

忻州市住房公积金个人住房贷款管理 实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步依法规范我市住房公积金个人住房贷款（以下简称“贷款”）业务管理，维护缴存职工权益，优化操作规程，防范贷款风险，确保资金安全，提高服务效能。根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》及国家、山西省有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称贷款是指住房公积金缴存职工在购买、建造、翻修、大修自住住房、偿还商业银行个人住房贷款时，向忻州市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）申请取得的住房贷款。

第三条 本实施细则适用于中心负责承办的所辖行政区域内住房公积金贷款及贷后相关业务。

第二章 一般规定

第四条 中心通过业务大厅、服务热线、短信平台、网站、新媒体等多种渠道，宣传贷款的政策，提供优质的服务，使借款申请人知悉贷款的基本条件、所需资料、贷款流程、担保方式、贷款额度等事项，并高效便捷办理贷款。

贷款实行首问负责制和一次性告知制。

第五条 借款人申请贷款，应具备以下条件：

- （一）申请贷款前正常连续缴存住房公积金6个月（含）以上，且本人住房公积金账户处于正常缴存状态；
- （二）与共同申请人均无尚未结清的住房公积金贷款；
- （三）具有中心认可的购买、建造、翻建、大修自住住房、偿还商业银行住房贷款的证明；
- （四）家庭具有稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力；
- （五）能够提供中心认可的贷款担保；
- （六）与共同申请人信誉良好；
- （七）家庭购买首套普通自住住房和二套改善型住房的，首付比例均不低于20%；
- （八）为他人提供贷款的担保人，所担保的贷款有连续3期（含）或累计6期（含）以上逾期记录的不能申请贷款，但该贷款已结清的，可以申请贷款；
- （九）具有完全民事行为能力。

第六条 房屋套数根据借款人（含共同申请人）在公积金缴存地和购房所在地不动产登记部门、房屋交易管理部门出具的房屋套数证明，结合中国人民银行征信系统或个人信用报告和住房公积金系统中的贷款所购房屋综合认定。房屋套数证明和个人征信报告有效期为1个月。

（一）首套贷款房屋的认定

房屋套数证明中无住房，且借款人（含共同申请人）

的个人信用报告中无商业住房贷款记录、住房公积金系统中无贷款记录。

（二）二套贷款房屋的认定

借款人（含共同借款人）房屋套数证明里的房产套数加上商业银行和住房公积金住房贷款所购房屋套数为一套的。

（三）除上述所列的情形外，均认定为购买第三套及以上住房。

（四）婚姻状况的变化不影响房屋套数的认定。

第七条 不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放贷款。

第八条 贷款额度

贷款额度为万元的整数倍，贷款最高额度为 80 万元。

购房类贷款不超过房价的 80%；建造、翻建、大修，最高平米单价不超过 2000 元，最高不超过总价的 50%，并在主体完工后发放；偿还商业银行住房贷款的，贷款额度不得超过原商业银行购房贷款余额（即：贷款最高额度等于原商业银行购房贷款当月余额减去随后两个月的还款本金，然后取整）；购买拆迁安置房贷款的额度应为超过拆迁补偿协议中原住房面积以外的补偿面积所需款项；提供房产抵押保证的，贷款额度不超过抵押物价值的 80%；提供质押担保的，贷款额度不超过质押物价值的 90%。

贷款额度实行与缴存时间挂钩。正常缴存 6 个月以上至 1 年（含）的，贷款最高额度为 10 万元；正常缴存 1 年以上至

2年（含）的，贷款最高额度为25万元；正常缴存2年以上至3年（含）的，贷款最高额度为40万元；正常缴存3年以上至5年（含）的，贷款最高额度为60万元；正常缴存5年以上的，贷款最高额度为80万元。

