

长春市住房公积金管理中心文件

长住金字〔2022〕30号

签发人：易贵平

长春市住房公积金个人住房贷款管理办法实施细则

第一章 总则

第一条 为规范长春市住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，防范公积金贷款风险，根据《住房公积金管理条例》、《长春市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于正常缴存住房公积金的职工，在长春市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）办理公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保等管理工作。

第三条 公积金贷款原则上用于购买在国有土地上修建的，可取得土地使用权及房屋所有权的自住住房，所购住房土地用途为住宅用地。

第二章 贷款条件

第四条 借款人申请公积金贷款，应同时具备下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力的自然人；
- （二）自申请之日起向前推算，连续、足额缴存公积金 6

个月（含）以上，且公积金账户处于正常缴存状态；

借款人原则上断缴未超过 2 个月（含），申请时已补缴欠缴的公积金并恢复逐月缴存的，该断缴期间可视同连续缴存。

（三）有稳定收入、信用良好，有偿还公积金贷款的能力；

（四）有不少于规定比例的购建或大修自住住房的自筹资金；

（五）借款人的配偶为共同借款人，承担偿还公积金贷款连带责任；

（六）借款人结清首次公积金贷款后，可再次申请公积金贷款，以家庭为单位累计不能超过 2 次（公积金贷款记录以 2008 年 1 月 1 日以后产生的为准）。

第五条 借款人及配偶申请公积金贷款时有下列情形之一的，不予贷款或限制贷款：

（一）个人信用报告存在以下情形之一的，不予贷款：

1. 贷款近 2 年内有连续超过 3 期（含）或多账户累计超过 6 期（含）逾期记录的；

2. 贷款被划分为次级、可疑或损失类的；

3. 信用卡近 2 年内有连续超过 3 期（含）或多账户累计超过 6 期（含）逾期记录的；

4. 信用卡账户状态显示为“止付”“冻结”“呆账”等非

正常状态的；

5. 记录显示有“正在执行中”法院强制执行记录的。

(二) 个人信用报告存在以下情形之一的，限制贷款：

1. 信用卡年费、挂失手续费等产生的逾期记录，提供商业银行证明或流水明细，经审核后不纳入逾期；

2. 国家助学贷款等政策性贷款形成的逾期记录，申请公积金贷款前已偿还全部逾期贷款的，经审核后不纳入逾期。

第三章 贷款额度、期限和利率

第六条 公积金贷款可贷额度根据长春市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）确定的单笔贷款最高额度、借款人及配偶公积金账户余额、贷款期限及还款能力等综合确定。公积金贷款额度以千元为单位，最低贷款额为1万元。

第七条 公积金贷款额度在不超过单笔贷款最高额度的前提下，应符合下列条件：

(一) 申请贷款额度不应高于管委会确定的借款人及配偶公积金账户余额之和的一定倍数。

在省内其他市（州）缴存公积金的职工或在省外缴存公积金且户籍在长春市行政区域内的职工，在长春市行政区域内购买自住住房且符合公积金贷款申请条件的，可向管理中心授权的分支机构申请异地公积金贷款。

公积金账户余额以《异地贷款职工住房公积金缴存使用

证明》注明的为准。

(二) 申请贷款额度不应高于抵押物价值的规定比例，具体贷款成数由管委会根据国家有关政策及法律、法规，结合公积金贷款风险管理的实际需要确定。

抵押物价值根据购房类型分别确定：

1. 所购住房为新建商品住房的，抵押物价值根据房地产交易管理部门确认的网签备案合同价格确定；

2. 所购住房为存量住房的，抵押物价值根据所购住房交易价格与评估价值的最低值确定。

(三) 借款人申请公积金贷款，按等额本息还款法计算，月均还款额应小于或等于借款人及配偶公积金月缴存基数之和的 50%。月缴存基数以近 6 个月借款人及配偶公积金月缴存基数平均值确定。

