

辽阳市住房公积金管理委员会文件

辽市公积金管委发〔2022〕7号

关于印发《辽阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》的通知

各住房公积金缴存单位：

根据《辽阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》，市住房公积金管理中心制定了《辽阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》，现印发给你们，请遵照执行。

辽阳市住房公积金管理委员会

2022年12月31日



辽阳市住房公积金个人住房贷款实施细则

第一章 总则

第一条 为加强住房公积金个人住房贷款管理,防范住房公积金个人住房贷款风险,确保贷款资金安全,根据《辽阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》,制定本实施细则。

第二条 住房公积金个人住房贷款(以下称公积金贷款)是指以住房公积金为资金来源,委托承办公积金贷款的商业银行(以下称受委托贷款银行)向住房公积金缴存人发放的,用于购买自住住房的专项住房贷款。

公积金个人住房贷款分为商品房贷款、二手房贷款和商转公贷款。

(一) 商品房贷款即指购买商品房申请办理的贷款。

(二) 二手房贷款即指购买二手房申请办理的贷款。

(三) 商转公贷款即指公积金缴存人,将本人(含配偶)名下已取得《不动产权证书》且尚未结清的商业性住房贷款,转为公积金的贷款。

第三条 辽阳市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)办理公积金贷款实行三级审批。由公积金中心下设的办事机构受理人员负责贷款初审、办事机构负责人负责贷款复审,由负责公积金贷款审批的机构负责贷款终审。

第二章 贷款对象及条件

第四条 具有完全民事行为能力的缴存人,包括本市公积金

缴存职工，外省、市公积金缴存职工及本市自愿缴存公积金的灵活就业人员（自愿缴存人），在本市行政区域内购买自住住房的，可向公积金中心申请公积金贷款。

第五条 申请公积金贷款应同时具备下列条件：

（一）正常连续足额汇缴公积金6个月及以上。

正常连续足额汇缴公积金是指个人公积金账户为“正常”状态，按照规定基数和比例缴存，且公积金汇缴月份与汇缴时间不能大于两个月。

本市职工需正常连续足额汇缴6个月（含）以上且个人住房公积金账户开户日期大于180天；外省、市职工需12月（含）以上；自愿缴存人需24个月（含）以上。

（二）具有稳定的家庭经济收入和偿还贷款本息的能力。

1. 具有稳定的家庭经济收入认定标准：

（1）借款人（含共同申请人）缴存基数与月缴存额之和认定；

（2）共同申请人退休的，以公积金中心认可的有效电子凭证或社保部门出具的有效退休金收入证明认定；

（3）共同申请人为现役军人的，以所在部队出具的有效收入证明或银行出具的工资流水认定；

（4）共同申请人无公积金或公积金缴存为欠缴、封存等非正常状态的，以社保缴存证明为有效凭证，以我市上一年最低月平均在职职工工资认定；

（5）共同申请人为转业军人自由择业的，提供转业证明及银行出具的工资流水认定。

2. 具有偿还贷款本息能力认定标准:

- (1) 月偿还贷款本息额不超过已认定家庭经济收入的 50%;
- (2) 无影响贷款偿还的债务。

(三) 购买商品房的, 已签订合法有效的房屋买卖合同, 且所购房屋在公积金中心已备案准入; 购买二手房的, 已取得过户后《不动产权证书》。

(四) 未超过法定退休年龄。

(五) 借款人(含共同借款人) 信用良好。

1. 个人信用报告或公积金贷款还款记录中近 36 个月内无连续 3 期或累计超过 6 次以上逾期记录(不含卡费、年费);

2. 个人信用报告中无“呆账”、“担保人代还”、“银行止付”等信用不良记录;

3. 无因信用不良被起诉、被纳入失信被执行人名单行为;

4. 无公积金中心认定的其他信用不良行为。

(六) 提供符合法律规定并经公积金中心审定的资产作为抵押。

(七) 同意按照公积金中心认可的担保方式提供担保。

(八) 法律、法规和规章规定的其他条件。

第六条 住房贷款套数认定

(一) 借款人及共同借款人无公积金贷款的, 按首套房认定;

