

大理州住房公积金个人住房贷款实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范大理州住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)业务管理,确保公积金资金安全,防范公积金贷款风险,根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《大理白族自治州住房公积金管理办法》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》等有关规定,结合全州公积金贷款工作实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于大理州行政区域内公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后管理等工作。

第三条 公积金贷款应遵循先存后贷、存贷结合、贷款担保、防范风险、高效便民的原则。

第二章 贷款对象及条件

第四条 贷款对象是云南省内正常缴存公积金的在职职工,在大理州行政区域内购买、建造、翻建、大修首套自住住房或第二套改善型普通自住住房时,可向大理州住房公积金管理中心(以下简称中心)申请公积金贷款。

第五条 借款申请人和共同申请人应当同时具备以下条件,可申请公积金贷款。

(一)具有完全民事行为能力的自然人,年龄在 18 周岁(含)至法定退休年龄期间。

(二)具有有效身份证件。

(三)住房公积金个人账户处于正常状态,并已连续足额缴存公积金满 6 个月(含)以上,且一年内未支取过公积金。

如存在下列情况的,经中心审核认定,可视为连续正常缴存:

1. 职工变更住房公积金缴存中心的,变更前后缴存时间连续,且原个人账户余额转移至中心个人账户;

2. 因工作变动、机构改革、申请缓缴等原因存在补缴住房公积金的,补缴部分对应时间与正常缴存时间连续。

(四)在规定时间内购买、建造、翻建、大修自住住房,并具有经相关部门确认的合同、协议或有效证明。

1. 购买商品或二手房的,应当在合同备案、二手房缴纳契税时间 12 个月内向中心提出贷款申请;异地贷款参照本规定执行。

2. 建造、翻建自住住房的,应当在取得建设规划部门的许可或批准文件 12 个月内向中心提出贷款申请。

3. 大修自住住房的,应当在取得房屋危险性鉴定为 C 级及以上的房屋安全鉴定报告(建设规划部门的许可)出具时间 12 个月内向中心提出贷款申请。

(五)购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款申请人必须是产权所有人或配偶;以共有产权住房申请公积金贷款,共有产权人必须是贷款申请人的配偶、父母或未成年子女。

(六) 资信良好, 具有较稳定的经济收入和偿还贷款的能力, 没有尚未还清的可能影响贷款偿还能力的债务。

(七) 有符合政策和法律规定的资产作为抵押物。

(八) 有符合政策和法律规定的担保方式。

(九) 中心、受委托办理公积金贷款的商业银行(以下简称受托银行)规定的其他条件。

第六条 公积金贷款以缴存职工家庭(包括夫妻双方及未成年子女)为单位, 每个家庭户同一时期只能发放一笔公积金贷款。

第七条 公积金贷款住房套数认定标准。

借款人家庭住房套数的认定, 以大理州行政区域内不动产登记部门房屋登记信息系统记录的住房套数、借款人家庭住房实有套数书面诚信保证等为依据。

(一) 借款人家庭在大理州行政区域内名下无住房且无公积金贷款记录的, 执行首套房公积金贷款政策。

(二) 有下列情形之一的, 认定为购买第二套住房, 执行二套房公积金贷款政策:

1. 借款人家庭在大理州行政区域内已有 1 套住房的;
2. 借款人家庭有公积金贷款记录且贷款已结清的。

第八条 申请公积金贷款时, 借款申请人及配偶存在下列情形之一的, 不予受理:

(一) 个人征信系统存在以下不良信用记录之一的

1. 个人征信报告有连续逾期 3 期以上或累计逾期 6 期以上逾期记录的。

2. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等。

(二) 被人民法院纳入失信被执行人名单的。

(三) 近五年内存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的，被中心纳入失信行为登记的。

(四) 购买、建造、翻建、大修第三套及以上住房的。

(五) 同一家庭用同一住房理由重复申请公积金贷款。

(六) 已经全款付清购房款的。

(七) 存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款种类、利率

第九条 公积金贷款种类有：城镇房地产抵押贷款、按揭合作贷款、组合贷款、异地贷款、商转公贷款。

(一) 城镇房地产抵押贷款是指借款人在购买、建造、翻建、大修自住住房时以在城镇规划区内的房产作抵押，申请而取得的公积金贷款。

(二) 按揭合作贷款是指符合条件的借款人购置期房，以该期房作贷款抵押，在期房未竣工前，由为借款人提供连带责任保证的法人和单位（以下简称保证人）承担阶段性连带责任担保，待所购置房产竣工办证后，由保证人办理城镇房地产抵押登记的公积金贷款。

(三) 组合贷款是指借款人申请的公积金贷款不足以支付购买、建造自住住房所需资金时，使用同一抵押物申请公积金贷款的同时又申请商业贷款，两部分贷款共同构成组合贷款。

(四)异地贷款是指在云南省内其他城市就业并正常缴存公积金的职工在大理州行政区域内购买自住住房时,向中心申请办理的公积金贷款。

(五)商转公贷款是指在云南省内正常缴存公积金的职工在大理州行政区域内购买、建造自住住房时申请的商业贷款,在正常还款期间,向中心申请将商业贷款全部余额或部分余额转为公积金贷款。

