

淄博市住房公积金管理中心文件

淄住发〔2020〕16号

签发人：李同军

关于印发《淄博市住房公积金 个人贷款管理规程》的通知

分中心、各科室、管理部：

《淄博市住房公积金个人贷款管理规程》已经市住房公积金管理委员会同意，现将修订完善的《《淄博市住房公积金个人贷款管理规程》》印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

淄博市住房公积金管理中心

2020年11月2日

淄博市住房公积金个人贷款管理规程

目 录

第一章	总 则	1
第二章	贷款对象和条件	1
第三章	贷款额度、期限和利率	4
第四章	贷款种类	7
	（一）按揭贷款	7
	（二）抵押贷款	9
	（三）保证贷款	9
	（四）组合贷款	10
	（五）合力贷款	12
	（六）异地贷款	12
第五章	岗位设置及业务流程	15
第六章	贷款本息偿还	19
第七章	贷款管理	20
第八章	法律责任	24
第九章	附 则	26

淄博市住房公积金个人贷款管理规程

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金个人贷款管理,确保住房公积金个人贷款资金安全,维护借贷双方合法权益,根据国务院《住房公积金管理条例》《淄博市住房公积金管理办法》及国家、省、市有关法律法规和规定,结合我市实际,制定本规程。

第二条 淄博市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)负责本市范围内的住房公积金个人贷款管理工作。

第三条 住房公积金个人贷款是指公积金中心委托通过招标等方式确定的商业银行(以下简称受托银行),向购买、建造、翻建或者大修自住住房的住房公积金缴存职工发放的住房贷款。

第四条 住房公积金个人贷款的资金来源是公积金中心归集的住房公积金总额及其他可用于住房公积金个人贷款的资金。

第五条 住房公积金个人贷款业务由公积金中心以及受托银行办理。公积金中心与受托银行签订承办住房公积金个人贷款金融业务协议,明确双方职责。公积金中心和受托银行应当按照协议约定,做好住房公积金贷款的发放、回收工作,并依法将借款人贷款相关信息纳入人民银行个人征信系统。

第二章 贷款对象和条件

第六条 购买、建造、翻建或者大修自住住房,同时符合下列条件的,可以申请住房公积金个人贷款:

- (一) 具有完全民事行为能力的自然人；
 - (二) 具有稳定的职业和收入，有按期偿还贷款本息的能力；
 - (三) 至贷款申请之日，职工所在单位连续正常缴存住房公积金1年以上，职工本人连续正常缴存6个月以上；
 - (四) 借款人、共同借款人（包括借款人配偶以及其他参与合力贷款的人员）均无尚未还清的住房公积金个人贷款；
 - (五) 购房首付款不低于规定的比例；
- 缴存职工家庭使用住房公积金个人贷款购买首套普通自住住房的，住房公积金贷款首付款比例不得低于30%；购买第二套房的住房公积金贷款首付款比例不得低于40%。
- (六) 有合法、有效的担保；
 - (七) 借款人、共同借款人及担保人资产、信用状况良好；
 - (八) 住房公积金管理委员会规定的其他条件。

第七条 住房公积金个人贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。不得向购买第三套及以上住房或者已使用过两次及以上住房公积金个人贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人贷款。

(一) 房屋套数的确定以不动产登记信息查询结果证明所列住宅套数结合个人信用报告中的住房贷款记录综合判定。有一笔商业银行个人住房贷款余额的，视其拥有一套住房。

(二) 住房公积金贷款次数的计算以借款人及配偶（合力贷款的，包括共同借款人及配偶）在住房公积金系统中的贷款信息、

《个人信用报告》《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》《住房公积金转移接续信息表》中记载的信息综合确定。只要有住房公积金贷款记录即视为使用过一次住房公积金贷款，无论何时、何地均计算在内。

（三）独门独院、二至三层楼形式的独栋别墅或者建筑面积300平方米（含300平方米）以上的住宅，不得使用住房公积金个人贷款。

第八条 借款人申请住房公积金个人贷款应向公积金中心提供下列基本材料：

（一）个人住房公积金贷款申请表；

（二）借款人及配偶《个人信用报告》；

（三）借款人及配偶身份证、户口簿（含未成年子女）、结婚证（单身职工填写签订《住房公积金贷款业务办理承诺（授权）书》；离婚职工提供离婚证、离婚协议或法院判决书原件。2011年8月1日后山东省内办理的婚姻登记，能够通过省民政部门数据共享查询的，不再提供结婚证或离婚证。）；