(二) 借款人及共同借款人, 有一次结清的公积金住房贷款的, 按二套房认定; 有二次及以上结清的公积金住房贷款的, 按三套房认定。

(三) 商业性住房贷款在途, 或已结清个人信用报告未更新的认定为有一套房产。

第七条 借款人(含共同申请人)存在以下情况之一的, 不受理贷款申请。

(一) 未经公积金中心批准所在单位欠缴住房公积金 2 个月以上的, 自愿缴存人欠缴住房公积金 1 个月以上的;

(二) 个人信用报告存在为他人担保的;

(三) 协议离婚未超过 6 个月, 前配偶存在不予贷款情形的;

(四) 借款人(含共同申请人)提供虚假资料、虚假承诺等情形的;

(五) 借款人(含共同申请人)购买的住房存在除家庭成员(配偶、父母、配偶父母、子女)之外的其他权利人的;

(六) 借款人(含共同申请人)被录入公积金中心黑名单的;

(七) 购买第三套及以上住房的家庭的;

(八) 离异双方交易共有住房的;

(九) 借款人(含共同申请人)已经办理公积金贷款(含异地公积金贷款)尚未还清的;

(十) 所购房屋不符合不动产抵押权登记要求, 房屋或土地存在抵押的;

(十一) 所购房屋不动产权利人有未满 18 周岁的;

(十二) 有在途的住房公积金提取约定;

(十三) 购买二手住房已办理购房提取的;

(十四) 其他违反法律、行政法规、规章、公积金贷款政策

和影响公积金贷款安全行为的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第八条 公积金贷款额度，由公积金中心根据借款申请人（含共同申请人）收入情况、信用情况、购房价格、借款期限、公积金缴存期限、公积金缴存比例、公积金账户余额、贷款额占总价款比例等因素综合评估确定。

公积金贷款额度应同时满足以下限额

（一）商品房贷款，公积金贷款额度不得超过所购住房价格的80%；双方正常连续足额汇缴（含共同借款申请人为现役军人的）最高贷款额度80万元，单方正常连续足额汇缴最高贷款额度40万元。

（二）二手房贷款，公积金贷款额度不得超过房屋价值（交易值和评估值取低值）的70%；双方正常连续足额汇缴最高贷款额度60万元，单方正常连续足额汇缴最高贷款额度30万元。

（三）商转公贷款，公积金贷款额度不得超过商业银行贷款余额，且不高于所购住房同类型公积金贷款额度。

（四）借款申请人（含共同申请人）贷款申请时连续足额汇缴24个月（含）以上的，贷款金额不超过账户余额的20倍；连续足额汇缴不足24个月的，所在单位连续足额汇缴24个月（含）以上的，贷款金额不超过账户余额的20倍，所在单位连续足额汇缴24个月以下的（单位分立除外），贷款金额不超过账户余额的10倍。以上规定的账户余额不足2万的按2万计算。

第九条 公积金贷款期限

(一) 借款申请人法定退休时间后延长 5 年。异地缴存职工到退休时间后不作延长。自愿缴存人按社保规定的退休年限认定。

(二) 商品住房贷款，最长贷款期限不得超过 30 年。

(三) 二手住房贷款，最长贷款期限不得超过 20 年，贷款期限与所购房屋房龄之和不得超过 30 年。

(四) 商转公贷款，最长贷款期限不得超过商业贷款剩余年限，且不高于所购房屋类型公积金贷款期限。

(五) 借款申请人为异地缴存职工的，最长贷款期限不得超过 20 年。

第十条 贷款利率按中国人民银行规定的公积金贷款利率执行。贷款期间遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起，按相应的利率档次执行新的利率规定。

第十一条 当借款合同履行期间借款人未按合同约定期限足额偿还贷款本息，发生贷款逾期时，应自约定还款日开始计收逾期罚息。罚息利率应为借款合同载明的贷款利率水平上加收 50%。

