

# 辽阳市住房公积金管理中心文件

辽市公积金发〔2024〕8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：

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实施细则》（辽市公积金管委会〔2022〕7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职工，委托承办公积金贷款的商业银行（以下简称受托银行）发放的贷款。

（一）商品房贷款即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，购买商品住房申请的贷款。

（二）二手房贷款即指已取得《不动产权证书》的我市行政区域内再交易住房的贷款。

（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》且尚未结清的商业银行个人住房贷款（以下简称商业贷款），转为公积金贷款的贷款。

（四）组合贷款即指购买同一套自住商品住房，同时申请公积金贷款和商业贷款的贷款。

**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管理部、受托银行网点（以下简称经办机构）受理人员负责贷款初

审，管理部负责人负责贷款审核，由负责公积金贷款审批的机构负责贷款审批。

**第四条** 公积金贷款以家庭为单位，共同借款申请人为借款申请人的配偶（以下简称共同申请人）。

## **第二章 贷款对象及条件**

**第五条** 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、市缴存职工（以下简称异地缴存职工）及本市自愿缴存公积金的灵活就业人员，在本市行政区域内购买自住住房的，可向经办机构申请公积金贷款。

**第六条** 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。

正常连续足额汇缴是指缴存职工所在单位在职工申请公积金贷款之日起向前推算按时汇缴 6 次（含）以上；缴存职工及所在单位其缴存基数、缴存比例、缴存人数等按规定缴存住房公积金。

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；异地缴存职工需 12 月（含）以上；灵活就业人员需 24 个月（含）以上；个人公积金账户为“正常”状态。

（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）借款申请人（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停缴、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、银行出具的工资流水认定；

（6）公积金中心认可的其他收入证明。

## 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，所购房屋在公积金中心已准入备案，已签订合法有效的房屋买卖合同；购买二手房的，借款人（含共同申请人）与售房人（含共同共有人和按份共有人）已达成房屋买卖意向，且房屋产权明晰、无抵押、可交易，房龄不超过 30 年。

（四）已年满 18 周岁且未达法定退休年龄。

（五）借款人（含共同申请人）有良好信用与还款意愿。

（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。

### **第七条 住房套数认定**

（一）借款人（含共同申请人）在全国范围内无公积金贷款记录的，按首套住房认定，执行首套住房公积金贷款政策；

（二）借款人（含共同申请人）在全国范围内有 1 次公积金贷款记录的，按二套住房认定，执行二套住房公积金贷款政策；

（三）借款人（含共同申请人）在全国范围内有 2 次公积金贷款记录的，按三套住房认定，不予公积金贷款。

**第八条** 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，灵活就业人员欠缴住房公积金 1 个月以上的；

（二）中国人民银行征信中心个人信用报告中的信贷交易行为存在当前逾期尚未偿还、呆账、担保人代还、银行止付、担保的；

（三）最近 3 年存在连续 3 期（含）或累计 6 期（含）的逾期记录（不含卡费、年费）的；

（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 年内以提供虚假材料、隐瞒相关信息、虚构事实等方式骗提套取住房公积金列入公积金中心黑名单的，或者最近 5 年内存在以欺骗手段违规获得住房公积金贷款等严重失信行为列入公积金中心黑名单的；

（七）所购买房屋用途为非居住用途的、仅购买房屋部分产权份额的或者所购买房屋土地已由开发企业抵押的；

（八）借款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；

（九）在全国存在未结清的公积金贷款；

（十）所购房屋不动产权利人有未满 18 周岁的；

（十一）有在途的住房公积金提取约定的；

（十二）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**

**第九条** 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、公积金账户余额、贷款额占房屋总价款比例等因素综合评估确定。

组合贷款最高额度。借款申请人家庭月收入扣除偿还贷款本息和家庭生活费后仍有较高的还款能力，单独公积金贷款最高贷款额度不能满足借款申请人需求的，可同时向受托银行申请商业贷款，组合贷款最终额度由受托银行计算。

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%；双方连续足额汇缴（含共同申请人为现役军人的）最高贷款额度 80 万元，单方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%；双方连续足额汇缴（含共同申请人为现役军人的）最高贷款额度 60 万元，单方连续足额汇缴最高贷款额度 30 万元；