属于政府引进人才的缴存职工不分段计算贷款额度。

积极与商业银行沟通开展住房公积金组合贷款业务，贷款额度不足部分由商业银行住房贷款补充。

借款人还款能力，应按借款人（含共同申请人）的月缴存基数或收入证明材料较低者作为收入依据；借款申请人为未婚的，父母或子女可作为辅助还款人。月还款额不应高于月家庭收入的60%。

第九条 贷款期限

贷款期限不得超过30年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后5年。

第十条 贷款利率

贷款利率按照中国人民银行发布的贷款利率执行。

贷款期限为一年的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在一年以上的，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利率。

对认定为购买第二套住房的，按国家有关规定，贷款利率为同期首套贷款利率的1.1倍。

逾期贷款从逾期之日起计收罚息执行中国人民银行的统一规定。

第十一条 贷款担保方式

贷款担保方式包括房产抵押、房产抵押加自然人联保、售房单位(开发商)阶段性保证加房产抵押、自然人阶段性保证加房产抵押、自然人联保、质押等方式。

灵活就业人员贷款担保方式采用房产抵押或阶段性保证加房产抵押。

(一) 房产抵押

1. 借款申请人可用自有、共有或第三人所有的住房进行抵押。

2. 对于借款申请人以所购自住住房(二手房)作为抵押物的,应以房屋买卖双方签订的合同价格和税务部门的计税价格相比较低者作为抵押物价值。

以非所购房作抵押的,以中心下发的文件按区域确定房屋价值。

借款申请人认为抵押房产价值不合理的,依据具有资质的房地产评估机构出具的评估报告进行认定。

(二) 房产抵押加自然人联保(仅限建造、翻建、大修自住住房贷款)

借款申请人用自有、共有或第三人所有的住房进行抵押,如抵押价值不足贷款额度时,可再找保证人以住房公积金账户余额、预期缴存额、工资和家庭财产为借款申请人全程连带责任保证。每个联保人授信担保10万元。

(三) 售房单位(开发商)阶段性保证加房产抵押

借款申请人未取得所购房屋《不动产权证书》，由售房单位（开发商）缴纳贷款保证金提供阶段性的保证，并办理不动产预告登记。《不动产权证书》一经办妥，由售房单位（开发商）统一办理借款申请人的不动产抵押登记，解除售房单位（开发商）的保证，并退还保证金及相应利息。采用售房单位（开发商）阶段性保证加房产抵押担保方式，需由中心和售房单位（开发商）签订《阶段性保证合作协议书》，依据售房单位（开发商）企业资质等级确定保证金缴纳比例：壹级资质对应比例为1%，贰级资质对应比例为2%，叁级资质对应比例为3%，肆级资质对应比例为4%，暂定资质对应比例为5%。

（四）自然人阶段性保证加房产抵押

1. 借款申请人在所购住房未办理不动产抵押登记前，至少有一名正常缴存3年(含)以上住房公积金缴存人提供阶段性保证，并办理不动产预告登记。《不动产权证书》及抵押登记一经办妥后，解除保证人的阶段性保证。

2. 保证人以全部收入及财产承担担保的连带责任且预计剩余缴存年限不少于5年，缴存余额应达到贷款金额的10%。担保期间不得变更保证人。

（五）自然人联保（仅限建造、翻建、大修自住住房贷款）

1. 保证人为中心所辖范围内有相对稳定的工作及承担连带责任相应的工资收入，并正常缴存3年(含)以上住房公积金的职工。

2. 保证人以住房公积金账户余额、预期缴存额、工资和家

庭财产为借款申请人全程连带责任保证。

3. 保证人应书面签订《联名担保承诺书》，同意以本人住房公积金、工资及家庭财产为借款申请人贷款提供保证，并办理住房公积金账户提取止付手续。

4. 如需变更保证人，借款人及所有保证人必须全部到场签字办理相关手续。在贷款期间内出现连续3期（含）或累计6期（含）以上的逾期记录，不得替换和解除保证人。

保证人剩余缴存年限不少于贷款年限的三分之一。

5. 借款申请人（含共同申请人）住房公积金账户余额达到贷款金额的50%时，不需再找保证人，且在贷款结清前，缴存余额不得少于贷款余额的30%。借款申请人（含共同申请人）住房公积金余额不达贷款额50%的，不考虑住房公积金账户余额，每个保证人授信担保10万元，且必须有一名保证人。