第四章 申请材料及贷款程序

第十二条 贷款申请材料

(一) 商品房贷款

1. 借款申请人及共同申请人合法有效的身份证明;
2. 借款申请人及共同申请人婚姻状况证明;

(1) 已婚，提供结婚证（结婚证信息与身份证保持一致）;

(2) 未婚，提供户口簿（婚姻状况一栏为“未婚”）

(3) 协议离婚，提供离婚证、户口簿（婚姻状况一栏为“离婚”）；

(4) 法院民事调解离婚，提供《调解书》、户口簿（婚姻状况一栏为“离婚”）；

(5) 法院判决离婚，提供已发生法律效力的法律文书、户口簿（婚姻状况一栏为“离婚”）；

(6) 丧偶，提供死亡证明或户口注销证明、户口簿（婚姻状况一栏为“丧偶”）；

3. 《商品房买卖合同》；

4. 首付款发票；

5. 借款人及共同申请人个人信用报告；

6. 借款申请人名下一类银行卡；

7. 异地缴存职工贷款需提供异地缴存证明及至少近一年的明细。

8. 公积金中心要求提供的其他证明材料。

(二) 二手房贷款

1. 借款人及共同申请人合法有效的身份证明；

2. 借款人及共同申请人婚姻状况证明；

(1) 已婚，提供结婚证（结婚证信息与身份证保持一致）；

(2) 未婚，提供户口簿（婚姻状况一栏为“未婚”）

(3) 协议离婚，提供离婚证、户口簿（婚姻状况一栏为“离婚”）；

(4) 法院民事调解离婚，提供《调解书》、户口簿（婚姻状

况一栏为“离婚”);

(5) 法院判决离婚, 提供已发生法律效力的法律文书、户口簿(婚姻状况一栏为“离婚”);

(6) 丧偶, 提供死亡证明或户口注销证明、户口簿(婚姻状况一栏为“丧偶”);

3. 已转移至借款人(含共同申请人)名下的《不动产权证书》;

4. 税务部门出具的估价报告;

5. 二手房交易手续;

6. 借款人及共同申请人个人信用报告;

7. 借款申请人名下一类银行卡;

8. 异地缴存职工贷款需提供异地缴存证明及至少近一年的明细;

9. 公积金中心要求提供的其他证明材料。

(三) 商转公贷款

1. 借款人及共同申请人合法有效的身份证明;

2. 借款人及共同申请人婚姻状况证明;

(1) 已婚, 提供结婚证(结婚证信息与身份证保持一致);

(2) 未婚, 提供户口簿(婚姻状况一栏为“未婚”)

(3) 协议离婚, 提供离婚证、户口簿(婚姻状况一栏为“离婚”);

(4) 法院民事调解离婚, 提供《调解书》、户口簿(婚姻状况一栏为“离婚”);

(5) 法院判决离婚, 提供已发生法律效力的法律文书、户

口簿（婚姻状况一栏为“离婚”）；

（6）丧偶，提供死亡证明或户口注销证明、户口簿（婚姻状况一栏为“丧偶”）；

3. 借款人（含共同申请人）名下商业贷款房屋的《不动产权证书》；

4. 商业银行个人住房贷款《借款合同》；

5. 原商业贷款房屋为商品房的提供《购房买卖合同》；

6. 原商业贷款房屋为二手房的提供由不动产部门出具的交易手续、税务部门出具的估价报告；

7. 商业银行出具的贷款结清证明；

8. 借款人及共同申请人个人信用报告；

9. 借款申请人名下一类银行卡；

10. 异地缴存职工贷款需提供异地缴存证明及至少近一年的明细；

11. 公积金中心要求借款人及共同申请人提供的其他证明材料。

第十三条 贷款办理程序

1. 借款人（含共同申请人）持相关材料到办事机构申请。

2. 办事机构对借款人（含共同申请人）提供的材料进行审查，经审查符合政策、资料齐全的受理贷款申请。

3. 按规定流程进行审批，5个工作日内作出是否准予贷款的决定并通知借款人。

4. 准予贷款的到办事机构签订借款合同，办理房屋抵押；

5. 具备贷款发放条件后，3个工作日内划拨贷款资金至借款

人指定账户内。

第十四条 共同申请人或共同抵押人无法亲自到场申请公积金贷款，需委托借款申请人或共同申请人办理的，受托人需持有公证部门出具的委托公证书并写明委托办理公积金贷款、房屋抵押等事项，如委托书为国外公证部门出具，需由中国驻当地大使馆认证。