（三）商转公贷款，所购住房为商品房的，公积金贷款额度不得超过商业银行贷款余额；所购住房为二手房的，公积金贷款额度不得超过商业银行贷款余额和评估值取低值，不高于所购住房同类型公积金贷款额度；

（四）组合贷款，首付款金额和组合贷款金额之和不得高于房屋价格（价值）；

（五）以下规定的账户余额不足 2 万的按 2 万计算。

1. 借款人（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。

2. 借款人（含共同申请人）贷款申请时连续足额汇缴不足 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。

3. 借款人（含共同申请人）贷款申请时连续足额汇缴不足 24 个月的，所在单位连续足额汇缴 24 个月以下的（单位分立除外），贷款金额不超过账户余额的 10 倍。

（六）借款人（含共同借款人）购买经相关责任部门认定后的装配式住宅项目中成品商品住房的，贷款最高限额放宽到当期最高限额的 1.2 倍，贷款额度的其它计算方式不变。

#### **第十条 公积金贷款期限**

（一）借款人法定退休时间后延长 5 年，即男职工贷至 65 周岁，女职工贷至 60 周岁，机关企事业单位县处级女干部及具有高级职称（含正、副高级）的女性专业技术人员，可延长至 65 周岁。灵活就业人员按社保规定的退休年限认定；异地缴存职工到退休时间后不作延长。

（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）组合贷款，公积金贷款和商业贷款采用相同的贷款期限，且不高于所购房屋类型公积金贷款期限。

（六）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。

**第十一条** 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。

**第十二条** 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

### 第十三条 贷款申请材料

#### （一）商品房贷款

1. 借款人（含共同借款人）合法有效的身份证明；
2. 借款人（含共同借款人）婚姻状况证明；
  - （1）已婚，提供结婚证；
  - （2）协议离婚，提供离婚证；
  - （3）法院民事调解离婚，提供调解书；
  - （4）法院判决离婚，提供已发生法律效力法律文书；
  - （5）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，所购房屋已实行资金监管的需提供首付款存（划）入资金监管账户凭证；
5. 借款人（含共同借款人）个人信用报告；
6. 借款人名下 I 类银行卡；
7. 异地缴存职工贷款提供异地缴存证明材料；
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（含共同借款人）合法有效的身份证明；
2. 借款人（含共同借款人）婚姻状况证明；
  - （1）已婚，提供结婚证；
  - （2）协议离婚，提供离婚证；
  - （3）法院民事调解离婚，提供调解书；
  - （4）法院判决离婚，提供已发生法律效力的法律文书；
  - （5）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. 房屋买卖合同；
4. 首付款凭证；
5. 借款人（含共同借款人）个人信用报告；
6. 借款人名下 I 类银行卡；
7. 卖房人合法有效的身份证明；
8. 卖房人名下 I 类银行卡；
9. 卖房人名下的《不动产权证书》；
10. 已转移至借款人（含共同借款人）名下的《不动产权证书》；
11. 异地缴存职工贷款提供异地缴存证明材料；
12. 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（含共同借款人）合法有效的身份证明；
2. 借款人（含共同借款人）婚姻状况证明；

- (1) 已婚，提供结婚证；
- (2) 协议离婚，提供离婚证；
- (3) 法院民事调解离婚，提供调解书；
- (4) 法院判决离婚，提供已发生法律效力的法律文书；
- (5) 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（含共同借款人）名下商业贷款的《不动产权证书》；

- 4. 商业贷款借款合同；
- 5. 商业贷款房屋为商品房的提供商品房买卖合同；
- 6. 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；
- 7. 商业银行出具的贷款结清证明；
- 8. 借款人（含共同借款人）个人信用报告；
- 9. 借款人名下 I 类银行卡；
- 10. 异地缴存职工贷款提供异地缴存证明材料；
- 11. 公积金中心要求提供的其他证明材料。

（四）组合贷款的，借款人（含共同借款人）除按（一）、（二）要求提供材料外，还需按受托银行相关规定提供商业贷款其他材料。

#### **第十四条 贷款办理程序**

（一）借款人（含共同借款人）持相关材料到经办机构申请。

（二）经办机构对借款人（含共同借款人）提供的材料进行审查，并与借款人（含共同借款人）进行面谈，经审查符合政策、资料齐全的受理贷款申请。申请二手房贷款的，经办机构对卖房人提供的材料进行审查，并与卖房人进行面谈。

