抵押人所担保的债权不得超出抵押物价值的规定比例；
- (三) 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；
- (四) 抵押人和抵押权人应当签订书面合同，并到房地产行政管理行政主管部门办理抵押登记手续；
- (五) 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；
- (六) 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；
- (七) 抵押权至借款人还清全部贷款本息时终止。

### 第十七条 抵押加保证。

- (一) 抵押加保证的两种方式：
  1. 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房地产他项权证前，以保证人提供连带责任保证作为贷款的担保，在抵押登记并取得房地产他项权证后，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；
  2. 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。

- (二) 保证人应具有法人资格、符合提供保证担保的其他法定条件

并且应该经过委托人认可；

(三) 抵押按本办法第十六条的规定执行。

## 第七章 贷款偿还

**第十八条** 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。

**第十九条** 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。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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

**第二十三条** 借款人须与受托人签订借款合同。借款合同依据《中华人民共和国合同法》和有关法律法规制定。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 借款合同签订后，合同各方应当认真履行，任何一方不得擅自变更和解除。合同的变更和解除应当依法进行并签订相关协议。

**第二十六条** 借款人偿还全部贷款本息后，借款合同各方权利义务终止。担保权利义务终止，当事人应当办理权利凭证返还、解除抵押或抵押登记注销手续。

## 第九章 法律责任及处置

**第二十七条** 贷款偿还期间，借款人出现下列情形之一的，受托人可依法追究其法律责任：

- (一) 借款人挪用贷款、改变贷款用途；
- (二) 借款人未按约定数额偿还任何一期贷款，即逾期还款；
- (三) 借款人提供证明、资料等文件有虚假、非法的情况，已经或可能造成贷款损失的；
- (四) 借款人拒绝委托人、受托人对贷款使用情况检查、监督；
- (五) 担保人担保能力下降或担保财产毁损、价值减少，借款人未按委托人的要求提供新的担保；
- (六) 违反本办法或合同约定的其他行为。

**第二十八条** 追究借款人的法律责任，受托人可依法采取下列一种或数种处置措施：

- (一) 限期纠正违约行为；
- (二) 按约定或国家规定计收罚息；
- (三) 提前收回全部贷款；
- (四) 提前处置抵押物，以所得价款偿还贷款本息；

(五) 要求保证人承担保证责任；

(六) 依法采取其他手段追偿贷款本息。

**第二十九条** 借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、丧失民事行为能力又无代其履行债务的人或者其继承人、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。

**第三十条** 行使抵押权，应当依照《中华人民共和国担保法》及有关法律、法规执行。

## 第十章 附 则

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 本办法由市公积金中心负责解释。

**第三十三条** 本办法自2017年12月1日起施行，有效期至2022年11月30日止。