（六）质押担保

1. 借款申请人可用凭证式国债、商业银行存单等中心和受委托银行认可的有价证券作为质押物进行担保。

2. 借款申请人贷款额度不得高于质物票面价值的规定比例。

3. 质权人应对出质人提交的质物进行查询和认证，出质人对质物拥有处分权。

4. 质权人应与出质人签订质押合同，办理质押期间质物冻结止付手续。以共有质物质押的，应取得共有质物人的书面同意。

5. 贷款本息未清偿前,质权人应妥善保管出质人提交的质物,定期检查,发现问题及时处理。

第三章 贷款受理

第十二条 借款人申请贷款须到购房地中心所属管理部办理。对符合条件的贷款,管理部应予以受理,不符合条件的要说明原因。

借款人必须到场办理面签手续。其他涉及贷款的人员需持相关证件到场办理面签手续,如需委托办理贷款业务的,受托人必须携带委托人有效身份证、婚姻证明材料和银行卡、有效的公证书办理业务。公证书中应明确委托事项,如:委托受托人在《借款合同》、《贷款支付凭证》和《对冲还贷协议》等贷款材料上签字确认。

已向婚姻登记机关办理离婚的缴存职工,从离婚登记之日起6个月(含)内不得申请贷款。

借款人(含共同申请人)在申请贷款时,可签订按月对冲还贷协议。

对申请贷款前欠缴3个月(含)以上的缴存职工,视为断缴住房公积金,暂不具有申请贷款的资格。

购买新建商品房和再交易自住住房的,应使用本次贷款所购住房作为抵押物。

对于借款人曾经在异地住房公积金管理中心缴存公

积金的，其住房公积金开户、缴存时间可根据原缴存账户所在住房公积金管理中心或其分支机构出具的缴存证明信息和缴存流水合并计算。

已纳入山西省住房公积金数据互联共享平台的缴存职工在我市购买住房申请贷款时，不再提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和缴存流水，相关数据通过山西省住房公积金数据互联共享平台核查。

中心通过中国人民银行征信系统或个人信用报告对借款申请人（含共同申请人）信用情况中未结清的购房和其他贷款还款状态进行综合评价。

任一贷记卡或准贷记卡当前账户状态为关注、次级、可疑、损失、冻结、止付、呆账、禁入等非正常类的，不得申请贷款。

商业购房贷款或其他贷款存在连续3个月（含）以上或累计6个月（含）以上逾期记录的，结清后5年内不得申请贷款。各类信用卡总透支额度在5万元以内、已结清的各类信用卡和助学贷款逾期记录不纳入审查范围。

2018年7月30日之前发放的商业银行住房贷款，可以申请转为住房公积金贷款。

第十三条 贷款需提供的资料：

（一）借款申请人资料

1. 与共同申请人有效身份证；
2. 婚姻状况证明：结婚证、离婚证、已生效的法院裁判文书等；

3. 与共同申请人个人信用报告；

4. 夫妻双方缴存地和购房地不动产登记部门、房屋交易管理部门出具的房屋套数证明；

5. 山西省外和未纳入山西省住房公积金数据互联共享平台的缴存职工还应提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和所有时间段的住房公积金缴存明细；

6. 符合受委托银行扣划要求的借款申请人银行账户；

7. 借款申请人收入证明：

(1) 与共同申请人为行政、事业单位和国有企业的缴存职工，以缴存基数作为收入依据。

(2) 与共同申请人为非行政、事业单位和国有企业的缴存职工，收入在5000元以下的，提供缴存基数对应的工资流水；收入在5000元（含）以上的，提供至少6个月（含）以上的个人所得税纳税证明。