（四）借款人、配偶及未成年子女淄博市不动产登记信息查询结果证明（职工授权后通过共享信息查询）；

借款人、配偶及未成年子女的缴存地不动产登记信息查询结果证明（异地贷款提供）。

（五）《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和最近六个月的缴存流水（异地缴存的提供）。

(六) 根据所购住房类型不同, 同时提供以下材料:

1. 购买新建自住住房的, 提供已备案的《商品房买卖合同》及预收款增值税普通发票;

2. 购买再交易自住住房的, 提供山东省二手房买卖合同、首付款银行凭证或收据、原房主不动产权证书(或房产证、土地证)、卖方身份证和卖方本人银行卡(或存折)。

(七) 其他根据不同情况需要提供的材料:

1. 采用合力贷款方式的, 需同时提供共同借款人及配偶的《个人信用报告》及共同借款人夫妻双方的身份证、户口簿、结婚证。

2. 有一笔商业银行个人住房贷款余额的, 不动产登记信息查询结果证明所列住宅与个人信用报告中的该笔住房贷款对应同一套住房的, 需同时提供该笔贷款的商业银行借款合同, 用来证明二者对应同一套住房。

3. 职工购买未成年人房产申请住房公积金贷款时, 房产登记所有人的法定监护人需到服务厅现场面签《承诺书》, 提供身份证、户口本或其他依法能证明是法定监护人的身份证明材料。

4. 购买再交易自住住房的, 过户后提供税收完税证明、过户后的不动产权证书。

第九条 职工申请住房公积金个人贷款期限以购房合同约定交房日期一年以内和购房合同签订日期一年以内二者晚者确定。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十条 贷款额度须同时符合以下条件:

（一）贷款最高额度不得超过市住房公积金管理委员会确定的最高额度。

1.职工购买首套房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度为60万元。职工购买二套房申请住房公积金贷款，夫妻双方均连续正常缴存住房公积金的，及家庭直系亲属合力贷款的，最高贷款额度为50万元；仅一方连续正常缴存住房公积金，最高贷款额度为40万元。

夫妻双方均连续正常缴存住房公积金是指至贷款申请之日，夫妻双方所在单位均连续正常缴存住房公积金1年以上，夫妻双方本人均连续正常缴存6个月以上。

2.根据市委、市政府《关于进一步推进人才优先发展的若干措施》，我市新引进培养的高层次人才，在我市首次购房申请住房公积金贷款的，享受住房公积金贷款额度上限2倍的贷款额度。

3.根据《淄博市人民政府办公厅关于贯彻鲁政办发〔2017〕28号文件大力发展装配式建筑的实施意见》（淄政办发〔2017〕13号），职工使用住房公积金贷款购买装配式住宅最高贷款额度可以上浮20%。

（二）贷款最高额度必须在职工所购自住住房价值的规定比例以内。

缴存职工家庭使用住房公积金个人贷款购买首套普通自住住房的，住房公积金贷款最高额度在所购自住住房价值的70%以内；购买第二套房的住房公积金贷款最高额度在所购自住住房价

值的 60%以内。

(三) 首付款金额加贷款额度不得超过所购住房价值。

(四) 房屋产权共有的情况下，贷款额度的确定

1. 夫妻共有的，且正常缴存住房公积金的，夫妻双方均可作为住房公积金个人贷款的借款人，以所购住房价值计算贷款额度。

2. 非夫妻共有的，买受人与借款人必须一致。以买受人所占房屋产权份额来计算贷款额度。对所占房屋产权份额没有明确的，按照有关物权的法律规定，视为按份共有，按份共有人对享有份额没有明确约定的，视为等额共有。合力贷款购房，共有人均正常缴存住房公积金且均为共同借款人的，以所购住房价值计算贷款额度。

