

# 菏泽市住房公积金个人住房贷款管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加强住房公积金个人住房贷款管理,规范住房公积金贷款业务,维护借贷双方的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《住房公积金管理条例》及中国人民银行《贷款通则》、《个人住房公积金贷款管理办法》等有关法律法规和相关政策规定,结合我市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款),指市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)以住房公积金为资金来源,向缴存住房公积金的职工发放的定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性住房贷款。

**第三条** 本办法所称借款人,指因购买、建造、翻建、大修自住住房,提出贷款申请的住房公积金缴存职工本人。

**第四条** 本办法所称借款人,指满足贷款条件要求,经公积金中心审批同意,获得个人住房贷款资金,承担还款义务的债务人。如非特指,借款人包括借款人本人、借款人配偶、及同一笔贷款中共同提出贷款申请的其他符合公积金贷款规定的个人。

**第五条** 本市行政区域内的公积金贷款与管理工作,适用本办法。

**第六条** 公积金中心负责全市公积金贷款的管理工作,并负责督促合作的商业银行(以下简称受托银行),担保机构及时办理合同约定的公积金贷款业务。受托银行应与公积金中心签订委托协议,公积金中心可根据对受托银行相关业务的考核情况支付一定比例的贷款手续费。

财政、审计、住房和城乡建设、自然资源、人民银行、监察等部门,按照各自职责协同做好公积金贷款的有关工作。

**第七条** 公积金贷款管理应当遵循防范风险、存贷结合、先存后贷、高效便民的原则。

**第八条** 公积金贷款由公积金中心委托受托银行发放。

公积金贷款收益归公积金中心所有,贷款风险由公积金中心承担。

## 第二章 贷款对象和条件

**第九条** 凡按时足额缴存住房公积金,并具有完全民事行为能力的职工,购买、建造、翻建、大修自住住房的,均可申请公积金贷款。

**第十条** 申请公积金贷款必须同时具备下列条件:

(一)具有完全民事行为能力的自然人;

(二)具有中华人民共和国常住户口或有效居留身份;

(三)具有稳定的职业和收入,信用状况良好,无重大不良信用记录,有按期偿还贷款本息的能力;

(四)按月、足额、连续缴存住房公积金12个月以上;

(五)购买自住住房的购房合同或建造、翻建、大修住房的手续真实、合法、有效;

(六)有公积金中心认可的可靠担保;

(七)没有尚未还清的公积金贷款;

(八)公积金中心规定的其他条件。

## 第三章 贷款额度、期限和利率

**第十一条** 公积金贷款额度按照以下公式,向下取整到千元计算:

借款申请人公积金贷款额度=公积金账户当前余额 $\times$ 当前公积金缴存月数 $\times$ 2000。

双人缴存公积金的家庭可贷额度为夫妻双方分别计算后的额度直接相加,但不得超过家庭最高可贷额度。

符合市委市政府高端人才支持政策的,可适当放宽贷款条件和提高贷款额度。

申请公积金贷款时,可追加1名正常缴存公积金的三代以内直系亲属作为公积金贷款共同借款人,参与公积金贷款额度计算,并负有同等还款义务。

**第十二条** 公积金贷款以家庭为单位,其最高可贷额度及最长贷款年限由公积金中心根据房地产市场行情、本市房价和工资水平、住房公积金缴存和贷款规模等因素核定后,报公积金管理委员会批准。

每笔公积金贷款额度除符合第十一条规定外,还应同时符合下列规定:

(一)购买一手商品房或经济适用房的,每笔贷款额度不得高于购房总价款的70%;购买二手房或第二套住房的,每笔贷款额度不得高于购房总价款的60%;建造、翻建、大修自住住房的,每笔贷款额度不得高于造价的50%。

房屋套数按照申请家庭夫妻双方公积金贷款次数认定。

(二)以住房作抵押的,每笔贷款额度不得超过抵押房产现值的70%(属二手房或第二套住房的,不得超过抵押房产现值的60%);以有价证券作质押的,每笔贷款额度不得超过有价证券面值的90%,贷款期限不得超出有价证券到期日。

