

楚雄州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职工家庭改善住房条件，规范住房公积金个人住房贷款业务，有效防范和控制贷款风险，实现住房公积金制度可持续发展。根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》和《住房公积金个人住房贷款业务规范》及国家有关规定，结合楚雄州实际，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）是指住房公积金管理中心运用住房公积金，委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的住房消费贷款。

第三条 本办法适用于楚雄州行政区域内公积金贷款的管理，包括纯公积金贷款、组合贷款中的公积金贷款部分。

第四条 公积金贷款管理要按照“政策性、互助性、专用性、公平性”要求，坚持“尽力而为”“量力而行”“风险可控”和“存贷挂钩”“多存多贷”的管理原则。

第五条 借款人申请办理公积金贷款应当遵循“平等自愿、诚实守信、依法合规”的原则。

第六条 楚雄州住房公积金管理委员会（以下简称州公积金管委会）是公积金贷款政策制定和重大事项的决策机构。负责审定公积金贷款政策、审议住房公积金年度贷款计划和呆坏账核销等重要事项、审批商业银行承办公积金贷款业务的资格以及履行国家和省规定的其他职责。

第七条 楚雄州住房公积金管理中心（以下简称“州公积金中心”）是我州公积金贷款的管理机构。负责本办法的组织实施，承担贷款风险。负责公积金贷款的受理、审核和审批业务；执行州公积金管委会通过的住房公积金年度贷款使用计划，实行流动性风险管理。负责建立有效的公积金贷款管理机制，制定公积金贷款管理制度及操作规范，建立健全风险管控体系，实施公积金贷款全流程管理。县（市）住房公积金管理部（以下简称“管理部”）在授权范围内行使属地公积金贷款的审核和审批工作，对授权范围内的贷款业务承担责任。

第八条 州公积金中心应当委托商业银行（以下简称受托银行）发放公积金贷款，并与受托银行签订委托合同，明确双方权利、义务和责任，对受托银行公积金贷款业务办理情况进行监督和考核。

第二章 贷款对象和条件

第九条 公积金贷款对象是具有完全民事行为能力的缴存住房公积金的职工个人（自然人）。

第十条 申请公积金贷款职工个人，应具备下列条件：

（一）在楚雄州行政辖区内连续、足额缴存住房公积金达到规定期限，且属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有人。在本州行政区域外的公积金管理中心（以下简称异地公积金中心）连续足额缴存住房公积金的缴存职工家庭，在本州行政区域内购房时，可向州公积金中心申请公积金贷款。

（二）信用良好，自贷款申请之日起上溯3年，期间申请人及其配偶偿还信用卡及个人贷款逾期记录须低于连续3期或累计6期（借款人及配偶不合并计算）；

（三）提供真实、合法、有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的《购房合同》等要件证明材料；

（四）申请公积金贷款的职工个人已支付不低于规定比例的首付款资金。

第十一条 公积金贷款支持购买、建造、翻建、大修首套自住住房或者第二套改善型自住住房的缴存职工家庭。不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放公积金贷款。职工家庭住房套数依据拟购买、建造、翻建、大修自住住房家庭（包括借款人、配偶和未成年子女，下同）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。

第十二条 借款人申请公积金贷款时存在下列情形之一的，不予贷款：

（一）家庭名下已有两套住房；

(二)最近3年内偿还信用卡及个人贷款存在连续3期(含)或累计超过6期(含)逾期记录的;

(三)与父母、子女及其他直系亲属之间买卖住房申请公积金贷款;

(四)被纳入失信被执行人名单的;

(五)存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的;

(六)最近5年内因伪造合同、出具虚假证明、编造虚假租赁材料等手段骗提套取住房公积金被纳入州公积金中心个人严重失信行为名单的;或者最近5年内因以欺骗手段违法获得公积金贷款被纳入州公积金中心个人严重失信行为名单的;

(七)存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十三条 最高贷款额度。最高贷款额度为公积金贷款的最高上限,由州公积金中心根据我州住房公积金缴存使用情况、资金规模、房价水平和流动性风险等因素进行测算,报州公积金管理委员会审议通过后执行。