第十一条 贷款期限须符合以下条件：

(一) 住房公积金个人贷款期限延长至借款人法定退休年龄后五年，贷款最长期限 30 年。达到法定退休年龄的，不得申请贷款。贷款期限的确定以借款人可贷期限为准。

(二) 再交易自住住房房龄加贷款年限最长不能超过 40 年。

(三) 贷款期限的确定：一般根据借款人贷款数额、还款能力、借款人意愿以及本条（一）、（二）的规定，由公积金中心确定。

第十二条 住房公积金个人贷款利率按照中国人民银行公布贷款利率执行。贷款利率在借贷期限内，遇国家法定利率调整的，于次年 1 月 1 日予以调整。

所购房屋为第二套住房的住房公积金贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。

第四章 贷款种类

（一）按揭贷款

第十三条 按揭贷款是指公积金中心委托受托银行向购买房地产开发公司住房的借款人发放的由房地产开发公司提供阶段性担保的一种贷款方式。

第十四条 房地产开发公司按揭贷款的合作条件：

- （一）全员正常、足额缴存住房公积金；
- （二）经注册登记、具备房地产开发资质；
- （三）财务状况、信用记录良好；
- （四）具备担保能力，同意在办妥房地产抵押权证并转交受托银行之前为借款人提供担保；
- （五）承诺在房产交付使用后，协助受托银行办理房产抵押登记手续；
- （六）实施按揭贷款的商品住房必须取得预售许可，按政策规定各项手续完备；
- （七）用于商品住房建设的土地使用权原则上不得用于银行项目贷款抵押。如已抵押，需确保能按时还清贷款解除抵押不影响房地产抵押权证的办理；
- （八）须保证按时完成楼宇建造工程，按期交付使用，并确保工程质量。

第十五条 开发公司需进行住房公积金按揭贷款合作的，需按公积金中心的要求提供有关公司材料和申请项目材料，公积金中心收到材料后，会同受托银行进行合法性、真实性、效益性审查。

（一）审查基建报批手续是否真实、完整、有效、合法，批文时间及内容是否前后一致。

（二）产权合法性、完整性及有效性的审查。查验土地抵押状况。

（三）审查项目建设的可行性和安全性。

（四）调查法定代表人及开发公司资质信用状况、注册资本、经营状况、资产负债等综合情况。

第十六条 按揭项目的确定

（一）公积金中心根据开发公司的财务报表等有关材料，会同受托银行对其资产负债情况、资金运用效率、盈利能力、信用状况，特别是对申请按揭项目的资金、建设、销售等方面进行详尽分析，结合调查和实地勘察情况，写出调查报告，对是否准入按揭提出初审意见，并按照贷款审批权限上报审批。

（二）按揭项目同意受理后，与开发公司签订《住房公积金按揭业务合作协议》和《最高额保证合同》。

（三）从按揭项目的受理到确认一般不应超过 6 个工作日，对未同意受理的应及时通知开发公司。

第十七条 住房公积金按揭贷款实行预抵押方式。

(一) 住房公积金按揭贷款实行预抵押方式是指职工预购商品房申请住房公积金按揭贷款时，在所购房屋产权无法实现抵押的情况下，将预购商品房抵押权经所属不动产登记中心按规定办理抵押权预告登记后，以预抵押的方式，实现职工住房公积金按揭贷款业务的申请。

(二) 公积金中心和受托银行要严格执行住房公积金按揭贷款实行预抵押方式的规定，并按照不动产登记中心的规定办理预抵押登记手续。

(二) 抵押贷款

第十八条 抵押贷款是指借款人以所购住房作为抵押物而申请贷款的一种贷款方式。借款人需提供抵押物权属证明以及有处分权人同意抵押的证明。

(三) 保证贷款

第十九条 保证贷款是指借款人以第三人为其提供保证的一种贷款方式。保证贷款的保证人不少于两人，保证人必须出具同意提供保证的书面文件和保证人资信证明。

第二十条 保证人必须同时具备以下条件：

(一) 保证人必须是由在我市公积金中心正常缴存住房公积金的由财政拨款的行政事业单位在职职工；

(二) 自愿为借款人提供住房公积金个人贷款保证，并承担偿还本息连带保证责任；

(三) 无住房公积金个人贷款余额，并且没有为他人提供住房公积金个人贷款保证；

(四) 保证人保证期限不得超过法定退休年龄后五年；

(五) 保证人配偶书面同意保证人提供贷款保证。

第二十一条 保证人在借款人贷款本息未还清前，不得申请提取使用个人账户内住房公积金和申请使用住房公积金个人贷款，也不得再为他人提供住房公积金个人贷款保证。

第二十二条 保证贷款的保证期限自《借款合同》签订之日起至保证贷款本息还清之日止。

(四) 组合贷款

第二十三条 组合贷款是指借款人所申请的住房公积金个人贷款不足以支付购买住房所需资金，同时向银行申请商业性住房贷款，由公积金中心和受托银行为借款人同时办理两种住房贷款的一种贷款方式。

