

辽阳市住房公积金管理中心文件

辽市公积金发〔2024〕7号

关于印发《辽阳市住房公积金个人住房贷款 管理办法》的通知

各住房公积金缴存单位：

为进一步加强住房公积金个人住房贷款管理，防范和控制贷款风险，规范住房公积金个人住房贷款行为，辽阳市住房公积金管理中心对原《辽阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》（辽市公积金管委会〔2022〕6号）进行修订，并经辽阳市住房公积金管理委员会第七次会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

辽阳市住房公积金管理中心

2024年3月29日



辽阳市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理，有效防范和控制贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》及有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内公积金贷款的管理工作。

本办法所称的住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款），是指运用住房公积金向在本市行政区域内购买自住住房的住房公积金缴存人发放的贷款，包括商品房贷款、二手房贷款、商转公贷款和组合贷款。

第三条 住房公积金管理委员会（以下简称管委会）负责本行政区域内公积金贷款政策的审批和确定。管委会应按照《住房公积金管理条例》、中国人民银行的有关规定，确定受委托办理公积金贷款金融业务的商业银行（以下简称受委托银行）。

住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）负责本行政区域内公积金贷款的管理运作。公积金中心应建立健全公积金贷款管理制度和操作规程，强化风险防控，充分利用信息化手段，提升公积金贷款工作管理和服务水平。公积金中心应与受委托银行签订书面委托协议，明确双方权利、义务、责任，并对委托事项办理情况进行监督和考核。

第二章 贷款对象与条件

第四条 凡具有完全民事行为能力的住房公积金缴存人，在本市行政区域内购买自住住房的，可以申请公积金贷款；在本市行政区域外购买自住住房的，可以向购房所在地公积金中心申请公积金贷款。

第五条 申请公积金贷款的缴存人应当同时符合以下条件：

- （一）合法有效的身份证明；
- （二）申请贷款时连续足额缴存住房公积金达到规定期限，且没有未终止的住房公积金提取约定；
- （三）具有稳定合法的经济收入来源和偿还贷款本息的能力，且借款人家庭没有尚未还清的住房公积金贷款和其他影响贷款偿还的债务；
- （四）已支付不低于规定比例的首付款；
- （五）申请公积金贷款时未超过法定退休年龄；
- （七）具有良好的信用记录；
- （八）同意提供符合本规定要求的抵押和担保；
- （九）符合公积金管委会规定的其他条件。

第六条 公积金贷款支持购买本市首套自住住房或第二套改善型自住住房的缴存人家庭公积金贷款。公积金中心不得向购买第三套及以上住房的缴存人家庭发放公积金贷款。

第七条 外省市住房公积金缴存人在本市申请公积金贷款的，需同时满足本市公积金贷款条件及公积金管委会规定的其

他条件。

第八条 公积金中心应当与中国人民银行、不动产登记部门、民政部门、社保部门、大数据中心等相关部门实现信息共享，高效开展贷款条件的认定工作。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 公积金贷款额度应当符合下列限额标准：

（一）管委会根据房地产市场调控方向、本市住房消费水平、社会人均收入情况、住房公积金流动性情况及风险管理的要求等因素确定公积金贷款额度上限。

（二）不高于按照借款人（含共同申请人）住房公积金账户缴存时限、缴存基数、存储余额倍数等因素确定的贷款限额；

（三）不高于扣除规定比例首付款资金后剩余的房屋总价款；

（四）不高于按照借款人（含共同申请人）共同还款能力确定的贷款限额；

（五）影响贷款额度的其他因素。

第十条 公积金中心应当根据实际情况，合理确定贷款期限，贷款偿还期限最长可延至借款人法定退休时间后5年。

第十一条 公积金贷款利率按照中国人民银行公布的利率和差别化住房公积金贷款政策执行。

贷款期间遇法定利率调整，于利率调整的次年1月1日起，按相应利率档次执行新的利率。

第四章 贷款程序

第十二条 能够联网获取贷款业务信息的，不得要求缴存人重复提供，并在政务网上发布公积金受理条件和办理时限。

第十三条 符合条件的借款人（含共同申请人）可向公积金经办机构（以下简称经办机构）提出借款申请。借款人及共同申请人应当按要求提供真实完整的申请材料，并配合贷款调查和审核。