第十四条 可贷额度。可贷款额度与职工缴存账户余额、提取使用、还款能力等因素挂钩,由管理部按规定测算确定。借款申请人的可贷额度应同时满足以下条件:

(一)所申请贷款额度不高于借款申请人及其配偶住房公积金个人账户余额(合并计算)的贷款倍数,贷款倍数与资金流动性调节系数挂钩,即:流动性调节系数为1时,贷

款倍数为 20；流动性调节系数为 0.9 时，贷款倍数为 15；流动性调节系数为 0.8 时，贷款倍数为 10；流动性调节系数为 0.7 时，贷款倍数为 8。从开户起未提取过公积金账户余额且账户余额不足 1 万的按 1 万元计算。

贷款额度计算公式为：

单职工贷款额度=借款人公积金缴存账户余额×公积金缴存时间系数×倍数；

双职工贷款额度=借款人公积金缴存账户余额×公积金缴存时间系数×倍数+共同借款人公积金缴存账户余额×公积金缴存时间系数×倍数；

缴存时间系数认定标准：申请公积金贷款时，从开户时间开始计算，连续正常缴存时间小于 12 个月（含），缴存时间系数为 0.6；连续正常缴存时间在 13 个月至 24 个月（含）的，缴存时间系数为 0.8；连续正常缴存时间在 24 个月以上的，缴存时间系数为 1；连续正常缴存时间在 60 个月（含）以上且 60 个月以上未使用过本人住房公积金的，缴存时间系数为 1.1；

（二）借款申请人在 12 个月内以购买、建造、翻建、大修自住住房提取过本人、配偶以及同一套房屋产权共有人公积金的，可贷额度按已提取金额（合并计算）等额缩减；

（三）购买、建造、翻建、大修自住住房已支付首付款比例符合国家政策及相关规定，首付款金额加上申请贷款金额不高于购买、建造、翻建、大修自住住房的房价总金额；

（四）根据所申请的贷款金额、期限及适用利率，应按等额本息还款法计算的月均还款额，不应超过借款人（含共同申请人）月收入的 60%，月收入应按借款人（含共同申请人）的住房公积金月缴存额推算，对于借款人同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的，可不另行提供收入证明；

（五）申请公积金贷款时，近两年内发生补缴的，借款人须提供相关资料，经州公积金中心审核后，对符合缴存规定的补缴金额，应纳入贷款额度计算公式进行计算；因其他公积金中心转入而补缴的，应提供其他公积金中心出具的公积金缴存明细等资料，用于核实缴存情况。

第十五条 公积金贷款年限最长为 30 年。借款人最长贷款年限为法定退休年龄后延 5 年。

第十六条 借款人购买、建造、翻建、大修首套住房的，按中国人民银行规定的同期利率执行；借款人购买、建造、翻建、大修二套住房的，按中国人民银行规定的同期利率的 1.1 倍执行。

第十七条 公积金贷款期限在一年内（含一年）的实行合同利率；贷款期限在一年以上的，如遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日开始时按调整后利率执行。

第十八条 公积金贷款额度不能满足借款人购买、建造、翻建、大修自住住房资金需求时，不足部分，经州公积金中

心与受托银行同意，借款人可用同一抵押物同时向州公积金中心和受托银行申请公积金组合贷款。

第十九条 公积金组合贷款中商业贷款的期限、担保方式、收款账户应与公积金贷款一致。组合贷款按照资金来源分别执行各自的审批制度和贷款利率，承担各自的贷款风险。组合贷款原则上应同时发放，但不论是否同时发放，均认定为同一笔贷款。

第四章 贷款担保

第二十条 公积金贷款担保实行抵押、质押、保证三种担保方式。

（一）采用抵押方式的，借款人（含共有人）提供的抵押物权属清晰，且符合登记机构抵押登记相关政策要求。借款人（抵押人）和受托银行（抵押权人）应当签订抵押合同，按照规定将住房价值全额用于贷款抵押并办理抵押登记；