在确定借款人及配偶公积金账户余额及缴存基数时，涉及补缴的，以借款人及配偶所在单位整体补缴为准。

(四) 借款人及配偶有尚未结清的商业性贷款余额或为他人提供担保有债务余额的，按月还款的，在测算借款人月还款能力时扣除；非按月还款的，在借款人可贷额度中扣除。

第八条 公积金贷款期限应以整年计算，最长为 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间（男职工年满 60 周岁、女职工年满 55 周岁）后 5 年。按国家有关规定，借款人实际退休年龄晚于法定退休年龄的，应出具相关证明材

料，贷款期限可相应延长。

借款人应在法定退休年龄之前，到管理中心授权的分支机构提出公积金贷款申请，办妥相关贷款手续，且达到发放贷款条件。

申请存量住房贷款的，房龄加贷款期限之和不超过 40 年。

第九条 公积金贷款利率按照放款当日中国人民银行公布的住房公积金个人住房贷款利率执行。还款期内，如遇法定利率调整，于下年 1 月 1 日开始，按相应利率档次执行新的贷款利率。

借款合同签订后遇中国人民银行调整法定利率导致每期还款金额变更的，管理中心和受托银行不另行通知借款人，借款人可通过线上渠道或到管理中心授权的分支机构查询、打印新的公积金贷款还款计划。

借款人未按时偿还贷款本息的，逾期部分按人民银行规定的逾期贷款利率计收罚息和复利。

第四章 贷款合作项目管理

第十条 管理中心授权的分支机构收到房地产开发企业提交的公积金贷款合作申请后，对房地产开发企业提交的公积金贷款合作申请书、公积金借款担保承诺书、营业执照、企业法人情况介绍、授权委托书、法人及被委托人身份证明、

房地产开发企业资质证书、《商品房预售资金监管三方协议书》《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》等材料的真实性和有效性进行审核；实地调查房地产开发企业申报的合作项目，核实楼盘、栋号与申报项目是否相符；经管理中心贷款审查委员会审议通过，与房地产开发企业签订《个人住房公积金贷款合作协议》后，借款人可申请办理公积金贷款。

第五章 贷款担保

第十一条 公积金贷款应提供担保。贷款担保采取抵押、保证两种方式。

（一）采取抵押方式的，借款人应将所购住房价值全额作为抵押物进行担保，抵押人和抵押权人签订抵押合同，按规定办理抵押登记手续，公积金贷款的抵押权人为受托银行。

抵押期内，未经抵押权人书面同意，抵押人不得转让抵押物，也不得以任何其他方式处分抵押物。

（二）采取保证方式的，应由管理中心认可的第三方承担连带保证责任。保证人应具有代为偿还全部贷款本息的能力，并符合管理中心规定的其他条件。保证人为公积金贷款提供担保，应与管理中心签订合同，承担连带责任的保证。

第十二条 抵押物在抵押期间被依法拆迁的，抵押人应在知悉之日起 10 个工作日内书面通知受托银行，补偿的费用优先偿还公积金贷款，不足部分借款人一次性还清。

第十三条 借款人连续 3 个月或累计 6 个月未按时偿还公积金贷款的；借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力且无继承人、受遗赠人和监护人，或其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同的；抵押权人应通过仲裁或诉讼程序处理抵押物，或要求保证人承担连带保证责任。

