**延边州个人住房公积金贷款**

**实施细则(试行)**

**总 则**

为规范延边州个人住房公积金贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，防范和控制贷款风险，依据中国人民银行《个人住房贷款管理办法》、《住房公积金管理条例》《延边州个人住房公积金贷款管理办法》等有关规定，结合我州实际情况，制定本实施细则。

本实施细则适用于正常缴存住房公积金的职工，在延边州住房公积金管理中心（以下简称管理中心）办理公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保等相关业务。

**第一章 贷款受理条件**

**第一条** 借款人申请公积金贷款，应同时具备下列条件：

（一）具有完全民事行为能力的自然人；

（二）自申请之日起向前推算，连续、足额缴存公积金6个月（含）以上，且公积金账户处于正常缴存状态；

（三）有稳定收入、信用良好，有偿还公积金贷款的能力；

（四）有不少于规定比例的购建或大修自住住房的自筹资金，且必须用所购买房屋或自建房屋做抵押；在本州辖区内合法建造自住住房，房屋已封顶且已办理《不动产权证书》，并提供了相关合法有效的证明文件。

（五）借款人的配偶或直系亲属为共同借款人，承担偿还公积金贷款的连带责任；（借款人为单身未婚时，直系亲属方可作为共同借款人）

（六）借款人结清首次公积金贷款后，方可再次申请公积金贷款，贷款次数的认定标准，以借款人和共同借款人公积金贷款累计数为准，与借款人及共同借款人婚姻关系变更无关，共同借款人曾参与还款的也计贷款次数，以家庭为单位累计不能超过2次。公积金贷款记录以延边州住房公积金综合信息管理系统（以下简称管理系统）内产生的数据为准。

**第二条** 借款人及共同借款人申请公积金贷款时有下列情形之一的，不予贷款或限制贷款：

　　（一）个人信用报告及“管理系统”存在以下情形之一的，不予贷款：

　　1.贷款期间内有连续超过6期（含）或单笔账户累计超过12期（含）逾期记录的；

　　2.贷款被划分为次级、可疑或损失类的；

　　3.信用卡使用期内有连续超过6期（含）或单账户累计超过12期（含）逾期记录的；

　　4.信用卡账户状态显示为“止付”“冻结”“呆账”等非正常状态的；

　　5.显示有“正在执行中或冻结”法院强制执行记录的。

　　（二）个人信用报告存在以下情形之一的，限制贷款：

　　1.信用卡年费、挂失手续费等产生的逾期记录，提供商业银行证明加盖业务章，经审核后不纳入逾期；

　　2.国家助学贷款等政策性贷款形成的逾期记录，申请公积金贷款前已偿还全部逾期贷款的，经审核后不纳入逾期。
 （三）被列入失信人员名单及管理系统内黑名单等严重失信行为的，在贷款及贷记卡结清、被解除失信人员名单满五年方可申请公积金贷款。

**第三条** 业务咨询

贷款业务咨询应通过业务柜面、12329服务热线、微信公众号等多种渠道开展。

**第二章 贷款额度、期限和利率**

**第四条** 贷款额度

公积金贷款可贷额度根据延边州住房公积金管理委员会（以下简称管委会）确定的单笔贷款最高额度、借款人及共同借款人公积金账户余额、贷款期限及还款能力等综合确定。公积金贷款额度以千元为单位，最低贷款额为1万元，贷款最高额度由延边州住房公积金管理委员会确定并公布。

公积金贷款额度在不超过单笔贷款最高额度的前提下，应符合下列条件：

　　（一）申请贷款额度不应高于管委会确定的借款人及共同借款人公积金账户余额之和的20倍。

　　异地缴存职工，在延边州行政区域内购买自住住房且符合公积金贷款申请条件的，应向购房所在地管理中心授权的分支机构申请异地公积金贷款。

　　公积金账户余额以《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》注明的余额为准。

　　（二）申请贷款额度不应高于抵押物价值的规定比例，具体贷款成数由管委会根据国家有关政策及法律、法规，结合公积金贷款风险管理的实际需要确定。

　　抵押物价值根据购房类型分别确定：

　　（1）所购住房为新建商品住房的，抵押物价值根据房地产交易管理部门确认的网签备案合同价格确定；

　　（2）所购住房为存量住房的，抵押物价值根据所购住房交易价格与评估指导价格的最低值确定。

（三）借款人所申请贷款的月均还款额与家庭其他债务支出之和，不得超过家庭（包括借款申请人及共同借款人）月收入的50%。家庭其他债务包括借款申请人及共同借款人办理的商业银行贷款、信用卡透支、抚养费、民间借贷等等。为他人提供担保的，视同于担保人的债务。

（1）主要以借款申请人及共同借款人的住房公积金月缴存金额、缴存基数作为判断其收入的参考。个体工商户、出租车缴存人员原则上按最高5000元收入认定，共同借款人出国劳务需要所在国的中国大使馆出具证明材料后原则上认定其收入最高为5000元。（若收入高于最高金额时，须提供银行流水并由中心审核是否予以确认为准）

