张房金管〔2019〕6号

**张家口市住房公积金管理委员会**

**关于印发《张家口市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知**

各有关单位：

《张家口市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经市住房公积金管理委员会研究通过，现印发给你们，请遵照执行。以往发布的办法，凡是与本办法不相符的，以本办法为准。

张家口市住房公积金管理委员会

 2019年11月22日

**张家口市住房公积金个人住房贷款管理办法**

 第一章 总 则

第一条 为促进住房公积金事业发展，加强住房公积金贷款业务管理，防范住房公积金贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》和国家、省有关文件规定，结合我市实际,制定本办法。

第二条 住房公积金个人住房贷款属于政策性住房贷款。是由张家口市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）运用住房公积金,委托各商业银行（以下简称委托银行），向缴存住房公积金的职工（以下简称职工）发放的用于购买、建造、翻建、大修自住住房的专项贷款。

第三条 职工在购买商品住房、二手房、拆迁安置房、翻建、大修自住住房时,可申请住房公积金贷款。

第四条 承办住房公积金贷款业务的商业银行，必须与管理中心签定委托贷款协议，明确双方的权利和义务，明确手续费的标准，明确贷款风险责任等。

第五条 职工在办理住房公积金贷款时，应按规定办理相关担保手续。

第六条 职工住房公积金贷款利率,按照中国人民银行的规定执行。

第二章 贷款条件与要求

第七条 职工连续足额缴存住房公积金6个月（含6个月）以上，且账户处于正常缴存状态(不得以补缴、趸缴等形式代替连续缴存)。在现缴存地缴存不满6个月的,对曾经在异地缴存住房公积金的，缴存时间可合并计算。

第八条 申请住房公积金贷款的职工，应同时具备以下条件：

（一）具有合法身份证明，具有完全民事行为能力。

（二）有经管理中心认可并符合规定的购买、建造、翻建、大修自住住房有关证明资料。

（三）具有稳定的职业和家庭收入，有偿还贷款本息的能力。

（四）具有经管理中心认可的资产作为抵押或质押,并办理有关登记手续、有足够代偿能力的开发企业或具备资质的担保公司作为保证人。

（五）同意在未按合同约定偿还贷款情况下，由委托银行会同管理中心，将本人及配偶、共同申请人住房公积金账户中的余额直接用于还贷。

（六）同意调查个人征信情况，个人信用度应符合贷款要求。

（七）借款申请人应在购置商品房两年内（以签订合同日期为准）,申请住房公积金贷款。

（八）在非限购地区购买首套住房申请住房公积金贷款时，

首期付款不低于购买住房总价的20%，购买二套住房首期付款不低于购买住房价款的30%。

（九）在限购地区（桥东区、桥西区、经开区及崇礼区、怀来县），按照以下条件申请:

1、本市户籍无房且无住房公积金贷款、无商业银行住房贷款记录的缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买首套普通自住房的，最低首付款比例为30%；

2、本市户籍已有一套住房或有住房公积金、商业银行住房贷款记录的缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买普通自住房的，公积金贷款首付款比例不低于60%。

第九条 职工第一次住房公积金贷款还清后，在购建新的住房时可再次申请贷款。住房公积金贷款未结清、购房合同约定一次性付款或购房资金已全额支付的不予受理。

第十条三套及三套以上的贷款申请不予受理。（有证明材料已经转让的不算套数）

第十一条 异地贷款

（一）在异地缴存住房公积金且户口在本市的职工，购买本市住房的，需要到住房公积金缴存地开具《住房公积金缴存证明》。

（二）停止办理外地缴存公积金且外地户籍的住房公积金异地贷款。

第三章 贷款申请与受理

第十二条 借款申请人需要住房贷款时，应到管理中心申请住房公积金贷款，提供有关证明资料，经审查，对符合贷款条件的予以受理，并根据个人及购房信息填写或打印《张家口市个人住房公积金贷款申请审批表》。对不符合贷款条件的不予受理，并将不予受理的理由告知申请人。

第十三条 贷款额度确定

（一）最高申请贷款额不超过60万元。

（二）购买首套住房贷款，不限购地区贷款金额不得超过购房总价款的80%，限购地区（桥东区、桥西区、经开区、怀来县、崇礼区）贷款金额不得超过购房总价款的70%；购买二套住房，不限购地区贷款金额不得超过购房总价款的70%，限购地区（同上）贷款金额不得超过购房总价款的40%。

（三）借款申请人月偿还本息额不高于借款人家庭月收入的60%，家庭月收入指夫妻双方月缴存公积金的工资基数与月缴存住房公积金额之和。

（四）申请贷款额度不应高于借款申请人（含共同申请人）公积金账户缴存余额的一定倍数，具体倍数由住房公积金管理委员会确定。

（五）以上各款测算得出的贷款金额，按最低额度确定。

第十四条 确定贷款期限。

贷款期限一般不能超过贷款职工从贷款日到退休日的工龄年限；对临近法定退休年龄不足5年的职工，根据本人情况贷款期限可以适当延长，但最多不超过退休年龄后5年；个人最长贷款期限不能超过30年。