(三)在保证借款人基本生活费用的前提下,月最高还款额与月收入比控制在60%(含)以下。

**第十三条** 借款人申请公积金贷款不足以支付购买、建造、翻建或大修住房所需费用时,可同时向受托银行申请商业性个人住房贷款,在符合受托银行商业性贷款条件的情况下,可由受托银行以组合贷款的形式向借款人发放。

**第十四条** 借款人贷款期限与借款人年龄相加之和一般不超过借款人法定退休年龄。借款人收入稳定、信誉良好,且连续缴存公积金5年以上,可适当放宽贷款年限1—5年,但不得超过最长贷款期限。

**第十五条** 公积金贷款利率执行国家规定的政策性利率。贷款期限在1年内(含1年的),实行合同利率。贷款期限在1年以上的,遇国家法定利率调整,于次年1月1日起,按相应公积金贷款利率档次执行。

**第十六条** 借款人申请公积金贷款的,应当按照公积金中心认可的方式提供担保。

**第十七条** 公积金贷款担保主要有以下三种方式:

(一)借款人购买自住住房,可以用所购买的所有权的住房或者其他自有、共有或者第三人拥有所有权的住房抵押;借款人建造、翻建、大修自住住房的,可以用其他自有、共有或第三人拥有所有权的住房抵押,但不得用正在建造、翻建、大修的住房抵押。

(二)借款人可以用国债、银行存单等公积金中心认可的有价证券作为质押物,但不

得用住房公积金作质押担保。

(三)公积金贷款应优先使用住房抵押担保,借款人购买房地产开发单位所建商品房的,在取得不动产权证书并办妥抵押登记前,须由住房开发单位提供阶段性担保。

公积金中心根据住房类别和抵(质)押物价值,可要求借款人提供一种或几种担保方式。

**第十八条** 借款人采取住房抵押方式担保的,须将住房价值全额用于抵押,并依法办理住房抵押登记手续。借款人以共有或第三人住房抵押的,须征得共有人或第三人的同意,并办理公证。

抵押住房的现值,由公积金中心按照购买该住房的总价款或者该住房的评估价值确认。

在抵押期内,抵押人对设定抵押的财产负有维修、保养、保证完好无损的责任;抵押人转让抵押财产的,抵押人应提前书面通知抵押权人,否则,公积金中心有权要求借款人提前清偿贷款本息。

**第十九条** 借款人采用有价证券质押担保的,出质人须按有关规定办理质押登记手续。

**第二十条** 借款人使用公积金贷款购买房地产开发单位所建商品房的,开发单位须与公积金中心签订合作协议。借款人取得不动产权证书并办妥抵押登记前,开发单位应为借款人出具阶段性担保承诺书。

**第二十一条** 公积金中心按照相关规定承担因公积金贷款产生的不动产抵押权登记费用;公积金中心不得收取工本费、手续费等费用。

## 第五章 贷款程序

**第二十二条** 申请公积金贷款的,申请人向公积金中心服务热线或其分支机构提出咨询。获初步通过的,向受理机构提交以下材料:

(一)住房公积金个人住房贷款申请审批表;

(二)夫妻双方合法的身份证件、夫妻关系证明;

(三)夫妻双方稳定的经济收入证明;

(四)住房购买合同,或建造、翻建自住住房的工程概预算以及规划建设等有关部门的批准文件,或大修自住住房的权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等;

(五)购买住房首期付款证明或建造、翻建、大修住房自筹资金证明;

(六)抵(质)押物清单、权属证明及处分人同意抵(质)押的证明;抵(质)押物需要评估的,需出具具有评估报告;

(七)公积金中心或受托银行要求提供的其他相关材料。

**第二十三条** 公积金中心应当对公积金贷款实行初审、复审和终审三级审查制度。

**第二十四条** 贷款申请审批通过的,公积金中心应在规定时间内与借款人、保证人当面分别签订借款合同、抵押合同(质押合同或保证合同)。符合放款条件的,公积金中心应及时放款。公积金不能满足贷款需求时,实行贷款发放轮候制度。

## 第六章 贷款偿还

**第二十五条** 借款人应当按借款合同约定履行还款义务。

定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。

**第二十六条** 公积金贷款期限在1年内(含1年的),到期应当一次性清偿贷款本息;贷款期限在1年以上的,应当按月分期归还贷款本息。

**第二十七条** 按月分期归还贷款本息的方式有:

(一)等额本息;