第十四条 处置抵押物时，抵押权人按下列顺序分配所得款项：

（一）支付抵押权人为实现债权和抵押权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）；

（二）支付抵押房产应缴纳的税款；

（三）归还借款人所欠公积金贷款本息及罚息；

（四）赔偿借款人违反借款合同对管理中心及抵押权人造成的损失；

（五）处分抵押物所得款项不足以支付公积金贷款本息、违约金、赔偿金时，抵押权人有权向借款人追索不足部分，剩余款项退还抵押人。

第十五条 住房公积金商业银行组合贷款（以下简称组

合贷款)是指向同一借款人发放的,用于购买同一自住住房,由管理中心提供的公积金贷款和受托银行提供的商业性个人住房贷款相结合的个人住房贷款。

商业性个人住房贷款与公积金贷款采取同一种担保方式,设定同一抵押物;处置抵押物时,公积金贷款优先于商业性个人住房贷款受偿。

第六章 贷款程序

第十六条 借款人申请公积金贷款,应到管理中心授权的分支机构提交真实、完整、有效的申请资料,配合贷款调查和审核。根据不同购房类型,分别按以下程序办理:

(一) 新建商品住房贷款

1. 申请:借款人提出贷款申请,提交本人及配偶的身份证、户口簿、婚姻状况证明(单身声明、结婚证、离婚证、法院判决书或民事调解书及生效证明)、60日内的个人信用报告、网签备案合同、首付款收据、受托银行还款卡(借款人的一类借记卡)及其他相关材料。

买、卖双方如委托公证,提供委托公证书及受托人身份证,借款人不能委托公证。(存量住房贷款同)

有省直公积金或异地公积金贷款且已结清的,提供相关结清证明及借款合同。(存量住房贷款同)

借款人及配偶为异地缴存公积金的,提供《异地贷款职

工住房公积金缴存使用证明》及至少 6 个月的公积金缴存明细。（存量住房贷款同）

2. 审核：管理中心授权的分支机构根据借款人及配偶的公积金缴存情况、购房情况、本次贷款申请情况、历史贷款（含异地公积金贷款）情况、征信情况、还款能力等进行综合审查。

借款人申请组合贷款的，管理中心授权的分支机构核定贷款额度和期限后出具组合贷款联络单，受托银行办理商业性个人住房贷款。

3. 审批：资料齐全、符合贷款条件且已通过贷款审批的，受托银行与借款人及配偶签订借款合同，就其贷款意愿、用途等事项面谈，告知相关权利、义务及违约承担的法律 responsibility，填写公积金贷款面谈笔录。

4. 抵押登记：抵押人和抵押权人签订抵押合同，按照房地产交易管理部门规定办理抵押登记手续。

5. 发放贷款：管理中心收到不动产登记证明核实后，受托银行划拨公积金贷款资金到房地产开发企业指定的银行账户（资金监管账户），借款合同及贷款支付凭证等资料交付合同当事人。

（二）存量住房贷款

1. 申请：借款人填写贷款申请表，买卖双方提供夫妻双方的身份证、户口簿、婚姻状况证明（单身声明、结婚证、

离婚证、法院判决书或民事调解书及生效证明)、买方提供30日内的个人信用报告及其他相关材料,卖方提供《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

