

包头市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为支持住房公积金缴存职工购买、建造、翻建、大修自住住房，规范住房公积金贷款管理，防范贷款风险，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》（以下简称《条例》）、《住房公积金个人住房贷款业务规范》、《内蒙古自治区住房公积金贷款管理办法》等有关法律法规，结合包头市实际，制定本办法。

第二条 住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款），是指住房公积金管理机构运用归集的住房公积金，向缴存职工发放的，用于购建自住住房的专项政策性住房贷款。

公积金贷款不得用于购买商业用房、办公用房、投资等其他用途。

第三条 本办法适用于包头市区域内公积金贷款申请、发放、偿还等管理。

第四条 公积金贷款的办理遵循存贷结合、先存后贷、诚实信用的原则。包头市住房公积金的贷款政策应当与本市经济社会发展水平和人民群众的住房需求相适应。

第五条 包头市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）按照相关规定，综合考虑银行对地方财政的支持、化债

的贡献、资金存放保值增值和对地方经济社会发展信贷支持等因素，采取公开采购方式选定住房公积金委托贷款合作银行，包头市住房公积金中心（以下简称中心）与合作银行签订委托贷款协议，开展委托贷款业务。中心负责公积金贷款管理工作，受委托银行依照协议承办公积金贷款业务。

第六条 推行住房公积金与商业银行组合贷款业务（以下简称组合贷款），支持缴存人购买自住住房。

开展商业银行个人住房贷款转公积金贷款业务。个人住房商业贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）是指我市住房公积金缴存职工，将本人已办理且尚未结清的个人住房商业贷款，在符合住房公积金贷款条件下，将商业性个人住房贷款转为住房公积金贷款。具体办法由中心另行制定。

第二章 贷款对象及条件

第七条 贷款对象。公积金账户属正常缴存状态的职工，连续、足额缴存住房公积金满6个月，在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房时可申请公积金贷款。符合规定条件的异地缴存住房公积金的职工，可申请公积金贷款。

公积金贷款须按要求确定借款申请人及共同申请人，已婚借款申请人配偶是共同申请人、共同债务人。

第八条 借款申请人须同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力；

(二) 具有合法有效的身份证明;

(三) 具有稳定的收入, 信用良好, 具备偿还贷款本息的能力和意愿, 且借款申请人家庭没有尚未还清的住房公积金贷款或者可能影响公积金贷款偿还的其他债务;

(四) 购买新建自住住房的, 贷款申请的有效期限自住房城乡建设部门网签备案的购房合同签订日期或购房发票日期起, 至申请公积金贷款之日止, 高层住宅不超过 3 年, 多层住宅不超过 2 年; 建造、翻建、大修自住住房的, 贷款申请的有效期限为签订施工合同(协议)之日起 1 年内; 购买存量交易自住住房的, 贷款申请的有效期限为自住房城乡建设部门网签备案的购房合同签订日期或取得不动产权证书之日起 1 年内;

(五) 具有购买、建造、翻建、大修自住住房全部价款规定比例的付款凭证;

(六) 同意按照中心规定的担保方式进行担保;

(七) 中心规定的其他条件。

第九条 借款申请人申请贷款时有下列情形之一的, 不予贷款:

(一) 借款申请人及配偶有未结清住房公积金贷款的;

(二) 借款申请人及配偶有住房公积金贷款担保责任的;

(三) 借款申请人及配偶有尚未还清的其他债务可能影响公积金贷款偿还的;

(四) 借款申请人住房公积金账户被依法查封、冻结或依据有关规定限制贷款的;

(五) 借款申请人夫妻双方之间的房屋买卖、夫妻双方及直系亲属之间的赠与或继承等行为。

第十条 公积金贷款支持缴存职工家庭购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房, 不支持购买第三套及以上住房。

同一借款申请人对同一套住房只能办理一次公积金贷款; 同一套住房可办理先提取后贷款业务。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十一条 公积金贷款的最高额度由管委会审议确定。借款人的贷款额度不得超过当期最高贷款额度。单笔公积金贷款额度及其计算方式, 由中心具体确定。

中心根据借款申请人的申请额度、购建住房价款、家庭房屋套数、抵押物评估价值、抵押率、公积金月缴存额、公积金账户余额、家庭还款能力、信用状况等因素综合确定最终贷款额度。

第十二条 单笔公积金贷款额度应同时符合以下条件:

(一) 购买新建自住住房的, 不得高于经住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的购房总价款扣除规定比例首付款后的额度。购买存量交易自住住房的, 不得高于经住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的购房总价款