（2）工资收入。审查收入时，以借款申请人缴存基数及共同借款人近12个月工资收入的银行流水作为判断其收入的依据（不足12个月的，以实际发生的期数为准）。银行流水必须加盖银行业务章，且来自单位账户的正常转账才能认定为有效的工资收入证明。

如存在以现金形式发放的工资，必须提供单位工资记账凭证和明细并加盖单位财务章或公章，有异议情况下，贷款业务经办人须上门调查核实。

（3）其他收入。借款申请人或共同借款人有其他正当、稳定的收入，并能提供相关证明的，可作为认定收入的依据（创办私营企业的，所提供营业执照中借款人或共同借款人必须为该营业执照的法定代表人，同时需提供相关部门的缴税凭证，以缴税凭证核算的收入为依据；按政策不需缴税的以每月3000元收入核算）

**第五条** 贷款期限

借款申请人为男职工的，按照60岁退休年龄核定。借款申请人为女职工的，按照55岁和60岁退休年龄核定。女职工60岁退休的，须提供所在单位出具的退休年龄证明，以及处级（或以上）干部职务任命文件或单位高级职称聘任证明及相关职称证书。对于连续缴存满五年以上且信誉良好的缴存职工，可延长一至五年贷款期限，且贷款年限与延长年限合计不得超过最长期限30年。共同借款人贷款到期时其年龄不得超过65周岁、抵押房屋的房龄+贷款期限≤45年。

 **第六条** 贷款利率

（一）公积金贷款利率按照放款当日中国人民银行公布的住房公积金个人住房贷款利率执行。还款期内，如遇法定利率调整，于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的贷款利率。

（二）借款合同签订后遇中国人民银行调整法定利率导致每期还款金额变更的，管理中心和受托银行不另行通知借款人，借款人可通过线上渠道或到管理中心授权的分支机构查询、打印新的公积金贷款还款计划。

（三）借款人未按时偿还贷款本息的，逾期部分按人民银行规定的逾期贷款利率计收罚息和复利。

**第三章  贷款合作项目管理**

**第七条** 按揭楼盘合作管理

管理中心授权的分支机构收到房地产开发企业提交的公积金贷款合作申请后，对房地产开发企业的资信情况、是否具备担保资格、是否有欠税情况、负债及现金流情况是否正常；对房地产开发企业提交的公积金贷款合作申请书、公积金借款担保承诺书、营业执照、企业法人情况介绍、授权委托书、法人及被委托人身份证明、房地产开发企业资质证书、《延吉市商品房预售资金监管协议书》、《土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等材料的真实性、有效性、可行性进行审核；实地调查房地产开发企业申报的合作项目，核实楼盘、栋号与申报项目是否相符；经管理中心贷款审查委员会审议通过，与房地产开发企业签订《按揭贷款合作协议书》后，借款人可申请办理公积金贷款。

**第四章  贷款担保**

**第八条** 公积金贷款应提供担保。贷款担保采取抵押方式。

借款人应将所购住房价值全额作为抵押物进行担保，抵押人和抵押权人签订抵押合同，按规定办理抵押登记手续，公积金贷款的抵押权人为受托银行。

　　抵押期内，未经抵押权人书面同意，抵押人不得转让抵押物，也不得以任何其他方式处分抵押物。

　　**第九条** 抵押物在抵押期间被依法拆迁的，抵押人应在知悉之日起10个工作日内书面通知受托银行，补偿的费用优先偿还公积金贷款，不足部分借款人一次性还清。

　　**第十条** 借款人连续3个月或累计6个月未按时偿还公积金贷款的；借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力且无继承人、受遗赠人和监护人，或其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同的，管理中心有权通过仲裁或诉讼程序处理抵押物。

　　**第十一条** 处置抵押物时应按下列顺序分配所得款项：

　　（一）支付管理中心为实现债权和抵押权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）；

（二）支付抵押房产应缴纳的税款；

（三）归还借款人所欠公积金贷款本息及罚息；

　　（四）赔偿借款人违反借款合同对管理中心造成的损失；

　　（五）处分抵押物所得款项不足以支付公积金贷款本息、违约金、赔偿金时，管理中心有权向借款人追索不足部分，剩余款项退还抵押人。

**第五章  贷款程序**

　　**第十二条** 借款人申请公积金贷款，应到管理中心授权的分支机构提交真实、完整、有效的申请资料，配合贷款调查和审核。根据不同购房类型，按以下程序办理：

　　（一）申请：借款人提出贷款申请，提交本人及共同借款人的身份证、户口簿、婚姻状况证明(单身声明、结婚证、离婚证、法院判决书或民事调解书及生效证明)、30日内的个人信用报告、网签备案合同、首付款收据、受托银行还款卡（借款人的一类借记卡）及其他相关材料。