2. 审核: 与新建商品住房贷款相同, 准予贷款的, 通知借款人办理住房交易更名过户手续。

3. 审批: 借款人提交已过户的不动产权证, 其他与新建商品住房贷款相同。

4. 抵押登记: 与新建商品住房贷款相同。

5. 发放贷款: 管理中心收到不动产登记证明核实后, 受托银行划拨公积金贷款资金到卖房人收款账户, 借款合同及贷款支付凭证等资料交付合同当事人。

第十七条 不动产登记证明由受托银行保管至公积金贷款全部结清。借款人结清贷款后, 受托银行配合借款人办理抵押登记注销手续。

第十八条 借款合同签订需借款人及配偶到场签字并按捺指印。指印应为食指指印、印迹清晰。

第七章 贷款偿还

第十九条 公积金贷款有等额本息和等额本金两种还款方式, 借款人在申请贷款时可任选其一。

(一) 等额本息还款方式, 贷款期限内每月以相等的数额偿还贷款。

(二) 等额本金还款方式, 贷款期限内每月以相等的数额偿还贷款本金, 贷款利息按贷款余额计算。

第二十条 借款人应按借款合同约定的还款方式和实际的还款计划按月偿还贷款。贷款发放后, 借款合同中已确定的还款方式不得变更。

第二十一条 借款人应提供符合受托银行扣划要求的还款账户, 授权受托银行可随时从该账户扣划资金偿还公积金贷款。

第二十二条 借款人按月正常还款的, 可通过按月冲还贷、委托扣款两种方式办理。

(一) 按月冲还贷: 借款人及配偶与管理中心签订《委托提取住房公积金冲还住房公积金贷款协议》, 管理中心按月提取借款人及配偶公积金账户余额冲还公积金贷款本息。公积金账户余额不足以偿还全部应还款项的, 按照先利息后本金的顺序偿还;

(二) 委托扣款: 按月冲还贷未足额偿还当期应还款项或未签订《委托提取住房公积金冲还住房公积金贷款协议》的, 受托银行从借款人还款账户中扣划当期应还款项。借款人应在每月还款日前将应还款项足额存入还款账户内。

第二十三条 贷款期间, 借款人可申请提前偿还部分或全部公积金贷款。提前部分还款的, 可选择贷款期限不变、减少月还款额或月还款额不变、贷款期限缩短。缩短贷款期

限后，利率仍按原借款合同约定利率档次执行。

（一）提前部分还款，还款额以千元为单位，每次还款金额最低为人民币 3 万元。

（二）提前还款按先利息、后本金的顺序偿还，借款人有逾期未还的，先偿还逾期部分，再做提前还款处理。

（三）提前还款可选择还款账户、公积金账户余额或还款账户和公积金账户余额组合还款。

第二十四条 借款人未按时足额偿还公积金贷款，还款资金按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序扣划。

第二十五条 借款人可通过线上渠道或到管理中心授权的分支机构查询、打印公积金贷款还款明细或公积金贷款结清证明。

第二十六条 借款人结清公积金贷款后，受托银行配合借款人办理抵押登记注销等相关手续，借款合同终止。

第八章 贷后管理

第二十七条 贷款期间，借款人还款账户、联系方式等个人信息发生变更的，应及时到管理中心授权的分支机构办理变更手续；还款账户变更的，应同时到受托银行办理账户授权变更手续。

第二十八条 受托银行应采取有效措施对借款人还贷能力、抵押物状况、保证人担保能力等跟踪管理，及时发现并

处理风险，确保公积金贷款安全。

第二十九条 借款人未按借款合同约定偿还当月应还公积金贷款，于次月起记入逾期贷款，并将逾期记录报送征信部门，记入个人信用报告。

第三十条 对未收回的逾期公积金贷款，受托银行应针对具体情况采取催收、保证人代偿、提起仲裁或诉讼、处置抵押物等相应措施。

第三十一条 借款人应接受抵押权人对其还贷能力、抵押物状况的核查，配合受托银行采取相关债权保全措施。

第三十二条 受托银行按照材料完整、集中管理、使用方便的原则，及时对公积金贷款档案进行整理、归档。

第三十三条 贷款期间，借款人及配偶婚姻状况发生变动，有法院出具生效离婚判决书的，按裁决内容执行。

有离婚协议且申请解除《委托提取住房公积金冲还住房公积金贷款协议》的，变更后的借款人原则上应符合公积金贷款条件，且根据管理中心贷款审核规定计算的贷款额度应大于或等于实际贷款余额；贷款额度小于实际贷款余额的，差额部分办理提前部分还款。

第九章 附则

第三十四条 本实施细则未尽事宜，照国家、省、市相关规定执行。国家、省、市相关管理规定发生调整的，从其

调整后的规定。

第三十五条 本实施细则由长春市住房公积金管理中心负责解释。

第三十六条 本实施细则自 2023 年 1 月 1 日起施行，原《<长春市住房公积金个人贷款管理办法>实施细则》（长住金字〔2017〕17 号）同时废止。

2022 年 12 月 31 日