(3) 与共同申请人为灵活就业人员的缴存职工，收入在5000元以下的，提供缴存基数对应的至少6个月（含）以上的储蓄账户收支流水汇总；收入在5000元（含）以上的，提供至少6个月（含）以上的个人所得税纳税证明。

(4) 如共同申请人为非缴存职工，收入在5000元以下的，提供至少上年度的储蓄账户收支流水汇总，综合认定月收入；收入在5000元（含）以上的，提供至少6个月（含）以上的个人所得税纳税证明。

(二) 贷款用途资料

1. 用于购买新建商品房的，提供房屋网签部门备案的《商品房买卖合同》；

2. 用于购买再交易自住住房的，提供买卖双方签订经相关职能部门备案的《存量房屋买卖合同》、已过户的《不动产权证书》、契税票、税率申报表；

3. 用于建造、翻建自住住房的，提供土地使用证明材料，规划内的须提供规划许可证明文件、工程概预算、《施工合同》、工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的提供《施工许可证》；

4. 用于大修自住住房，提供房屋权属证明、主管部门允许大修的证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算；

5. 用于购买拆迁安置房或棚户区改造房的，提供拆迁许可证或房屋征收决定、拆迁安置协议或房屋征收补偿协议书；

6. 用于购买经济适用房的，提供所在地低收入家庭住房保障管理部门出具的售房合同。

（三）首付款相关资料

1. 购买新建商品房的，提供首付款发票（收据）；

2. 购买再交易自住住房的，提供买卖双方确认的首付款收据；

3. 建造、翻建、大修自住住房的提供施工单位出具的收款凭证。

（四）再交易自住住房的售房方资料

申请再交易自住住房贷款的，除借款人（含共同申请

人) 提供以上资料外, 售房方还应提供下列资料:

1. 售房方有效身份证;
2. 符合受委托银行要求的售房方收款账户。

(五) 贷款担保的相关资料

1. 采用房产抵押担保的, 提供产权人有效身份证、婚姻状况证明、《房屋所有权证》或《不动产权证书》;

2. 采用售房单位(开发商)阶段性保证加房产抵押的, 由开发企业根据借款申请人贷款额度缴纳保证金;

3. 采用自然人阶段性保证加房产抵押的, 提供保证人有效身份证;

4. 采用自然人联保的, 提供保证人有效身份证;

5. 采用质押保证的, 提供凭证式国债、商业银行存单等中心和受委托银行认可的有价证券。

第四章 贷款审批

第十四条 贷款审批程序

(一) 受理岗对借款申请人提供的资料进行初审, 主要包括以下内容:

1. 是否符合贷款资格和条件;
2. 所提供证件是否齐全有效;
3. 所提供材料是否真实、合法、完整;
4. 所有材料复印件是否与原件相符;

5. 回答受理人员提出的问题并签字确认。

(二) 复审岗对借款申请人提供的资料进行复审

根据受理意见,对借款申请人(含共同申请人)住房公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额、首付款和购买、建造、翻建、大修住房合同(协议)、偿还商业银行个人住房贷款等文件资料合规性、真实性进行复核。