（三）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。

（四）准予贷款的到经办机构签订借款合同，组合贷款还应与受托银行签订商业贷款借款合同，办理房屋抵押。

（五）经办机构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。

**第十五条** 借款人（含共同借款人）或抵押人无法亲自到场申请公积金贷款，需委托借款人、共同借款人办理的，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；异地缴存职工为借款申请人的需亲自到场。

## **第五章 还款方式及贷款偿还**

**第十六条** 借款人（含共同借款人）应在约定的还款日期前，将应还本息存入还款账户，受托银行每月从还款账户中扣划。

**第十七条** 借款人（含共同借款人）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。依借款合同中排列顺序依次扣划账户内资金。借款人（含共同借款人）选择用公积金账户资金每月偿还公积金贷款的，在借款人（含共同借款人）公积金账户余额不足时，受托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。

**第十八条** 还款期内经公积金中心同意，借款人（含共同借款人）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（含共同借款人）提前偿还部分公积金贷款本金每月可申请一次。

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，住房公积金账户还款，银行还款账户与住房公积金账户组合等方式还款。

**第十九条** 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**

**第二十条** 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，包括还款账号变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人（抵押人）变更、基本信息变更等。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 借款人（含共同借款人）在贷款期间内，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公积金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。

**第二十三条** 借款人（含共同借款人）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。

**第二十四条** 在贷款期间，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（含共同借款人）应当变

更保证人并重新办理担保手续。

**第二十五条** 还款账号变更。借款人（含共同借款人）在贷款期间内，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、银行卡等材料到经办机构申请。

**第二十六条** 还款方式变更。借款人（含共同借款人）在贷款期间内，持身份证到经办机构申请变更借款合同约定的还款方式（等额本金或等额本息），该变更在贷款期间可申请一次。

**第二十七条** 贷款期限变更（缩期）。借款人（含共同借款人）在贷款期间内，持身份证办理提前部分还款时可申请贷款期限缩期。

**第二十八条** 借款人（抵押人）变更。借款人（抵押人）在贷款期间内发生下列情况之一，致使抵押物权属或债务归属发生变化的，借款人（抵押人）或继承人可持相关材料到经办机构申请。

（一）借款人（抵押人）死亡或宣告死亡；

（二）借款人（抵押人）婚姻发生变化。

**第二十九条** 基本信息变更。贷款期间内，借款人（含共同借款人）联系地址、联系电话等信息发生变更的，借款人（含共同借款人）持本人身份证到经办机构申请，在贷款信息系统中变更信息。

## 第七章 贷款担保

**第三十条** 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。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 当出现以下情形时,公积金中心可要求借款人追加担保:

(一) 曾发生过贷款或者信用卡等借款行为逾期,但申请公积金贷款前已还清且不属于不予贷款情形的;

(二) 因借款合同变更造成还款能力下降,可能影响公积金贷款偿还的;

(三) 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;

(四) 公积金中心认定的其他情形。

**第三十三条** 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) 借款人以所购买的住房作为抵押的,必须以住房价值全额用于贷款抵押;

(三) 公积金中心应当与抵押人、受托银行签订书面抵押合同,并于放款前向本市不动产登记部门办妥抵押登记手续。

**第三十四条** 担保方式为保证的,应当符合以下规定:

（一）保证人应当为拥有良好信用资质的法人，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、受托银行签订书面保证合同，提供承担连带责任的保证。

## **第八章 贷后管理及法律责任**

**第三十五条** 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、抵押物净值、借款人偿还贷款情况、公积金缴存等情况进行定期检查，借款人及抵押人应予以配合。

**第三十六条** 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。

**第三十七条** 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）借款人贷款手续完成后，经公积金中心认定为恶意

停止缴存住房公积金套贷的，中心有权责令按月足额补缴公积金，拒不执行的纳入中心黑名单，并提前终止借款合同。

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 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。

**第四十一条** 本实施细则由辽阳市住房公积金管理中心负责解释。

**第四十二条** 本实施细则自 2024 年 4 月 1 日起施行，原《辽阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》（辽市公积金管委发〔2022〕7 号）同时废止。