商转公贷款的具体办法,参照《大理州住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法(试行)》执行。

第十条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行。如遇法定利率调整,按中国人民银行公布的相关规定办理。

第四章 贷款额度、比例和期限

第十一条 贷款可贷额度由中心按照大理州公积金贷款最高额度、贷款额度计算公式、房屋价值、抵押物价值、首付款比例、还贷能力系数等综合因素评估借款人实际情况后的最低值确定,最终可贷额度取整到万元。

第十二条 大理州公积金贷款最高额度,根据《大理州住房公积金管理中心住房公积金贷款额度调节管理制度》中的基数和贷款额度调节系数确定,具体按公布情况执行。

第十三条 贷款额度计算公式:

个人贷款额度=（公积金账户余额×10倍+月缴存额×距法定退休年龄剩余月份）×贷款额度调节系数。

缴存职工家庭户在上述公式中分别计算其贷款额度后再合并加总。

第十四条 房屋价值认定标准：

（一）购买自住住房的房屋价值以购房合同登记备案价值为准（房价含装修、装潢价的不纳入总价计算）。

（二）二手房的房屋价值以房屋买卖合同约定的价格、增值税发票显示的价格和当地二手房近期成交均价综合最低值确定。

（三）建造、翻建的房屋价值以建设规划部门出具的《建设工程规划许可证》或施工合同载明的房屋造价确定。

（四）大修自住住房的房屋（需由有房屋安全鉴定资质的相关部门出具C级及以上的《危房鉴定书》）根据施工合同或修缮预算书确定的工程造价综合确定贷款额度。

第十五条 公积金贷款最高额度不超过抵押物价值的80%。

第十六条 首付款比例标准：

（一）执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的20%。

（二）执行第二套住房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的30%。

遇国家政策调整，按新政策执行。

第十七条 还贷能力确定：

借款人偿还贷款的综合负债率不超过借款人家庭收入的50%。

第十八条 公积金贷款期限须在1年以上，最长不超过30年，并且不超过借款人法定退休年龄后5年，同时不超过抵押物剩余的使用年限。

第五章 贷款程序

第十九条 公积金贷款办理程序：贷款申请、贷前调查与资信评估、贷款审批、贷款发放、贷后检查、贷款回收。

（一）贷款申请。申请人向中心提出贷款申请，并按要求提交贷款所需材料。

（二）贷前调查与资信评估。中心在受理申请人提出的借款申请后，审查其缴存公积金、借款用途、资信、年龄等情况，并落实抵押物，对照政策和法规规定的借款条件，组织人员实地调查，写出调查报告，提出审查意见。

（三）贷款审批。在申请人提出贷款申请后，中心在规定时间内作出是否同意贷款、贷款额度和期限的决定。

（四）贷款发放。受托银行接到《贷款委托书》后，在规定时间内与借款人、抵押人、保证人办理合同签署及其他相关手续，达到放款条件后移交中心进行核准、发放贷款。按揭贷款资金划入开发商商品房预售资金监管账户，二手房贷款资金划入售房人账户，翻建、大修住房贷款资金划入施工方账户。

(五) 贷后检查。贷款发放后，中心和受托银行的经办人应对借款人执行借款合同、借款用途等情况进行追踪调查和定期检查。

(六) 贷款回收。借款人应按借款合同约定按时足额偿还贷款本息。

第二十条 在公积金贷款办理流程中，审查发现申请人不符合贷款规定的，中心或受托银行有权退回并告知申请人原因。

第六章 贷款担保

第二十一条 公积金贷款属于担保贷款，担保方式为抵押和保证。

第二十二条 借款人原则上以所购房屋作为贷款抵押物进行担保，且必须将房屋价值全额抵押。

第二十三条 以房屋作抵押的，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并于发放贷款前向有关部门办妥抵押登记手续。

第二十四条 抵押合同自办妥抵押登记之日起生效，至借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后，双方应按合同约定，解除设定的抵押权。解除抵押时，应到原登记部门办理抵押注销登记手续。

第二十五条 按揭合作贷款，应采用保证人提供连带责任保证方式。保证人应与中心签订书面合同，提供承担连带责任。在保证期间，保证人应接受中心或受托银行对其经营情况、财务状况等的监督和检查。

第七章 贷款偿还

第二十六条 公积金贷款应按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息或等额本金方式还款。

第二十七条 借款人应按约定的还款计划在每期还款日前将当期应还款项足额存入委托扣款账户。不按期偿还贷款的，按人民银行有关规定加收罚息。

第二十八条 借款人可与中心签订协议，按月以公积金账户余额按月冲还公积金贷款本息。

第八章 合同的变更和终止

第二十九条 公积金贷款合同需要变更的，必须经中心、受托银行、借款人、保证人协商同意，并依法签订变更协议。变更协议未达成之前，原借款合同和担保合同继续有效。

第三十条 借款人正常还款满 12 期，可以申请偿还部分贷款本金或提前结清贷款余额，部分还款金额不得低于 2 万元。贷款使用不满一年申请提前结清的，需支付满一年的贷款利息。