(三) 审批岗对借款申请人提供的资料进行审批

审批人员应在对复核意见进行合规性审核、对贷款申请审查资料进行完整性复核的基础上,对借款申请人贷款申请进行审批。

各管理部的贷款由管理部复审、审批。

第十五条 贷款审批时限,贷款受理即时办理,在5个工作日以内(不含合同签订和办理担保登记时间)完成。

第五章 签订合同

第十六条 借款申请人携带贷款相关资料前往中心委托银行签订合同。如所购房为开发商预售商品房,借款申请人还需携带贷款相关资料前往开发企业签订合同。

第六章 担保落实

第十七条 所抵押不动产的产权人携带相关证件及贷款

的相关资料前往不动产登记窗口办理不动产抵押(预告)登记。

采取质押担保方式时,质权人应与出质人签订质押合同,办理质押期间质物冻结止付手续。

第七章 贷款发放

第十八条 符合放款条件的,中心所属管理部审批后,将贷款资金划入与借款人约定的银行账户。

第十九条 贷款资金划入售房单位(售房人)或建房、大修施工方在银行开设的账户内。

偿还商业银行住房贷款(商转公)的,将贷款资金划入银行开设的过渡户内,再由银行扣划偿还商业银行住房贷款。

除建造、翻建、大修自住住房外,贷款资金不得直接支付给借款人。

第八章 贷款回收

第二十条 贷款期限为一年的,实行到期一次性还本付息;贷款期限在一年以上的,采用等额本息或等额本金还款法,按月还本付息。

第二十一条 借款人还清贷款后,持身份证前往中心所属管理部业务大厅开具结清证明。抵押物为不动产的,产权所有人携带结清证明和相关资料前往不动产登记窗口办理不动产抵押注销登记手续;抵押物为定期存单(或凭证式国债)的,

出质人(含共有人)携带结清证明和相关资料前往对应受托银行办理质押权利解除手续。

第九章 贷款变更

第二十二条 在贷款期间内,当借款人发生符合中心规定情形,需对原借款合同约定的内容进行变更,可向管理部申请办理贷款变更业务,主要包括:提前还款、还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人变更、担保变更。

当贷款处于正常状态时,借款人办理贷款变更业务应提交本人身份证证明、符合贷款变更条件的证明资料、中心要求的其他相关资料;当贷款处于逾期状态时,借款人仅限办理还款账户变更、提前还款和签订按月对冲还款协议业务。

(一) 提前还款

借款人按月正常还款一年以上,可申请提前还款(还款日当天除外),用自有资金或提取夫妻双方的住房公积金一次性还本付息或部分偿还贷款。每年只能申请两次提前部分还款业务,且每次还款金额不能少于1万元。提前还款后,原还款期限不变,月还款额减少。

(二) 还款账户变更

借款人在无力偿还贷款或本人名下的银行账户被司法冻结、挂失等情况下,在本人提出申请后,贷款的还款账号可以变更为其他人账户进行正常还款,且该账户必须与原还款账户

银行行别保持一致。

（三）还款方式变更

当借款人需要变更原合同约定的还款方式时，借款人和共同借款人应向管理部提出变更申请，还款方式可由等额本息（等额本金）变更为等额本金（等额本息）。

（四）贷款期限变更

1. 贷款展期

（1）贷款期间内，当借款人出现下列情况之一时可申请贷款展期：

借款人失业，致使其无力按期足额偿还借款本息；借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使借款人无力按期足额偿还借款本息；借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还借款本息。

（2）借款人办理贷款展期，应提供担保人同意展期的书面意见，并应提交下列符合展期条件的证明资料：

借款人失业，致使其无力按期足额偿还借款本息的，应提供相关部门依职权出具的失业证明或领取救济金证明等；借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使借款人无力按期足额偿还借款本息的，应提供县级以上医疗机构出具的相关诊断证明及费用支付凭证；借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还借款本息的，应提供借款人所在单位出具的工资收入降低证明

或个人所得税证明；符合其他规定情形的，应按照中心规定提供相应资料。

(3) 申请贷款展期的，审核应按照下列要求进行：

贷款期限为一年的，延长期限累计不得超过原贷款期限；贷款期限在一年以上的，延长期限与原贷款期限相加不得超过30年。

延长期限后，当达到新的利率期限档次时，自期限延长之日起，应按当日挂牌的同档次利率计息；延长期限后，贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后5年，同时不得超过抵押物剩余使用年限或质物到期日；担保人应已同意延长期限。