第十四条 经办机构对符合条件、材料齐全的借款申请应当予以受理；经办机构对不符合贷款条件或者申请材料不齐全可以不予受理，并告知申请人原因。

第十五条 公积金中心应当在国家规定期限内完成贷款审批，并通知借款人审批结果。

第十六条 借款人（含共同申请人）应当与公积金中心签订书面借款合同。借款合同须面签，保证借款人及共同申请人借款意愿的真实性。

第五章 贷款偿还

第十七条 借款人应当按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还公积金贷款本息。

（一）贷款期间实行按月等额本息还款法或等额本金还款法偿还贷款本息；

（二）贷款偿还可自愿选择用住房公积金账户余额还款、

银行还款账户还款、住房公积金账户余额与银行还款账户组合等方式；

（三）公积金中心认可的其他还款方式。

第十八条 借款人可根据借款合同约定提前偿还部分或者全部贷款本息。

第十九条 借款人未按借款合同约定的期限偿还贷款的，应当按借款合同约定或者国家有关规定支付罚息。

第二十条 公积金中心应当根据借款人的需要为其出具本人的还款明细、贷款结清证明等有关贷款还款信息的证明。

第二十一条 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。

第二十二条 当借款人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款，公积金中心有权扣划借款人的住房公积金账户存储余额用于偿还公积金贷款本息及逾期罚息，直至贷款正常归还为止。

第六章 合同的变更和终止

第二十三条 贷款期间内，当借款人发生符合公积金中心规定的情形时，需对原借款合同约定的内容进行变更，可向公积金中心申请办理贷款变更业务，主要包括：

（一）还款账户变更；

（二）还款方式变更；

- (三) 贷款期限变更;
- (四) 借款人变更;
- (五) 抵押人变更;
- (六) 公积金中心认可的变更。

第二十四条 借款人按借款合同约定履行全部还款义务后，抵押物返还抵押人，借款合同终止。

第七章 购买自住住房准入及二手房贷款条件

第二十五条 借款申请人购买的房源已在公积金中心准入，符合准入的住房可申请公积金贷款，未准入的住房不能申请公积金贷款。

第二十六条 商品房准入。开发企业同公积金中心签订准入协议，开发企业及建设项目需符合以下条件：

- (一) 预售商品房阶段
 1. 住房主体封顶;
 2. 开发企业信用良好;
 3. 取得商品房预售许可证;
 4. 住房能够办理预告登记;
 5. 土地未抵押;
 6. 按照相关文件要求已开立新建商品房资金监管账户;
 7. 符合公积金管委会规定的其他准入条件。

- (二) 现房销售阶段
 1. 开发企业信用良好;

2. 竣工验收已备案；
3. 首次登记已办理；
4. 土地未抵押；
5. 符合公积金管委会规定的其他准入条件。

第二十七条 二手房贷款条件：

- （一）房龄不超过 30 年；
- （二）房屋可以正常交易；
- （三）土地未抵押；
- （四）符合公积金管委会规定的其他准入条件。

第八章 贷款担保

第二十八条 公积金贷款担保方式以抵押、保证人为主，借款人应当将购买自住住房产权进行抵押，同时由公积金中心认可的保证人进行阶段性担保。公积金中心可根据借款人和抵押物的实际情况要求追加抵押、保证或者质押。

第九章 贷后管理及法律责任

第二十九条 公积金中心在贷款发放后，应对借款人的贷款使用情况、抵押物情况、借款人偿还贷款情况、公积金缴存等情况进行检查，借款人及抵押人应予以配合。

第三十条 借款人有违反本办法或者借款合同约定行为的，或存在贷后停缴等行为经公积金中心认定属套贷的，公积金中心有权提前收回全部公积金贷款，同时借款人承担全部违约责任。

第三十一条 公积金中心及受委托银行工作人员，不按本办法规定办理公积金贷款造成工作失误的，由所在单位责令限期改正，对负有责任的主管人员和直接责任人给予政务处分；对有贪污受贿、徇私舞弊、玩忽职守等情形造成损失的，追究其经济责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十章 附则

第三十二条 公积金中心应依据本办法，结合实际制定公积金贷款管理实施细则。

第三十三条 本办法由辽阳市住房公积金中心负责解释。

第三十四条 本办法自 2024 年 4 月 1 日起施行。原《辽阳市住房公积金贷款管理办法》（辽市公积金管委发〔2022〕6 号）同时废止。