(二)等额本金。

借款人根据还款能力,可自主选择等额本息或等额本金还款方式。

**第二十八条** 借款人住房公积金个人账户余额足够归还1个月贷款本息的,可申请办理用余额冲还贷业务。当个人账户余额不足时,借款人应用自有资金继续还款。在用自有资金还款期间发生逾期的,冲还贷业务按公积金中心要求延缓办理。

**第二十九条** 贷款期限1年以上、借款人正常还款12个月后,经公积金中心同意,可提前偿还部分贷款本金(须用自有资金),或提前结清贷款本息。

因借款人死亡、或其他个人因素给公积金贷款造成风险或潜在风险的,公积金中心可随时终止合同,收回全部贷款本息。

## 第七章 合同变更和终止

**第三十条** 借款合同需变更的,借款人须向公积金中心提出申请,经公积金中心审查同意后,借款人与公积金中心等可依法重新签订借款合同,原借款合同自动终止。

**第三十一条** 借款人在履行合同期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力的,其财产权利继承人,受遗赠人、监护人或财产代管人应继续履行借款人所签订的借款合同。

**第三十二条** 保证人失去担保资格和能力或发生合并、分立或破产时,借款人应变更为保证人并重新办理担保手续。

**第三十三条** 借款人抵押的房产遇到拆迁或抵押物到期的,借款人应提前书面告知公积金中心,经公积金中心同意,可以变更抵(质)押物,并重新办理抵(质)押登记手续。

**第三十四条** 借款人偿还全部贷款本息后,借款人应将抵押物或质物返还抵押人或出质人,借款合同同时终止。

## 第八章 法律责任

**第三十五条** 借款人或售房方弄虚作假骗取贷款的,公积金中心应当立即解除合同,不予发放贷款;已经发放贷款的,应当解除合同、提前收回贷款;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。公积金中心应当对借款人或售房方采取戒措施。

**第三十六条** 当事人发生纠纷时,可通过协商解决,协商解决不成的,可向仲裁机构申请仲裁,或向人民法院提起诉讼。

**第三十七条** 借款人未按借款合同约定偿还贷款本息的,公积金中心可依据中国银保监会、中国银行保险监督管理委员会的有关规定对逾期部分计收罚息和复利。

**第三十八条** 公积金中心或受托银行工作人员违法违规发放公积金贷款的,由其所在单位或上级机关视情节轻重,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

## 第九章 附则

**第三十九条** 本办法自发布之日起施行。

## 关于新修订的《住房公积金个人住房贷款管理办法》解读

住房公积金个人住房贷款,指住房公积金管理中心运用住房公积金,委托银行向符合贷款条件的住房公积金缴存职工发放的,用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。住房公积金贷款在解决城镇职工住房问题、改善提高城镇居民居住水平方面发挥了巨大的作用。住房公积金通过发放个人住房贷款,有效发挥了政策性住房金融作用,培育和带动住房金融和房地产市场的发展。

我市《住房公积金个人住房贷款管理办法》(菏政发〔2010〕29号)于2010年12月发布,至今已近10年。与10年前相比,国家政策进行了较大调整,我市房地产市场环境也发生了诸多变化,公积金贷款也遇到了不少新问题:一是国家放宽了公积金缴存条件,扩大了公积金缴存群体;二是随着我市房地产市场的发展,特别是棚户区改造的推行,公积金贷款需求快速增长,公积金资金已不能满足贷款需求,缴存与使用的矛盾日益凸显;三是随着缴存群体的变化,贷款需求呈现出多样性、复杂性的特点,贷款风险增加了。原办法中的部分政策要求已不适应当前住房公积金贷款的需要,亟需调整。