第五章 还款方式及贷款偿还

第十五条 借款人应在约定的还款日期前，将应还本息存入还款账户，受委托贷款银行每月从还款账户中扣划。

第十六条 借款人选择用公积金账户资金每月偿还公积金贷款，需授权公积金中心从申请后第一个还款日起，每月扣划本人住房公积金账户资金偿还贷款本息。依借款人在借款合同中排列顺序依次扣划账户内资金。借款人选择用公积金账户资金每月偿还公积金贷款的，在借款人公积金账户余额不足时，授权受委托贷款银行以划转方式直接从合同约定的银行还款账户扣划资金偿还贷款。

第十七条 还款期内经公积金中心同意，借款人可提前偿还部分公积金贷款本金或全部公积金贷款本息，提前偿还公积金贷款不收违约金。

借款人办理全部或部分还款时，可以选择用银行还款账户还款，住房公积金账户余额还款，银行还款账户与住房公积金账户余额组合等方式还款。

第十八条 公积金贷款的偿还资金回收顺序及扣划规则。

(一) 正常还款, 即借款人按照借款合同约定按期足额偿还贷款本息。正常还款的偿还资金, 按利息、本金的顺序回收;

(二) 逾期还款, 即借款人未能按照借款合同约定按期足额偿还贷款本息造成贷款拖欠的, 视为逾期还款。逾期还款的偿还资金, 按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序回收; 多期逾期贷款的偿还资金, 按逾期时间先后顺序回收; 同一笔还款包含逾期还款和正常还款资金的, 所偿还资金按照逾期还款部分、正常还款部分的顺序回收;

(三) 扣划借款合同约定分期按月的正常还款, 以及逾期还款时, 当借款人还款账户余额大于等于应扣款金额时, 按应扣款金额进行扣划; 若借款人还款账户余额小于应扣款金额时, 不扣划, 未偿还贷款记为逾期。

第六章 合同变更及终止

第十九条 合同变更是指在贷款期间内, 对原借款合同约定的内容进行变更, 包括还款账户变更、贷款期限变更等。

第二十条 解除或变更借款合同, 须经原借款合同当事人及其他利害关系人同意。变更合同未达成前, 原借款合同继续有效。

第二十一条 夫妻双方贷款未结清前, 发生婚姻变更时, 任何一方不得单独提前解除合同中约定的还款义务和在我中心系统中记载的婚姻关系, 只可办理提前部分还款和全部结清业务。

第二十二条 借款人在借款合同终止前死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力的, 其财产合法继承人、受遗赠人、法定监护人或法定代理人应继续履行借款合同。

第二十三条 保证人失去担保资格和能力，或者发生合并、分立、破产时，借款人应当变更保证人并重新办理担保手续。

第二十四条 还款账号变更。贷款期间内，借款人因用于还款的借记卡(存折)丢失、损坏等原因需要变更原合同约定的还款账户的，应持身份证、银行卡等材料到办事机构申请。

第二十五条 贷款期限变更(缩期)。借款人在贷款期间持身份证办理提前部分还款时可申请缩期。

第二十六条 信息变更。贷款期间内，借款人通讯地址、电话等信息发生变更的，借款人持本人身份证到办事机构申请，经核实借款人身份后，在贷款信息系统中登记变更信息。

第七章 贷款担保

第二十七条 公积金中心在贷款发放前应当对抵押物的权属和价值以及实现抵押权的可行性、保证人的偿还能力进行严格审查；在担保期内应当加强对抵押物和保证人的管理，定期检查，防范风险。

第二十八条 公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、罚息和为实现债权所需的费用。

第二十九条 担保方式为抵押的，应当符合以下规定：

(一) 公积金中心为第一顺位抵押权人；

(二) 借款人以所购买住房作为抵押，必须以住房价值全额用于贷款抵押；

(三) 抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并于贷款发放前向本市不动产登记部门办理抵押权证明手续。