第二十四条 组合贷款中商业性住房贷款的银行须和住房公积金个人贷款的受托银行为同一银行。

第二十五条 组合贷款由公积金中心和受托银行按相关规程考察确定。

第二十六条 组合贷款借款人须同时符合住房公积金个人贷款和商业性住房贷款的条件。

第二十七条 组合贷款额度须同时符合住房公积金个人贷款和商业性住房贷款的有关规定：

（一）借款人贷款总额（住房公积金个人贷款加商业性住房贷款）不高于职工所购自住住房价值的规定比例；

（二）住房公积金个人贷款额度按第三章第十条确定；

（三）商业性住房贷款额度按商业银行规定确定。

第二十八条 组合贷款中商业性住房贷款期限须和住房公积金个人贷款期限相同。

第二十九条 组合贷款中住房公积金个人贷款和商业性住房贷款分别执行中国人民银行制定的相应利率。

第三十条 组合贷款中住房公积金个人贷款和商业性住房贷款的合同由受托银行分别签订。借款合同自办理完毕抵押（或预抵押）登记手续之日起生效，至借款人还清全部贷款本息日止。

第三十一条 公积金中心与受托银行按住房公积金个人贷款和商业性住房贷款的组合比例计算归还本息。

第三十二条 组合贷款的借款人应在贷款发放前一次性办理抵押（或预抵押）手续。借款人以住房作为抵押物的，必须将住房价值全额用于贷款抵押。抵押物在抵押期间，借款人不得将抵押物再次抵押、出售和馈赠。

第三十三条 组合贷款的担保为同一标的物，由借款人同时办理有关手续，住房公积金个人贷款的担保权利设立及实现优先于商业性住房贷款，在处理抵押物或其他财产时要优先偿还住房公积金个人贷款本息。

第三十四条 借款人分别按照住房公积金个人贷款和商业性

住房贷款的规定向公积金中心和商业银行提交贷款申请材料。

(五) 合力贷款

第三十五条 正常缴存住房公积金的职工本人及配偶、父母（含配偶父母）和子女（含子女配偶），可以申请办理住房公积金家庭直系亲属合力贷款业务（简称合力贷款）。

第三十六条 借款人确定：住房买受人（或具有共有产权的配偶）为借款人，其他参与合力贷款人员为共同借款人。

第三十七条 共同借款人的条件：

- （一）在淄博市内正常缴存住房公积金；
- （二）无住房公积金个人贷款余额；
- （三）共同借款人及其配偶没有或已解除为他人提供住房公积金个人贷款保证。

第三十八条 贷款期限以借款人可贷期限确定。所购房屋套数的确定，以借款人、配偶及未成年子女房产套数为准。

第三十九条 共同借款人住房公积金账户在贷款存续期间的使用条件与借款人相同。

第四十条 以缴存住房公积金的职工家庭（夫妻双方）作为共同借款人，共同计算家庭收入和负债。考察共同借款人夫妻双方的个人信用和对外担保等情况，审查认定标准与借款人夫妻双方相同。

(六) 异地贷款

第四十一条 在就业地缴存住房公积金，并在淄博市购买普通

自住住房的缴存职工，可按我市住房公积金个人住房贷款政策向我市公积金中心申请个人住房贷款。

第四十二条 异地缴存住房公积金的职工在我市购房申请住房公积金个人贷款的借款人须符合以下条件：

（一）达到我市住房公积金个人贷款的基本条件；

（二）所购住房应为与公积金中心签订按揭业务合作协议的新建自住住房或证件齐全的再交易自住住房。

第四十三条 房屋套数的确定以缴存地和淄博市不动产登记信息查询结果证明所列住宅套数结合个人信用报告中的住房贷款记录综合判定，因客观原因，无法出具缴存地不动产登记信息查询结果证明的，根据个人信用报告中的住房贷款记录判定。

第四十四条 我市受理异地缴存住房公积金的职工在我市购房申请住房公积金个人贷款申请后，向缴存城市公积金中心核实《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》信息真实性和完整性。核实无误的，按规定时限履行贷款审核审批手续，并将结果反馈缴存城市公积金中心。由缴存城市公积金中心对职工异地贷款情况进行标识。