第三十一条 贷款期间，需要变更原合同约定还款账户时，借款人应向中心提出变更申请，并重新提供符合扣划要求的还款账户。

第三十二条 借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同。

第三十三条 借款人按合同约定偿还全部贷款本息后，借款合同终止。

第九章 贷款风险、逾期贷款管理

第三十四条 公积金贷款风险质量以贷款五级分类标准进行划分和管理，按照风险程度大小分为：正常、关注、次级、可疑、损失五个类别，后三类为不良贷款。

第三十五条 公积金贷款风险分类一般先由公积金系统根据借款人违约期数进行分类，再由人工根据借款人违约性质和贷款风险程度进行修正和调整。

第三十六条 公积金贷款五级分类标准：

- （一）贷款正常按时还款无逾期，划为正常类；
- （二）贷款连续逾期 1—2 期（含）的，划为关注类；
- （三）贷款连续逾期 3—5 期（含）的，划为次级类；
- （四）贷款连续逾期 6 期（含）以上的，划为可疑类；
- （五）可疑类贷款在采取所有的措施及司法程序后，贷款本息仍无法收回或只能收回较少部分的，人工划为损失类。

不良贷款正常还款 3 期后，划为正常类贷款。

第三十七条 逾期贷款以受托银行为主体进行催收，受托银行和中心应及时掌握逾期贷款借款人的情况变化，并做好工作记录和建立催收台账。

第三十八条 逾期贷款的催收方式包括短信、电话、函件送达、约谈、上门催收、司法催收等。

- （一）对正常类贷款每月应在还款日前通过短信提醒。
- （二）对关注类贷款应立即采取短信、电话、函件送达、约谈等方式加强催收。

(三)对次级类贷款应反复加强催收,根据不同情况可约见借款人或前往借款人住址、工作单位进行催收,尽量降低贷款风险。

(四)对可疑类贷款应在当月采用电话、短信、上门催收及函件送达等方式向借款人进行催收,并告知其罚息标准和违约后果,同时中心可扣划借款人及配偶、共同还款人的公积金偿还借款本息,催收效果不好的,可进入司法程序,启动司法催收。

(五)对损失类贷款,直接司法催收。司法催收完毕无法正常执行的,根据财政部《住房公积金呆账核销管理暂行办法》(财综〔2006〕10号)的相关规定,进行账务处理。

第十章 抵押物的处分

第三十九条 借款人未按借款合同约定归还贷款本息的,中心及受委托银行有权依法处置抵押物,或要求保证人承担偿还贷款本息的连带责任。

第四十条 处分抵押物时,其价款不足以偿还贷款本息的,中心及受委托银行有权向债务人追偿;其价款超过应偿还部分,中心及受委托银行应退还抵押人。

第四十一条 借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人,或其法定继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同的,中心及受托银行有权处分抵押物。

第十一章 贷款档案管理

第四十二条 贷款档案包括个人贷款资料、公积金贷款合作项目资料、逾期贷款管理资料。个人贷款资料包括借款人申请资料、所购、建房屋资料、贷款审批资料、借款合同及抵押资料；合作项目资料包括房地产开发企业或售房单位提交的项目申请资料，中心对项目的审核资料及项目贷后检查的资料；逾期贷款管理资料包括逾期催收及法律诉讼资料。

第四十三条 贷款档案实行中心、受托银行双重管理。

第四十四条 贷款档案的移交、归档、保管、销毁等事项根据国家相关规定办理。

第十二章 法律责任

第四十五条 借款人在结清贷款前出现未按时、足额偿还住房公积金贷款本息或违反规定停止履行缴存公积金、降低缴存住房公积金等违约情形，中心有权依据合同追究其违约责任。

第四十六条 借款人违反借款合同中规定的“违约责任条款”违规获取公积金贷款，中心有权提前终止借款合同，并根据骗提骗贷有关规定进行处理。

第四十七条 受托银行、保证人未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，应承担相应法律责任。

第四十八条 借款人、缴存单位、贷款银行、房地产开发企业及中心等有关个人和单位在公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，应移送行政机关、司法机关处理。

第十三章 附 则

第四十九条 本《细则》中公积金贷款最高额度、首付款比例、职工公积金连续缴存期限、公积金账户余额的倍数、综合负责率等指标，由大理州住房公积金管委会根据全州住房市场发展趋势、资金流动性、贷款风险管理等因素制定后公布执行，如遇国家、省、州政策调整时作相应调整。

第五十条 中心可以根据贷款业务的实际需要，对本《细则》所要求提交的相关材料进行规定，并对外进行公示。

第五十一条 本《细则》由大理白族自治州住房公积金管理中心负责解释。

第五十二条 本《细则》自 2023 年 月 日开始施行。原《大理白族自治州住房公积金个人贷款实施细则》（大公积金发〔2011〕2号）、《大理州住房公积金管理中心关于调整住房公积金提取贷款政策的通知》（大公积金发〔2016〕19号）、2020年5月28日印发的《大理州住房公积金管理委员会关于进一步规范大理州住房公积金贷款政策执行及贷款审批授权的通知》同时废止。本细则未尽事宜，参照国家、省、州相关管理规定执行。