第十五条 借款申请人申请住房公积金贷款应当按规定及要求提供有关证明资料，对于符合条件的贷款申请，由管理中心受理后，在5个工作日内完成贷款审批流程，并作出是否予以审批的决定及时通知申请人。

第十六条 贷前调查时**，**需进行贷前面谈并填写《住房公积金个人住房贷款面谈表》。

第四章 项目管理

第十七条 项目是指在本市行政区域内房地产开发、经营企业向管理中心提出开发项目合作申请，并提供开发项目相关资料，经调查核实后可以办理个人住房公积金贷款的开发项目。项目管理包括两部分：一是房地产开发和经营资质情况；二是出售的房地产开发项目情况。

第十八条管理要求

（一）房地产开发单位为依法注册成立且具有合法开发资质的企业，签署住房公积金贷款楼盘合作协议，报管理中心备案方可申请住房公积金贷款。

（二）房地产开发单位保证合作项目为合法项目，开发和销售的各项手续和文件均真实、完备、合法、有效。

（三）联合开发或其他单位转让的开发项目，应提供转让或联合开发协议及详细说明。开发、经营企业与收款单位名称不一致的，开发、经营企业应出具房屋销售收款授权委托书。

（四）房地产开发单位保证与购房人签订的房屋买卖合同、首付款证明及其他相关信息和文件均真实、合法、有效。

（五）对于建设工程整体规划分期开发销售的项目，可凭《商品房销（预）售许可证》所涉及楼盘栋号分次办理项目管理审批手续。

（六）房地产开发单位承诺保质、按时完成合作项目开发建设**。**

第五章 担保方式

第十九条 职工申请住房公积金贷款，必须提供担保，担保方式包括抵押、质押和保证三种。担保方式应符合《中华人民共和国担保法》的有关规定。

第二十条 选择房屋抵押的借款申请人，可用所购房屋、自有住房、他人住房或商业用房作为贷款抵押物。

（一）对于借款申请人以所购再交易自住住房（二手房）作为抵押物的，应对抵押物进行价值评估，并应以评估价值、房屋交易价格相比较低者作为抵押物价值。

（二）对于需要以评估方式确定抵押物价值的，抵押物价值应由具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，并应出具符合国家房地产评估规范要求的抵押物价值评估报告。

（三）以房屋作为抵押物的，应在放款前向当地县级以上人民政府房屋管理部门办理抵押登记手续，取得《不动产登记证明》用于贷款抵押。

（四）借款人对设定抵押的财产在抵押期内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受委托银行的监督检查。对设定的抵押物，在抵押期届满之前，借款人不得擅自处置。

（五）抵押期间，未经委托银行同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。

（六）抵押合同自抵押物登记之日起生效，至借款人还清全部贷款本息时终止。解除抵押权时，由委托银行在3日内出具贷款结清手续到原房屋抵押登记部门办理抵押注销登记，将抵押物返还抵押人。

第二十一条 选择质押方式的，出质人与管理中心、委托银行必须签订书面质押合同，质押合同至借款申请人还清全部贷款本息时终止。

对设定的质物，在质押期届满之前，委托银行不得擅自处分。质押期间，质物如有损坏、遗失，委托银行应承担责任并负责赔偿。

第二十二条 借款申请人可选择经管理中心审核，具备担保能力的房地产开发单位提供担保，房地产开发单位需履行以下责任:

（一）房地产开发单位签署保证金托管协议，方可办理住房公积金贷款担保业务。

（二）担保期限从住房公积金贷款发放起至该笔贷款落实抵押权证或还清贷款（或在办理抵押权证期间已结清贷款）止。

（三）应按规定比例预存风险保证金。

（四）房地产开发单位的主体资格、资本结构、经营体制和财务状况等发生变化，影响其担保能力和后续开发建设能力的，房地产开发单位应及时告知管理中心。管理中心有权要求房地产开发单位提供新的担保。

（五）房地产开发单位积极为贷款的购房人办妥所购房屋抵押登记手续，确保贷款抵押物的落实。

第二十三条 借款申请人不能提供抵押、质押、开发商担保时，可自愿申请选择由管理中心认可的，具备资质的住房置业担保公司提供担保，住房置业担保公司需履行以下责任：

（一）对借款申请人应提供贷款保证，接到贷款申请手续后应及时与借款申请人签订担保协议，并在5个工作日内办理完贷款担保手续。

（二）与管理中心、委托银行应当以书面形式订立保证合同，在贷款期限内，保证人负责办理转抵押登记手续，并从房产证出证之日起15个工作日内办妥。

（三）担保方式发生变更的，必须按照规定办理变更手续，未经管理中心、委托银行同意的，原保证合同不得变更或撤销。

（四）应按规定比例预存风险保证金。

第六章 贷款发放

第二十四条 委托银行在接到管理中心的初审通知后，应与借款人办理《个人住房公积金借款合同》预签手续，并按有关规定放款。具体步骤如下：

（一）委托银行对管理中心审批的申请贷款手续进行信息核对，核对无误后，对借款申请人及共同借款人检验身份证明后签订《个人住房公积金借款合同》。借款申请人应事先阅读合同条款内容，合同自《借款借据》签订之日生效。