第四十五条 住房公积金家庭直系亲属合力贷款政策适用于异地缴存住房公积金的职工在我市购房申请住房公积金个人贷款。

第四十六条 在淄博市缴存住房公积金，在异地工作的我市单位职工申请住房公积金异地贷款

（一）职工符合购房所在地住房公积金管理机构异地贷款条件的，应向购房所在地住房公积金管理机构申请住房公积金异地贷款，公积金中心为其出具书面证明材料。

（二）职工不符合购房所在地住房公积金管理机构异地贷款条件，在我市缴存住房公积金，并长期在异地工作，且符合以下条件的，可以向我市住房公积金公积金中心申请住房公积金异地购房贷款。

1. 达到我市住房公积金个人贷款基本条件；
2. 在工作所在地购买新建自住住房；
3. 职工符合公积金中心的受托银行办理该笔贷款业务的条件，受托银行同意办理该笔贷款业务；
4. 购房所在地不动产登记部门同意为职工的该笔住房公积金个人贷款办理预抵押登记手续的，采用预抵押方式；对于不能办理预抵押的，可采用两个保证人提供保证的方式。保证人必须具有淄博市本地户口，为连续正常缴存住房公积金的行政事业单位收入稳定信用良好的在职职工，且职工本人连续正常缴存住房公积金6个月以上。在借款人贷款本息未还清前，冻结保证人住房公积金账户，保证人不得提取个人账户内住房公积金和申请办理住房公积金个人贷款，不得再为他人提供住房公积金个人贷款保证。

（三）房屋套数的确定以工作地和淄博市不动产登记信息查询结果证明所列住宅套数结合个人信用报告中的住房贷款记录综

合判定，因客观原因，无法出具工作地不动产登记信息查询结果证明的，根据个人信用报告中的住房贷款记录判定。

（四）在淄博市缴存住房公积金，在异地工作的我市单位职工申请住房公积金异地贷款，除提交申请住房公积金个人贷款所需基本材料外，还需提交以下材料：

1. 借款人异地工作证明（单位整体坐落外地的，可以不用出具）；

2. 借款人、借款人配偶及未成年子女工作地和淄博市不动产登记信息查询结果证明（淄博市的，职工授权后通过共享信息查询）；

3. 采用保证方式的，除上述材料外，还应提供保证人及保证人配偶的身份证、户口簿、结婚证（山东省内能够通过数据共享查询的不再提供。单身职工签署《承诺书》，离婚职工提供离婚证、离婚协议或法院判决书。）以及保证人个人信用报告等材料。

第五章 岗位设置及业务流程

第四十七条 住房公积金个人贷款由公积金中心负责受理。公积金中心设受理岗、复核岗、调查岗、审批岗、抵押审核岗、资金拨付岗、贷后管理岗、档案管理岗。受托银行设合同签订岗、抵押落实岗、贷款发放岗、贷后管理岗、档案管理岗。

第四十八条 职工申请住房公积金个人贷款的，应当向公积金中心提出申请，按规定提交有关材料，并对材料的真实性、合法性负责。

第四十九条 公积金中心受理岗、复核岗、调查岗、审批岗应当对借款人提交的相关材料和借款人、共同借款人、担保人等相关人员的个人资产信用等情况进行审查。

（一）缴存情况审查

受理贷款业务时应查询申请人、配偶及保证人的住房公积金缴存情况及是否已办理住房公积金个人贷款或为他人提供保证或质押。

1. 对曾经在异地缴存住房公积金，现在我市缴存住房公积金的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金中心出具的缴存证明合并计算。

2. 职工申请住房公积金个人贷款之日，其住房公积金账户须至少有最近六个月连续正常缴存的缴存额。已经提取住房公积金支付购房款的，不得再申请住房公积金个人贷款购买该套住房。

3. 住房公积金缴存基数低于省政府公布的缴存所在区县最低工资标准的单身职工，单独申请住房公积金个人贷款时，须追加一个保证人。保证人必须为正常足额缴存住房公积金一年以上的具有淄博市本地户口、收入稳定且信用良好的在职职工。

（二）还款能力的确定

1. 住房公积金个人贷款月还款额不得超过其家庭月收入的50%。其中：合力贷款的，家庭月收入，按借款人（含配偶）及共同借款人的月收入合计计算。

2. 借款人及其配偶有商业贷款的，其商业贷款月还款额加住

房公积金个人贷款月还款额不能超过其家庭月收入的50%。其中：合力贷款的，家庭月收入、商业贷款月还款额加住房公积金个人贷款月还款额，均按借款人（含配偶）加共同借款人的合计数计算。