和房屋评估价中的低值，扣除规定比例后的额度；建造、翻建、大修自住住房的，不得高于施工合同（协议）确定的施工费用的 80%；

（二）不得高于管委会确定的公积金贷款最高限额；

（三）不得高于根据借款申请人家庭收入、还款能力计算确定的贷款额度。

第十三条 公积金贷款期限的确定。

（一）公积金贷款期限最长不超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人（含共同借款人）法定退休时间后 5 年。

（二）公积金贷款期限不超过不动产登记剩余使用年限。

中心根据借款申请人的申请期限及以上因素综合确定最终贷款期限。

第十四条 公积金贷款利率按照国家有关规定执行。遇法定贷款利率调整时，公积金贷款期限为 1 年以内（含 1 年）的，利率不作调整，公积金贷款期限为 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起执行新的利率标准；未发放公积金贷款按照调整后利率执行。

第十五条 借款人申请的公积金贷款额度不能满足其借款需求时，可同时向与中心合作的商业银行申请个人住房贷款，即组合贷款。组合贷款中公积金贷款与商业银行个人住房贷款的总额度不得超过扣除规定比例首付款金额后剩余的房屋价款。组合贷款中商业银行匹配部分的贷款额度、

期限依照相应商业银行的有关规定执行。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率，分别偿还。

第四章 贷款担保

第十六条 发放公积金贷款时，借款人必须提供担保。公积金贷款担保方式包括抵押、质押、保证。一笔公积金贷款一般只采用一种担保方式，贷款金额较大，采用单一担保方式不足以达到担保目的的，借款人可以提供几种方式相结合的担保。具体担保方式由借款人自主选择。

第十七条 抵押担保。

（一）借款人购买已取得商品房预售许可证的新建自住住房或者已取得不动产权证书的存量交易自住住房的，优先使用本次公积金贷款所购房屋的现值全额设定预售商品房抵押或现房抵押，因客观原因不能用所购房屋设定抵押的，也可以用不低于所购房屋现值的其他自有、共有或者第三人拥有房屋所有权或不动产权证书的房屋全额设定抵押。原则上不接受已设定抵押的房屋再次用于公积金贷款顺位抵押担保。但因商转公业务流程所需，公积金贷款顺位抵押仅为短暂存续状态且商业贷款所抵押担保的债权不超过房价的10%时，可以暂时将公积金贷款抵押作为第二顺位。

（二）新建自住住房抵押物的现值应当依据经住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的购房总价款进行确认。存量交易自住住房抵押物的现值，以经住房城乡建设部

门网签备案的购房合同中注明的购房总价款和房屋评估价的低值进行确认。

预售商品房抵押应当由中心与房地产开发企业签订阶段性保证协议。房地产开发企业按公积金贷款发放额预交不超过5%的保证金，存入房地产开发企业在商业银行开立的，具有三方监管的保证金专户。房地产开发企业为借款申请人办理完不动产权证书，并办理正式抵押手续后，阶段性保证责任解除。

（三）抵押人与抵押权人应当签订书面抵押合同，并持规定材料到当地房产交易部门和不动产登记机构办理相关手续，取得抵押权属证明。以预售商品房设定抵押的，应当办理所购房屋抵押预告登记；以共有产权房屋设定抵押的，必须征得房屋产权共有人的书面同意。

（四）中心应当建立抵押物检查制度。公积金贷款本息未清偿前，抵押权人应当妥善保管抵押权属证明文件。抵押人对设定抵押的房屋，在抵押期间负有维修、保养、保证完好无损的责任，并接受中心和受委托银行的监督检查。在抵押关系存续期间，抵押房屋因毁损灭失价值减少时，中心有权要求恢复减少价值，不能恢复的应当提供与抵押物减少价值相当的担保。拒不恢复且不提供的，中心有权解除借款合同，收回公积金贷款。

第十八条 质押担保。

(一) 本办法所称质押为权利质押, 出质人可以是借款申请人, 也可以是第三人;

(二) 出质人必须提供中心认可的有价证券作为质物, 包括凭证式国债、受委托银行人民币定期存单;

(三) 拟申请公积金贷款金额不得超过质物金额的 90%, 中心应当对出质人提交的质物进行查询和认证;

(四) 采取质押方式的, 出质人和质权人必须签订书面质押合同, 并到定期存单开户银行或凭证式国债认购银行办理质押期间的质物冻结止付手续, 合同生效日期按国家的相关规定执行, 至借款申请人还清全部公积金贷款本息时终止;