(4) 经审核同意办理贷款展期的，管理部应与原合同当事方签署关于贷款展期的书面协议，并根据贷款当期余额、还款方式、展期后的贷款剩余期限、利率确定并告知借款人新的还款计划。

2. 贷款缩期

贷款期间内，当借款人需要缩短贷款期限时，应向管理部提出变更申请。经审核借款人具备按期偿还贷款本息的能力，同意办理缩短贷款期限的，管理部根据贷款当期余额、还款方式，按贷款期限缩短后的剩余期限和利率确定并告知借款人新的还款计划。

(五) 借款人（共同借款人）变更

贷款期间内，借款人（共同借款人）发生离婚、死亡情况之一时，可申请变更借款人（共同借款人），变更后的借款人

原则上应为贷款所购买、建造、翻建、大修住房的所有权人之一。

借款人（共同借款人）变更应提供下列符合变更条件的证明资料：

借款人协议离婚的，应提供离婚证和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书；借款人经法院判决离婚的，应提供已生效的法院判决书或民事调解书；

借款人死亡的，应提供死亡证明和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属，且该继承人具有完全民事行为能力的公证书。

（六）担保方式变更

当前贷款还款状态正常时，借款人可申请担保方式变更，主要有：

1. 自然人联保变更为房产抵押、自然人阶段性保证加房产抵押和质押；

2. 开发企业（售房单位）阶段性保证加房产抵押、自然人阶段性保证加房产抵押变更为所购房产抵押。

第十章 贷款风险防范

第二十三条 各管理部根据信用主体的信用状况，采取直接判级方式认定其信用等级。住房公积金信用主体的信用等级分为守信（A级）、一般失信（B级）、严重失信（C级）三

个等级。

第二十四条 具体信用等级评定标准

(一) 贷款具备下列条件的，评定为信用 A 级：

1. 严格按照住房公积金法规和规章制度办理贷款业务；
2. 按所签合同约定偿还贷款；
3. 符合住房公积金相关法规、标准和制度等。

(二) 贷款存在累计3-5期逾期记录的，评定为信用 B 级。

(三) 贷款（含贷款相关人员）有下列情形之一的，评定为信用 C 级：

1. 通过伪造证明材料、虚构住房消费行为等手段违规获取贷款；
2. 贷款连续逾期3期（含）以上；
3. 贷款累计逾期6期（含）以上。

第二十五条 评定为 B 级和 C 级的贷款信用主体，按其类别分别适用不同惩戒措施。

(一) 评定为 B 级的贷款信用主体适用下列惩戒措施：

1. 暂停网上业务办理资格1个月，或减少网上业务办理事项；
2. 取消3年内申请贷款业务资格。

(二) 评定为 C 级的贷款信用主体适用下列惩戒措施：

1. 取消5年内申请贷款业务资格；
2. 通报严重失信个人的所在单位；
3. 取消网上业务办理资格；

4. 取消为他人办理贷款担保的资格。

第十一章 贷款档案管理

第二十六条 所有贷款档案材料应当根据“一户一档”原则由管理部收存归档。

第二十七条 贷款发放后,各管理部应对贷款资料进行复查,检查各类合同、证件、资料是否完整有效,若资料不全,应重新补齐,确保档案资料完整无缺。贷款电子档案资料应确保与其对应的贷款实体档案记载信息一致。每年应定期对贷款资料进行整理,合理编排顺序,填写档案清单(卷内目录)和卷宗封面,归档成册。

第十二章 附则

第二十八条 本实施细则中的条款随国家有关政策调整或经忻州市住房公积金管理委员会审议修订而调整。

第二十九条 本实施细则由忻州市住房公积金管理中心负责解释。

第三十条 本实施细则经2021年2月1日第四届忻州市住房公积金管理委员会第二次全体会议审议通过,自2021年3月15日起发布施行。中心原有关规定同时废止。