目前我市公积金个贷率已连续多月超过90%,突破了上级部门设置的警示上限。山东省住建厅、山东省财政厅、人民银行济南分行《关于进一步规范和完善全省住房公积金管理的通知》第六条规定:“为保障资金安全,防范各类资金风险,对个贷率超过90%,连续资金出现净流出的设区市给予警示”。为严格贯彻执行上级文件精神,确保我市房地产市场平稳健康发展,改变我市公积金贷款资金供不应求现状,充分体现住房公积金的互助性,让更多的公积金缴存职工享受国家普惠政策,市住房公积金管理委员会通过了修订《住房公积金个人住房贷款管理办法》办法案。

这次“贷款管理办法”的修订,除对一些称谓或操作层面做了必要的订正、补充外,主要内容有以下三个方面:

### (一)调整了公积金贷款额度计算公式

新调整的计算公式为:借款申请人口公积金贷款额度=公积金账户当前余额 $\times$

5+当前公积金缴存月数 $\times$ 2000。

政策调整后,贷款额度的计算由原来“与当前余额和未来公积金缴存额挂钩”调整为“与当前余额和已缴存月数挂钩”。这种调整,可大大缓解我市公积金缴存和使用矛盾。这种调整,就是鼓励大家多缴存公积金,长期缴存公积金。对仅仅为了公积金贷款而临时缴存公积金,贷款后就不缴公积金的人员进行约束,有利于打击违法骗贷行为,降低贷款资金风险。政策调整强调以家庭为单位申请贷款,引导住房合理消费,体现了中央经济工作会议确定的“房子不炒”正确定位。

### (二)恢复申请公积金贷款最低缴存月数

将原来规定的“……开户并按月足额连续缴存住房公积金6个月(含)以上”修改为“……借款人按月、足额、连续缴存住房公积金12个月(含)以上”。

2010年菏泽市人民政府发布《菏泽市人民政府关于印发菏泽市住房公积金个人住房贷款管理办法的通知》(菏政发〔2010〕29号)第八条第四款规定:“借款人及所在单位按月、足额、连续缴存住房公积金12个月以上”可以申请贷款。

2015年山东省人民政府办公厅出台《关于完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见》(鲁政办法〔2015〕34号)第一条第一款指出“放宽贷款条件。职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款”。因此,我市住房公积金管理中心按上级政策要求,扩大住房消费,将贷款条件调整为“申请贷款日之前,已在菏泽市住房公积金管理中心开户并按月足额连续缴存住房公积金6个月(含)以上”(菏住〔2015〕5号)。

后来,山东省人民政府宣布“鲁政办法〔2015〕34号”文件失效(鲁政发〔2018〕31号),我市公积金贷款个贷率也不断升高,2019年年底达到99.17%。因此,有必要将贷款条件恢复为“按月、足额、连续缴存住房公积金12个月(含)以上”。

为应对目前我市公积金个贷率超高的境况,在积极扩大公积金缴存覆盖面的同时,适当延长公积金贷款最低缴存月数,才能降低公积金运营压力,降低资金风险,才能持续满足正常贷款需求,防范骗贷、套贷行为,才能保证公积金贷款业务平稳、有序发展。

### (三)调整了与房地产开发企业的合作模式

根据《菏泽市人民政府关于疫情防控形势下统筹推进当前经济社会发展各项工作的通知》(菏政字〔2020〕2号文)文件精神,为补充企业资金流动性,降低企业经济成本,减轻企业非税负担,促进全市房地产开发企业平稳健康有序发展,公积金中心调整了房地产开发企业准入审批合作模式、停收并解付所有开发企业缴纳的住房公积金贷款阶段性担保资金。

根据《住房公积金管理条例》规定,住房公积金管理委员会是住房公积金管理的决策机构,依据有关法律、法规和政策,制定和调整住房公积金的具体管理措施,并监督实施。住房公积金管理中心是公积金政策的执行单位,负责具体业务的办理。为确保我市经济正常稳步发展,为保障更多公积金缴存职工享受国家优惠政策,住房公积金管理委员会及时修订了《住房公积金个人住房贷款管理办法》。

菏泽市住房公积金管理中心

# 菏泽市住房公积金提取办法