(五) 质押期间, 质物由中心保管, 以共有质物质押的, 应当得到共有质物人的书面同意。

第十九条 保证担保。

(一) 借款申请人可以由住房置业担保公司等担保公司或自然人(以下简称保证人)提供担保。保证人为借款申请人提供的是不可撤销的全额有效担保, 承担连带保证责任。采取保证方式担保的, 由借款申请人、中心、保证人签订书面担保合同。

(二) 保证人为住房置业担保公司或其他担保公司的, 必须具备有关规定要求的担保能力及资质。住房置业担保公司或其他担保公司应当从其资产中以不低于所担保借款余额的 1% 提留担保保证金, 存入中心指定的保证金专户中。

担保服务费由中心支付。

（三）保证人为自然人的，必须是中心认可的、连续足额缴存住房公积金6个月以上、住房公积金账户正常、无公积金贷款及担保责任、有代借款申请人偿还借款合同约定的全部公积金贷款本息和有关费用能力、具有良好诚信记录的缴存职工。

（四）一位自然人保证人只能为一位借款申请人提供担保。保证期限自借款合同生效之日起至公积金贷款本息及相关费用偿清之日止。自然人保证人的剩余法定工作年限应当不低于借款申请人的借款期限，最长担保年限不得超过30年。

第五章 贷款办理

第二十条 贷款咨询。中心应当通过业务经办网点、官方网站、热线电话等多种渠道提供公积金贷款咨询，一次性告知所办事项的具体要求。

第二十一条 项目登记。房地产开发企业在取得商品房预售许可证或完成商品房现售备案后，应当通过信息共享方式告知中心，建立公积金贷款合作关系。中心应当做好商品房开发项目的前期调查工作。

新建自住住房项目取得商品房销售（预售）许可证，借款申请人按照相关规定落实担保后可向其发放公积金贷款。

第二十二条 中心负责公积金贷款的审批。中心应当制

定公积金贷款审核批准制度和责任追究制度。按照工作需要分设公积金贷款受理、审核、批准岗位，严格实行审贷分离制度。

第二十三条 公积金贷款申请。借款人向中心提出公积金贷款申请。借款人应如实提供借款申请资料并配合调查核实工作，拒绝配合的，中心有权作出不予贷款的决定。

申请公积金贷款需提供的资料：

- （一）借款人、共同申请人的身份证明；
- （二）婚姻状况证明；
- （三）首付款证明；
- （四）贷款用途证明；
- （五）贷款担保资料；
- （六）贷款收款账户资料；
- （七）贷款还款账户资料；
- （八）其他需要的资料。

第二十四条 公积金贷款受理与初审。中心根据借款人及共同借款人的公积金缴存情况、历史贷款情况、购房情况、家庭房屋套数情况、本次贷款申请情况、征信等情况结合申请材料进行初审，符合条件的予以受理。资料不齐时应当一次性告知借款人需要补正的全部内容。

第二十五条 公积金贷款复审。中心结合贷款申请材料

对受理意见，以及借款申请人（含共同申请人）公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额等贷款申请相关情况进行复核。对未通过贷款审核的，告知借款申请人未通过审核原因及补正方式。

第二十六条 公积金贷款批准。中心在对审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（含共同申请人）的偿还能力、信用状况、风险程度等进行全面评估，对贷款申请进行审批。对未通过贷款审批的，告知借款申请人未通过审批原因及补正方式。

第二十七条 公积金贷款签约。贷款审批通过后，借款申请人及共同申请人与中心签订《包头市住房公积金个人住房贷款借款合同》。组合贷款的借款申请人还应与贷款银行签订借款合同，并办理相关手续。借款合同必须面签，确保借款申请人及共同申请人借款意愿的真实性。

第二十八条 担保落实。借款申请人依据中心贷款批准意见、贷款担保方式落实贷款担保手续。

第二十九条 贷款发放。担保手续办理完毕后，中心通过贷款委托银行将贷款资金划入指定的账户。

第六章 贷款偿还

第三十条 借款人应当按照借款合同约定的还款计划、还款期限和还款方式偿还贷款本息。

第三十一条 公积金贷款期限在1年以内（含1年）的，

实行到期一次还本付息，利随本清。公积金贷款期限在1年以上的，实行分期按月偿还贷款本息。借款人自公积金贷款发放次月起按月偿还公积金贷款本息。

第三十二条 借款人可以采取以下途径还款：

（一）借款人每月还款日前到中心或受委托银行窗口偿还公积金贷款本息；

（二）借款人所在单位与中心签订委托代扣协议的，由借款人所在单位负责每月从借款人工资中代扣并办理还款手续。借款人工作调动时，原单位须书面通知中心；

（三）借款人指定受委托银行并提供本人名下一类借记卡的，由受委托银行按月代扣公积金贷款本息。借款人须在每月还款日前存入不低于当月应还公积金贷款本息的存款；

（四）按照中心的规定，用借款人及其配偶公积金账户内余额对冲还贷；

（五）中心提供的网上还款等其他途径。

第三十三条 公积金贷款期限在1年以上的，还款方式可采取等额本息、等额本金及中心认可的其他还款方式。具体还款方式由借款申请人自主选择并在借款合同中明确。

第三十四条 代扣单位应当按委托代扣协议约定，按时扣收借款人的应还公积金贷款本息，在扣收公积金贷款本息的当日，将公积金贷款本息划入中心指定的账户。中心应当在收到代扣单位反馈的扣款信息、进账单及相关单据的当日，