借款人、共同借款人及抵押人无法面签的，提供委托公证书及受托人身份证明申请办理，并由受理业务的分支机构留存核查的影像资料。（存量住房贷款同）

　　借款人及配偶为异地缴存公积金的，提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》及至少6个月的公积金缴存明细；开具日期两月内有效。（存量住房贷款同）

　　（二）审核：管理中心授权的分支机构根据借款人及共同借款人的公积金缴存情况、购房情况、本次贷款申请情况、历史贷款（含异地公积金贷款）情况、征信情况、还款能力等进行综合审查。

　　（三）审批：资料齐全、符合贷款条件且已通过贷款审批的，受托银行与借款人及共同借款人签订借款合同，就其贷款意愿、用途等事项，告知相关权利、义务及违约承担的法律责任。

　　（四）抵押登记：抵押人和抵押权人签订抵押合同，按照房地产交易管理部门规定办理抵押登记手续。

（五）发放贷款：管理中心收到《不动产登记证明》后，由中心划拨资金到指定账户。

　　**第十三条** 《不动产登记证明》由受托银行保管至公积金贷款全部结清。借款人结清贷款后，受托银行配合借款人办理抵押登记注销手续。

**第十四条** 借款合同签订需借款人及配偶到场签字并按捺指印。指印应为食指指印、印迹清晰。

**第六章  贷款偿还**

　　**第十五条** 公积金贷款有等额本息和等额本金两种还款方式，借款人在申请贷款时可任选其一。

（一）当采用等额本息还款时，借款人每期应以相等的金额（分期还款额）偿还贷款，分期还款额应按下式计算：

F＝P×$\frac{I×（1+I）^{N}}{（1+I）^{N}－1}$

F----分期还款额；

P----贷款金额；

I----贷款月利率（‰）；

N---贷款期数。

（二）当采用等额本金还款时，借款人每期应偿还等额的本金，同时付清本期应付的贷款利息，分期还款额应按下式计算：

Ft = $\frac{P}{N}$+P×（I$－\frac{t−1}{N}$）×I

Ft----第t期分期还款额；

P----贷款金额；

I----贷款月利率（‰）；

N---贷款期数；

t ----当期期数。

**第十六条** 借款人应按借款合同约定的还款方式和实际的还款计划按月偿还贷款。贷款发放后，借款合同中已确定的还款方式不得变更。

　　**第十七条** 借款人应提供符合受托银行扣划要求的还款账户，授权受托银行可随时从该账户扣划资金偿还公积金贷款。

　　**第十八条** 借款人按月正常还款的，可通过逐月还贷、委托扣款两种方式办理。

　　（一）按月冲还贷：借款人、共同借款人及直系亲属与管理中心签订《委托逐月提取住房公积金还贷申请表》，管理中心按月提取申请人公积金账户余额冲还公积金贷款本息。

　　（二）委托扣款：按月还贷未足额偿还当期应还款项或未签订《委托逐月提取住房公积金还贷申请表》的，受托银行从借款人还款账户中扣划当期应还款项。借款人应在每月还款日前将应还款项足额存入还款账户内。

**第十九条** 贷款期间，借款人可申请提前偿还部分或全部公积金贷款。

（一）提前部分还款，还款额以千元为单位，每次还款金额最低为人民币1万元。

（二）借款人有逾期未还的，先偿还逾期部分，再做提前还款处理。

（三）提前还款可选择还款账户、公积金账户余额或还款账户和公积金账户余额组合还款。

　　**第二十条** 借款人未按时足额偿还公积金贷款的，还款资金按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序扣划。

　　**第二十一条** 借款人可通过线上渠道或到管理中心授权的分支机构查询、打印公积金贷款还款明细或公积金贷款结清证明。

**第二十二条** 借款人结清公积金贷款后，受托银行配合借款人办理抵押登记注销等相关手续，借款合同终止。

**第七章  贷后管理**

　　**第二十三条** 贷款期间，借款人还款账户、联系方式等个人信息发生变更的，应及时到管理中心授权的分支机构办理变更手续；还款账户变更的，应同时到受托银行办理账户授权变更手续。

　　**第二十四条** 借款人未按借款合同约定偿还当月应还公积金贷款的，于次月起记入逾期贷款，并将逾期记录报送征信部门，记入个人信用报告。

　　**第二十五条** 借款人应接受抵押权人对其还贷能力、抵押物状况的核查，配合采取相关债权保全措施。

**第八章  附则**

　　**第二十六条** 本实施细则未尽事宜，按照国家、省、市（州）相关规定执行。国家、省、市（州）相关管理规定发生调整的，从其调整后的规定。

　　**第二十七条** 本实施细则由延边州住房公积金管理中心负责解释。

　　**第二十八条** 本实施细则发布之日起试行。