3. 借款人及其配偶对外提供担保未解除的，对外担保余额视同住房公积金个人贷款金额合并计算确定还款能力。其中，合力贷款的，对外担保余额按借款人（含配偶）及共同借款人未解除的对外担保余额合并计算。

按照未解除的对外担保余额加住房公积金个人贷款金额以及住房公积金个人贷款申请期限，计算确定月还款额，据此确定还款能力。

4. 工资收入的确认。职工申请住房公积金贷款时，缴存住房公积金的职工，以住房公积金缴存基数作为工资收入认定标准（对贷款时缴存基数突然大幅度调高、缴存单位仅调整个别基数以及其他明显存疑的情况，以最近连续正常缴存的6个月的平均基数作为工资认定标准）；对借款人配偶、共同借款人配偶未缴存住房公积金，无住房公积金缴存基数的，以购房所在区县的最低工资标准（省政府公布）作为其工资收入认定标准。

（三）信用报告中逾期次数认定办法

借款人、借款人配偶、共同借款人、共同借款人配偶、保证人等信用报告中显示逾期性质认定均适用以下标准。

1. 信用报告中显示贷款或信用卡出现严重不良记录（按照贷款资产“五级分类法”确定的风险等级为次级、可疑、损失）的、出现呆账、禁入等严重不良标记或人民法院列入被执行状态等类型的、存在因信用不良等原因被起诉记录的、还款状态出现一次D（担保人代还）、Z（以资抵债）标志或曾因某种原因被起诉、处罚等特殊记录的，不得准予申请贷款。

对于信用卡状态标记为“冻结”、“止付”等疑似不正常状态的，由贷前调查岗进行调查核实后，根据具体情况判断是否准予贷款（经核实属于挂失等正常情况的可以准予申请贷款，属于因恶意透支等非正常情况被冻结、止付的，不得准予申请贷款）。

2. 连续逾期三期以上或累计逾期六期以上的（拖欠年费的除外），不得准予申请贷款。

3. 连续逾期三期以内（含三期），累计逾期六期以内（含六期），且申请贷款前所有逾期金额已还清的，准予申请贷款。

4. 因拖欠年费造成逾期且逾期金额已还清的，由借款人提供还款流水，确属年费逾期的，准予申请贷款。

5. 住房公积金贷款逾期、商业贷款逾期次数结合征信报告和公积金贷款还款记录合并审核计算。

（四）对外担保的审查

借款人及其配偶对外担保尚未解除且所担保贷款出现严重不良记录（所担保贷款按照商业银行的贷款资产“五级分类法”确定的风险等级为次级、可疑、损失）的，不能申请住房公积金个人

贷款。

第五十条 公积金中心自受理申请之日起 5 日内根据审查情况作出准予贷款或者不予贷款的决定，并通知申请人。

第五十一条 准予贷款的，受托银行与借款人、借款人配偶、共有人、共有人配偶、共同借款人、共同借款人配偶、保证人、保证人配偶等签订借款合同。

第五十二条 签订《借款合同》后，借款人及受托银行及时办理有关抵押（或预抵押）登记手续。

第五十三条 《借款合同》生效后，公积金中心委托受托银行及时发放贷款。贷款用于购买新建商品房的，贷款足额转入相应商品房预售资金监管账户。

第五十四条 贷款发放后，档案管理岗及时做好贷款业务档案归档工作。

第五十五条 贷后管理岗随时调查已发放贷款的还款情况，如有逾期及时催收。

第六章 贷款本息偿还

第五十六条 借款人按以下方式偿还贷款本息：

（一）等额本息还款法，即：每月偿还的贷款本金和利息总额不变，但每月还款额中贷款本金逐月增加，贷款利息逐月减少的还款方式。计算公式为：

$$\text{月还款额} = \text{贷款本金} \times \text{月利率} \times \frac{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

（二）等额本金还款法，即：每月偿还的本金固定不变，贷款

利息逐月递减的还款方式。计算公式为：

$$\text{月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{还款月数}} + (\text{贷款本金} - \text{累计已还本金}) \times \text{月利率}$$