（二）采取保证方式的，实行抵押加阶段性连带责任保证相结合方式。阶段性连带责任保证由通过公积金中心准入资格审查的房地产开发企业作为连带保证责任保证人，为借款人提供阶段性连带责任保证担保；

（三）采取质押方式的，借款人应当以凭证式国债或受托银行人民币定期存单作为质押物，并按照规定办理质押手续，对公积金贷款进行担保；

（四）组合贷款为抵押、质押和抵押加阶段性连带责任保证方式的，州公积金中心委托受托银行作为贷款人为第一

顺位抵押权人。

第二十一条 公积金贷款担保范围包括但不限于贷款本金、利息和实现债权的费用。

第五章 贷款程序

第二十二条 借款人可向属地管理部提出借款申请。借款人应按要求提供真实完整的申请材料，并配合贷款调查和审核。

第二十三条 管理部在授权范围内对借款人提交资料的真实性、合法性、有效性进行评估、审查；对符合条件、材料齐全的借款申请予以受理，不符合贷款条件或者申请材料不齐全的予以退回，并告知不予受理原因。管理部应当在规定期限内完成贷款审批，并通知借款人审批结果；同意发放贷款的，通知借款人办理相关手续。

第二十四条 借款人、抵（质）押人与受托银行、州公积金中心签订《住房公积金个人住房借款合同》并办理担保等相关手续。

第二十五条 由房地产开发企业申请提供抵押加阶段性连带责任保证的贷款，按照下列程序办理：

（一）房地产开发企业符合相关规定的，向管理部提出申请并按要求提交材料；

（二）管理部对材料进行审核、对项目楼盘进行尽职调查，经州公积金中心审查审批同意后，与房地产开发企业签

订相关合作协议。

（三）房屋预售和项目施工进度达到相关要求后进入贷款发放阶段，通知房地产开发企业协助借款人按相关程序办理贷款。

第六章 贷款偿还

第二十六条 借款人应按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。

第二十七条 还款方式包括：

（一）借款期限在一年内（含一年）的，实行到期还本、利随本清的偿还方式；

（二）借款期限在一年以上的，可采用等额本息还款或等额本金还款偿还贷款本息，借款人可任选其一。合同签订后，不得更改；

（三）在还款期间，借款人可申请提前一次性归还全部贷款本息或提前归还部分贷款本息。提前归还部分贷款本息的，每次还款金额不低于 10000 元。

第二十八条 除使用自有资金偿还贷款外，借款人及其配偶在公积金贷款期间可以申请办理住房公积金“提前冲还贷”、“按年提取”偿还贷款本息。

（一）“提前冲还贷”。住房公积金贷款按时足额偿还贷款本息满 12 期后，借款人和共同借款人可以申请提取住房公积金用于提前冲还部分贷款本息（不含留存余额）或提前结清贷款（含留存余额）；

(二)“按年提取”。借款人和共同借款人使用自有资金按时足额偿还贷款本息满 12 期后，可以申请提取一次住房公积金（不含留存余额），提取金额不超过当年还款本息合计数。2 年及以上未提取的，提取金额可累加计算。

第二十九条 借款人及其配偶、共同借款人的住房公积金账户存储余额优先用于偿还公积金贷款，公积金贷款未结清前，不得进行其他用途的住房公积金提取。

第三十条 当借款人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款的，将其计入州公积金中心失信行为名单后，州公积金中心可根据合同约定扣划借款人、配偶和共同借款人的住房公积金账户存储余额以及保证人的“按揭”贷款保证金用于偿还公积金贷款本息，直至贷款正常归还为止。