（二）需要办理抵押或担保手续的贷款申请，委托银行应指导借款申请人按照有关规定程序办理并出具相关手续。

（三）委托银行根据批准的贷款额度到管理中心办理资金划转手续，管理中心根据《资金划拨通知单》、《个人住房公积金委托发放通知单》办理资金划拨手续，并存于指定的委托贷款专户内。

（四）委托银行放款时，购房资金应按照合同约定划拨至资金监管账户或卖房人账户，除法律法规规定的情形外，不得划拨至买房人、借款人或其他单位、自然人账户。

（五）委托银行对贷款还款方式、方法、日期及违约责任等借款合同内容，有解释和告知义务。

第二十五条 经担保公司担保的，由管理中心转到担保公司并由其通知借款人签订担保协议后，将贷款申请手续传递到委托银行办理贷款发放手续；并负责办妥住房公积金贷款转抵押登记手续。

第七章 贷后管理

第二十六条 还款方式

（一）借款人须按借款合同规定的还款日期与方式按月归还贷款本息。

（二）一次性归还全部贷款本息的，可办理提前注销抵押登记手续。

（三）借款人贷款本息以等额均还方式按月偿还。

（四）借款人夫妻可用住房公积金直接冲还贷款并签订《月冲贷款协议》。

第二十七条 借款人取得贷款后，签订的《个人住房公积金借款合同》需变更的，应经管理中心贷款业务及委托银行协商同意方可变更。主要包括：

（一）主体变更。

（二）质押物变更。

（三）抵押物变更。

（四）其他需要变更的。

第二十八条 借款人有下列情形之一的，委托银行、管理中心按有关规定，对借款人追究罚息、终止合同及赔偿损失等违约责任：

（一）借款人不按期归还贷款本息的；

（二）借款人提供虚假文件或资料，已经或可能造成损失的；

（三）未经委托银行、管理中心同意，借款人将设定抵押物拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；

（四）借款人擅自改变贷款用途并挪用的；

（五）借款人拒绝或阻挠委托银行对贷款使用情况进行监督检查的；

（六）借款人与其他法人或经济组织签订有损委托银行权益的合同或协议的；

（七）保证人违反保证合同或丧失担保能力，抵押物因意外损毁不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求落实新保证或新抵押的。

第二十九条 管理中心、委托银行、保证单位要加强贷后管理，建立贷后管理台账，定期进行贷后检查。对逾期贷款及时进行催收，发生恶意拖欠贷款或严重逾期等情况的，由受托银行依法进行诉讼。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。

第三十条 管理中心贷款业务承办部门于每月对借款人做好未还款转逾期工作，对逾期贷款及时发出还款或催收通知。

第三十一条 管理中心与委托银行应当建立和完善住房公积金逾期贷款催收机制，对逾期贷款进行专业分类和风险评估，及时进行贷款抵押物的财产保全。

第八章 监督与责任

第三十二条 管理中心工作人员在住房公积金贷款管理运行中玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。造成住房公积金损失的，依法承担赔偿责任。

第三十三条 开发企业或借款人违反《河北省住房公积金失信行为惩戒管理办法》（冀建法〔2017〕5号）有关规定，有下列情形之一的，管理中心应当依照规定将其纳入住房公积金失信行为黑名单管理。

（一）提供虚假证明资料骗取住房公积金贷款的；

（二）住房公积金贷款逾期连续3期或者累计6期以上的；

（三）贷后无故停缴6个月以上的；

（四）其他违反相关法律法规行为的。

业务关联单位有下列情形之一的，管理中心应当认定其为失信行为：

（一）房地产开发企业、房地产经纪机构伪造购房合同、发票、收入明细等资料以协助骗取住房公积金贷款的；

（二）房地产估价机构通过虚评房屋价值协助职工骗取住房公积金高额贷款的；

（三）担保机构提供虚假担保材料、担保责任余额超过其净资产规定比例、拒不履行担保责任的；

（四）假借管理中心名义收取费用的；

（五）房地产开发企业、金融机构拒绝符合住房公积金贷款

条件的缴存人（购房人）使用住房公积金贷款的；

（六）其他违反相关法律法规行为的。

业务关联单位纳入失信黑名单管理的，管理中心应当按照有关规定进行重点检查，将业务关联单位法定代表人纳入失信黑名单，并在5年内不得承办住房公积金贷款业务。

职工被纳入失信行为黑名单管理的，取消其5年内的住房公积金贷款资格。

第九章 附 则

第三十四条 借款人死亡、宣告死亡或丧失民事行为能力，其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同。

第三十五条 本办法由张家口市住房公积金管理中心负责解释。

第三十六条 本办法自发布之日起施行。凡以往发布的有关政策规定与本办法不符的按本办法执行。

抄送：省监管办

市住房公积金管理委员会办公室 2019年11月22日印发