借款人与受托银行在借款合同中约定还款方式，一笔贷款只能选择一种还款方式，合同签订后，不得更改。

第五十七条 借款人应当按借款合同约定按时归还贷款的本金和利息。

（一）提前偿还部分贷款的，借款人提出书面申请，经受托银行审核同意后，可办理提前还款业务，每次还款额度不得低于人民币 1 万元。

（二）提前一次性偿还全部剩余借款本息的，借款人提出书面申请，经受托银行审核同意后，可办理提前还款业务，利息按照借款合同约定的利率和实际借款期限计算，对已收取的贷款利息不再调整退还。

第五十八条 借款人提前偿还部分或者全部住房公积金个人贷款本息的，受托银行不得收取借款人的违约金、手续费或者以其他形式增加不利于借款人提前还款的条件。

第七章 贷款管理

第五十九条 按照借款合同约定，贷款发放后第一次扣款日期为次月的 20 日（节假日顺延）。发现有余额不足或未还款的，受托银行及时联系借款人还款，月底前最后一个工作日进行第二次扣款。

第六十条 受托银行要随时关注贷款回收及逾期情况,及时进行催收。结合贷款违约程度、借款人还款能力、还款意愿等情况,采取短信、电话、信函、实地、律师函或司法诉讼等方式对借款人、共同借款人、保证人进行催收或追偿,并应形成催收记录及证明材料。受托银行对住房公积金逾期贷款的催收情况进行及时跟踪检查,防范贷款风险,确保收回拖欠资金。

第六十一条 对符合办理《不动产权证书》条件的,受托银行和房地产开发企业要及时协助借款人办理,并按规定时限办理抵押登记手续,受托银行取得《不动产登记证明》后,应妥善保存原件。

第六十二条 借款人偿还全部贷款本息后,受托银行向借款人出具贷款结清凭证,同时办理抵押登记、担保等注销手续。

第六十三条 贷款信息数据将如实上报中国人民银行征信系统,为维护贷款职工利益,贷款信息数据无合理理由不得随意变更。对于确需变更的,需由借款人申请或取得借款人授权,并取得切实可靠的证明材料后,方可按照程序进行修改,并应对变更过程中形成的资料及时归档保存。

第六十四条 合同变更包括保证人、抵押物、提前还款缩短借款期限等。公积金借款合同需要变更的,必须经债权人、债务人、保证人、担保人等各方当事人同意,并依法签订变更协议。变更合同内容时,由借款人提出书面申请,说明变更理由并提供相关资料,受托银行和公积金中心核实并出具书面意见后审批。

第六十五条 当借款人用于还款的借记卡（或存折）丢失、损坏等原因，需要变更原合同约定还款账户时，借款人应向受托银行提出变更申请，并应提供新的符合受托银行扣划要求的还款账户。

受托银行为借款人办理还款账户变更，应核实并确认新的还款账户为借款人本人账户，且真实有效。

第六十六条 贷款担保变更

（一）申请住房公积金个人贷款担保变更，应符合以下条件：

1. 住房公积金个人贷款无逾期金额；
2. 贷款用于真实购房、贷款所购住房未转售。

（二）贷款担保变更业务类型

1. 贷款所购住房抵押替换保证人

贷款所购住房已办结房产证件的，必须使用贷款所购住房抵押替换保证人。

2. 新保证人替换保证人或其他住房抵押替换保证人

贷款所购住房尚未办结房产证件的，可用新保证人替换保证人或其他住房抵押替换保证人。

（1）新保证人替换保证人

用新保证人替换保证人，应坚持新保证人与原保证人同等条件的原则。

（2）其他住房抵押替换保证人

用其他住房抵押替换保证人的，应对抵押住房进行评估，贷

款额度不得高于评估价值的 70%。

3.贷款所购住房抵押替换原抵押住房

原贷款担保方式为其他住房抵押申请变更的，可变更为贷款所购住房抵押。

（三）以下情形不得申请变更担保方式

1.原贷款担保方式为贷款所购住房抵押的，不得申请变更担保方式；

2.原贷款担保方式为按揭或置业担保贷款方式的，均需将贷款所购住房落实抵押，不得申请变更担保方式；

3.经考察贷款所购住房已转售或贷款未用于购房等导致未按约定用途使用贷款的，应根据借款合同约定要求借款人还清贷款，不得申请变更担保方式。

（四）住房公积金缴存基数低于省政府公布的缴存所在区县最低工资标准的单身职工，单独申请住房公积金个人贷款时追加的保证人，满足以下两种情形之一的，追加保证人担保关系可以解除：

