

淄博市住房公积金管理中心文件

淄住发〔2024〕32号

淄博市住房公积金管理中心 关于印发《淄博市住房公积金个人住房贷款 管理办法》的通知

各科室、分中心：

《淄博市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经淄博市住房公积金管理委员会 2024 年第二次会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

淄博市住房公积金管理中心

2024 年 10 月 15 日

淄博市住房公积金个人住房贷款管理办法

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，规范住房公积金个人住房贷款管理，确保住房公积金个人住房贷款资金安全，根据国务院《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》《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，制定本办法。

第二条 本办法适用于淄博市行政区域内的住房公积金个人住房贷款管理。

第三条 住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）是指淄博市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）委托商业银行（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人发放的住房贷款。

第四条 市公积金中心负责本市行政区域内公积金贷款的管理工作。

第五条 市公积金中心与受托银行签订《淄博市住房公积金业务委托协议》，明确各自的权利、义务。受托银行应当根据委托协议和市公积金中心制定的操作规范办理公积金贷款业务，并接受市公积金中心的监督。

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，可以申请公积金贷款：

- （一）具有完全民事行为能力的自然人；
- （二）具有稳定的收入，有按期偿还贷款本息的能力；
- （三）至贷款申请之日，住房公积金缴存人正常连续足额缴存住房公积金达到规定的时限；
- （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）均无尚未还清的公积金贷款；
- （五）购房首付款不低于规定的比例；
- （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）同意并授权市公积金中心查询借款人及配偶、未成年子女、共同借款人及配偶与办理贷款相关的信息和信用状况，并同意将个人信用信息（含不良信息）提供给国家金融信用信息基础数据库；
- （九）住房公积金管理委员会规定的其他条件。

第七条 借款人申请公积金贷款须按照规定提交相应贷款申请材料。

第三章 贷款额度、期限和利率

第八条 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。

（二）我市公积金贷款实行贷款额度与缴存余额挂钩政策。市公积金中心根据住房公积金个贷率变化确定倍数执行标准，并发布执行。

（三）我市新引进培养的高层次人才，在我市首次购买自住住房申请公积金贷款的，根据相关规定享受额度优惠政策；购买装配式住宅及多子女家庭在我市购买自住住房申请公积金贷款的，贷款额度根据相关规定执行。各项优惠政策不能混合使用。

（四）贷款最高额度必须在所购住房价值的规定比例以内。

（五）首付款金额加贷款额度不得超过所购住房价值。

第九条 贷款期限须符合以下条件：

（一）公积金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，由市公积金中心确定。

第十条 公积金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。

第四章 贷款流程

第十一条 申请人申请公积金贷款的，应当根据贷款“一件事”办理要求，向市公积金中心或受托银行提出申请，按规定提交有关材料，并对材料的真实性、合法性负责。

第十二条 贷款受理岗、复核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。

第十三条 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《淄博市个人住房公积金借款合同》（以下简称《借款合同》）。

第十四条 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。

第十五条 《借款合同》生效后，市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，贷款应足额转入相应商品房预售资金监管账户。

第十六条 贷款发放后，档案管理岗及时做好贷款业务档案整理归档工作。

第十七条 贷后管理岗随时跟踪已发放贷款的还款情况和抵押情况，如有逾期及时催收，做好资产保全。

第五章 贷款担保

第十八条 借款人申请公积金贷款应当采用抵押担保方式。抵押物是借款人贷款所购买的且能够进行不动产预告登记或不动产抵押登记的自住住房，借款人必须按照法律规定限期办理抵押物登记手续。

第十九条 借款人应将贷款所购住房价值全额用于贷款抵押，并将抵押资料交由抵押权人保管。抵押物在抵押期间，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。

第二十条 公积金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公积金贷款本息。

第六章 贷款本息偿还

第二十一条 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。

（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。

第二十二条 借款人应当按借款合同约定按时归还贷款的本金和利息。还款期间借款人可申请提前偿还部分贷款或提前一次性偿还全部贷款本息，根据相关规定办理。

第二十三条 借款人提前偿还部分或者全部公积金贷款本息的，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 贷后管理

第二十四条 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。

第二十五条 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、担保等注销手续。

第二十六条 贷款信息数据将如实上报中国人民银行征信系统，为维护贷款群众利益，贷款信息数据无合理理由不得随意变更。对于确需变更的，按照规定程序进行修改。

第二十七条 合同变更包括担保方式变更、还款账户变更、还款方式变更、抵押物（人）变更、提前还款缩短期限等。

第二十八条 公积金贷款档案和相关业务资料，应按照公积金贷款业务档案管理的有关规定及时归档，妥善保管。

第八章 法律责任

第二十九条 借款人不按合同约定归还贷款的，市公积金中心有权要求保证人归还贷款本金和利息或者依法处置担保物优先受偿。

第三十条 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。

第三十一条 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，市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。

第三十二条 市公积金中心有权对违规使用住房公积金的缴存人进行不良行为登记，依法依规向相关管理部门报送失信信息，取消其五年内申请公积金贷款和提取公积金资格。

第九章 附 则

第三十三条 淄博市住房公积金管理中心根据本办法及最新政策规定制定有关实施细则，并向社会公布后执行。

第三十四条 本办法所规定情形如遇政策调整，按最新政策执行。

第三十五条 本办法由淄博市住房公积金管理中心负责解释。

第三十六条 本办法自印发之日起施行。以前规定与本办法不一致的，以本办法为准。《淄博市住房公积金个人贷款管理规程》（淄住发〔2020〕16号）同时废止。

淄博市住房公积金管理中心办公室

2024年10月15日印发