第三十条 担保方式为保证的，应当符合以下规定：

（一）保证人应当是拥有良好信用资质的法人或信用良好的自然人，具有代为偿还全部贷款本息的能力，并符合公积金中心规定的其他条件；

（二）保证人为公积金贷款提供担保时，应当与公积金中心签订书面合同，提供承担连带责任保证。

第三十一条 当出现以下情形时，公积金中心可要求借款人追加担保：

（一）因借款合同变更造成还款能力下降影响公积金贷款偿还的；

（二）因抵押物出现减值、灭失等原因，需变更原合同约定的担保的；

（三）公积金中心认定的其他情形。

第八章 贷后管理及法律责任

第三十二条 公积金中心应当采取有效方式对贷款使用情况、借款人的还款能力和履约情况、担保物权及保证人变化等情况进行跟踪检查和监控分析，对风险隐患进行监控、预警、核查，确保贷款资产安全。

第三十三条 对于逾期未收回的贷款，公积金中心应当及时采取催收、诉讼、处置抵质押物等有效措施保全债权。

第三十四条 公积金中心应当实行贷款资产风险分类管理，对于出现损失的贷款，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。

第三十五条 公积金中心应当将公积金贷款审核、发放、回收过程中产生的贷款档案（包括纸质文档及电子文档）及时进行接收、整理，并根据国家相关规定规范移交、归档、保管、销毁等事项。贷款已结清的，档案保管期限应当按国家规定年限妥善保管；贷款逾期未收回和呆账核销的贷款档案要永久保管。

第三十六条 借款人应当接受公积金中心对其贷款使用情况、还款能力、担保状况变化等情况的监督核查，及时告知公积金中心发生的可能影响贷款偿还的事件，并配合公积金中心采取相关债权保全措施。

第三十七条 贷款后，借款人的贷款信息及还款情况，公积金中心将按规定上报人民银行征信系统。

第三十八条 贷款发生违约后，公积金中心将及时开展催收工作，并根据不同情况采取相应的处置措施。

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料获得公积金贷款的，公积金中心将提前收回全部贷款，并将借款人的不良记录计入中心黑名单。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）借款人未按合同约定用途使用借款的，应自违约之日起计收罚息，罚息利率应为借款合同载明的贷款利率水平上加收100%。

（三）借款人连续3个或累计6个付款期未按时偿还贷款本息，公积金中心有权提前收回全部公积金贷款。

（四）贷款发放后停缴，经公积金中心核实属骗贷的，责令按月足额补缴公积金，拒不执行的，纳入中心黑名单，自纳入黑名单之日起，中心有权要求提前结清贷款本息或按照同期人民银行

商业贷款基准利率执行。

第三十九条 借款人如有违约情形，经告知后，仍未履行借款合同约定的，公积金中心可按有关法律规定处置抵押物。借款人已办理保证担保的，保证人代借款人清偿全部债务后，公积金中心将抵押权移交给担保人处置。

第四十条 借款人按借款合同约定偿还全部贷款本息后，公积金中心应协助借款人办理抵押物解除手续。

第九章 附则

第四十一条 借款合同发生纠纷时，借贷双方应及时协商解决。协商不成的，可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第四十二条 商品房是指由政府有关部门批准，开发企业开发，规划用途为住宅，建成后向社会出售的住房。商品房分为期房和现房；二手房是指已取得《不动产权证书》的再交易住房。

第四十三条 借款申请人是因购买自住住房，提出贷款申请的住房公积金缴存人本人；共同申请人是就同一笔贷款与借款申请人共同提出贷款申请的个人。共同申请人为借款申请人的配偶；借款人是满足贷款条件要求，经住房公积金管理中心审批同意，获得个人住房贷款资金，承担还款义务的债务人。

第四十四条 本实施细则由辽阳市住房公积金管理中心负责解释。

第四十五条 本实施细则自2023年1月1日起实行。