1.连续两年缴存基数调整时，借款人缴存基数均达到或超过省政府公布的缴存所在区县当年最低工资标准、且两次缴存基数调整期间，借款人住房公积金正常连续缴存的；

2.住房公积金个人贷款结清的。

（五）住房公积金缴存基数低于省政府公布的缴存所在区县最低工资标准的单身职工申请贷款追加的保证人需解除担保关系

的，新保证人与原追加保证人同等条件。

第六十七条 住房公积金贷款档案材料由公积金中心、受托银行各留存一套。贷款业务的相关业务资料及其他必要资料等贷款实体档案资料，应按照住房公积金贷款业务档案管理的有关规定登记编号，及时归档，妥善保管。同时应提高对贷款电子档案资料的重视程度，严格按相关规定建立电子档案资料，并确保贷款电子数据与其对应的贷款实体档案记载信息一致。

第八章 法律责任

第六十八条 借款人不按合同约定归还贷款的，公积金中心应当要求担保人归还贷款本金和利息或者依法处置担保物优先受偿。

第六十九条 借款人未按《借款合同》约定的期限偿还贷款本息的，应按《借款合同》约定计算并支付逾期利息与罚息。

发生贷款逾期后，借款人、共同借款人及担保人应主动向受委托银行和公积金中心说明贷款逾期原因，并及时偿还拖欠的贷款本息。

借款人联系方式发生变化时应及时告知受托银行。

第七十条 借款人发生下列情形之一的，公积金中心和受托银行有权停止发放贷款，有权解除借款合同，提前收回已发放贷款本息，并有权处分抵押物或要求保证人履行连带保证责任：

（一）借款人提供虚假的证明材料、采取虚假房产交易等方式骗取、套取贷款的；

- (二) 借款人未按合同约定用途使用贷款的；
- (三) 借款期间，借款人连续三期或累计六期（包括计划还款当月）未偿还贷款本息及相关费用的；
- (四) 借款到期，借款人未按期归还贷款本息，并自受托银行发出催还通知书之日起 30 天内（以挂号信寄出时间为准）仍未清偿的；
- (五) 借款人拒绝或阻碍受托银行对贷款使用情况实施监督检查的；
- (六) 借款人未经受托银行书面同意，将抵押物拆除、转让、出租、重复抵押或做其他处分的；
- (七) 借款人在合同履行期间死亡或宣告死亡、宣告失踪、丧失完全民事行为能力，无继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人，或其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝继续履行借款合同的；
- (八) 借款人及配偶和保证人在贷款期间不按时缴存住房公积金的；
- (九) 借款合同中约定的其他事宜。

第七十一条 借款人因故拖欠借款的，在受托银行催收后仍不按规定还款的，公积金中心有权委托受托银行通知借款人、配偶、共同借款人、共同借款人配偶及保证人，在规定的时间内筹措资金还清全部贷款本息；在规定的时间内未还清贷款本息的，公积金中心有权直接依次扣划借款人、配偶、共同借款人、共同借款

人配偶、保证人的住房公积金偿还贷款本息，同时，受托银行将提起诉讼。

第七十二条 第三方担保机构为借款人的住房公积金个人贷款提供连带责任保证。

（一）对未按还款计划正常还款的借款人，第三方担保机构应及时采取有效的催收措施。

（二）借款人连续三期未按时、足额履行还款义务的，第三方担保机构应履行代偿义务，支付借款人所欠的贷款本金、利息及罚息。借款人累计六期以上（含六期）未履行还款义务的，第三方担保机构应一次性承担连带清偿责任。

（三）第三方担保机构拒不履行代偿义务的，受托银行将对该笔贷款的借款人及第三方担保机构提起诉讼，进行法律追偿。

第七十三条 公积金中心有权对违规使用住房公积金的职工进行不良行为登记，依法依规向相关管理部门报送失信信息，实施联合惩戒，取消其五年内申请公积金贷款和提取公积金资格。

第七十四条 工作人员在实际操作当中出现违法、违纪、违诺行为，要依照相关法律、法规及公积金中心的相关工作规定，追究相关责任人、当事人的责任。

第九章 附 则

第七十五条 《淄博市住房公积金个人贷款管理规程》（淄住字〔2017〕63号）同时废止。本市以往出台的相关办法规定与本规程相抵触的，以本规程为准。

第七十六条 本规程所规定情形如遇上级政策调整，按最新政策执行。

第七十七条 本规程由淄博市住房公积金管理中心负责解释。

第七十八条 本规程自印发之日起施行。