第七章 违约及处置

第三十一条 借款人逾期未偿还贷款的，应当按借款合同约定或者国家有关规定支付罚息等。

第三十二条 借款人有下列情形之一的，州公积金中心按《楚雄州住房公积金失信行为惩戒管理办法（暂行）》规定追究其责任：

- (一) 借款人采用欺骗手段违法获得公积金贷款的；
- (二) 借款人挪用贷款、改变贷款用途的；
- (三) 取得公积金贷款后，无正当理由不再履行缴存义务的；

(四) 违反本办法或者借款合同约定的其他行为。

第三十三条 借款人出现第三十二条规定情形之一的，州公积金中心可依法依规采取以下一种或者多种处置方式：

(一) 限期纠正违规行为；

(二) 提前收回全部贷款，处置抵押物或质押财产；

(三) 将借款人不良记录记入州公积金中心失信行为名单，并提交中国人民银行个人信用征信系统及其他受认可的社会信用信息平台；

(四) 经州公积金管委会批准的其他方式。

第三十四条 公积金贷款办理中，对提供或出具虚假合同、产权证等证明材料的单位和个人纳入中心不良信用名单；涉嫌刑事犯罪的，将移送司法机关追究其刑事责任。

第三十五条 受托银行未按照公积金贷款的政策、流程和规定办理公积金贷款业务，州公积金中心将根据有关法律法规和委托合同追究受托银行的责任。

第三十六条 受托银行违规挪用住房公积金资金的，州公积金中心应当解除委托合同，并追究相关受托银行和相关人员的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 贷后管理

第三十七条 州公积金中心应结合实际，研究制定贷款风险管控实施办法，对公积金贷款风险进行有效管理。

第三十八条 对发生损失的贷款，根据相关政策进行认定、核查，符合贷款核销政策的，应当在履行规定程序后办理贷款核销手续。

第三十九条 州公积金中心和受托银行应当采取有效措施对借款人还贷能力和履约情况、抵（质）押物的状况等进行检查跟踪，及时发现和化解风险，确保住房公积金贷款资金安全。

第四十条 对于有风险的公积金贷款，州公积金中心和受托银行应当及时采取催收、诉讼、处置抵（质）押物等有效措施保全债权。

第四十一条 借款人应当接受州公积金中心和受托银行对其还贷能力、抵（质）押物变化、基本信息变更等情况的核查；借款人出现或者可能出现影响贷款偿还的情况时，应当及时告知州公积金中心和受托银行，并配合州公积金中心和受委银行采取相关债权保全措施。

第四十二条 州公积金中心和受托银行应当将公积金贷款审核、发放、回收过程中产生的贷款档案（包括纸质档案和电子文档）及时进行接收、整理，并按照国家规定办理相关移交、归档、保管、销毁等手续，档案保管期限按照国家有关规定执行。

第九章 流动性风险管理

第四十三条 州公积金中心按照州公积金管委会通过的住房公积金年度贷款使用计划执行，实行贷款额度管

理，加强贷款资金的发放管理。根据贷款额度指标执行情况，实行贷款轮候控制、额度调剂、暂停办理住房公积金冲还贷签约业务，管控流动性风险。采取贷款轮候、额度调剂、暂停办理住房公积金冲还贷签约业务等措施仍无法满足贷款资金需求时，实行最高贷款额度资金流动性系数调节。

第四十四条 公积金贷款最高额度实行资金流动性系数调节。资金流动性系数与公积金贷款存贷比挂钩，存贷比在85%（含）以下，流动性调节系数为1；存贷比大于85%且小于90%（含）时，流动性调节系数为0.9；存贷比大于90%且小于95%（含）时，流动性调节系数为0.8；存贷比大于95%以上时，流动性调节系数为0.7。存贷比和流动性调节系数由州公积金中心定期向社会公布。

当期最高贷款额度=州公积金管委会确定的最高贷款额度×流动性调节系数。

第十章 附则

第四十五条 本《办法》中最高贷款额度、职工公积金连续足额缴存期限、公积金账户余额的倍数、收入还贷比、首付款比例等指标，由州公积金中心根据我州住房公积金资金状况、房价、资金流动性、贷款风险管理等因素提出意见报州公积金管委会审议后公布执行，如遇国家、省、州政策调整时作相应调整。

第四十六条 本办法由楚雄州住房公积金管理委员会制

定，由楚雄彝族自治州住房公积金管理中心负责执行及解释。

第四十七条 本办法自颁布之日起施行，2003年印发的《楚雄彝族自治州住房公积金个人住房贷款办法》（楚公积金管通〔2003〕1号）同时废止。