登记住房公积金贷款个人明细账。

第三十五条 借款人提前偿还公积金贷款本息的，应当符合以下要求：

（一）公积金贷款逾期的，在申请提前还款时，应先行清偿逾期罚息、逾期利息、逾期本金；

（二）采用保证方式贷款的，在提前部分还款时，若缩短公积金贷款年限，重新核定的月还款额高于原月还款额的，应当征得保证人书面同意，并签订保证变更合同；

（三）提前部分还款的，应当遵循中心制定的单笔最低还款限额等规定。

第三十六条 在提前还款当日，按照提前归还的公积金贷款本金实际占用天数计算并结清所还本金的应收利息。遇利率调整，应收利息按不同利率分段计息。

第三十七条 在公积金贷款期内，中心和受委托银行有权对借款人的公积金贷款使用与偿还情况进行监督检查，借款人应当予以配合。

第三十八条 借款人未按照借款合同约定还款的，中心可选用短信、电话、催收函等方式，告知借款人（含共同借款人）或保证人5日内偿还逾期贷款；逾期6期（含6期）以上、催收后5日内未偿还的，中心可用借款人（含共同借款人）或保证人住房公积金账户内的余额偿还公积金贷款本息和罚息。

第三十九条 借款人未按时足额偿还贷款本息的，中心对当期逾期部分按合同约定计收罚息。

第四十条 在还款期间，借款人应在每期还款日前将当期应还款项足额存入委托扣款账户。若借款人还款账户余额小于当期应还款金额时，则不扣划，未偿还贷款记为逾期。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，多期逾期贷款的偿还资金，按逾期时间的先后顺序回收。

第四十一条 借款人正常还款一期后，可申请提前偿还贷款本息。提前还款包括提前部分还款和提前还清全部剩余贷款。

第四十二条 符合规定条件的借款人及共同借款人可使用公积金账户资金对冲还贷。借款人及共同借款人在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。

第七章 贷后管理

第四十三条 公积金贷款变更。在还款期间内，经借款人申请，中心审批同意后，可以对原借款合同或担保合同约定的部分内容进行变更和补充，主要内容包括提前还款、还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人（抵押人）变更、担保变更、联系信息变更和其他变更。除还款账户变更、联系信息变更外，其余变更需无公积金贷款逾期。变更合同未生效前，原借款合同、担保合同继续有效。

如办理组合贷款的，还须经发放商业银行贷款的合作银行同意后，方可办理变更业务。

第四十四条 借款人在异地公积金贷款还贷期间，如住房公积金个人账户转移，原缴存城市公积金中心应当及时告知贷款城市公积金中心和转入城市公积金中心。转入城市公积金中心应当在接收借款人住房公积金账户后，及时对异地公积金贷款情况重新标识和记录。

异地公积金贷款出现逾期时，缴存城市公积金中心应当配合贷款城市公积金中心开展公积金贷款催收等工作，配合扣划借款人住房公积金账户内余额用于归还公积金贷款本息。

第四十五条 在贷款结清前，借款人应按照借款合同约定及相关规定，继续缴存住房公积金。

第四十六条 借款人欠缴住房公积金1年以上，且未经中心同意缓缴的，中心有权采取上浮公积金贷款利率至同期LPR水平或终止借款合同等措施，追回剩余全部公积金贷款本息。

第四十七条 中心在贷款发放后对借款人还贷能力、履约情况、抵押物或质物状况等进行贷后检查与风险监测，对风险隐患进行监控、预警、核查，确保贷款资产安全。

借款人应接受中心对其还贷能力、抵押物或质物变化等情况的核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知中心，并配合中心采取相关债权保全措施。

第四十八条 借款人还清全部贷款本息后，中心应配合借款人办理抵押登记注销手续。

第四十九条 逾期贷款的催收。中心负责做好对贷款逾期情况的监控及催收工作。对于逾期未收回的贷款，中心应当及时采取催收、诉讼、处置抵质物、转让债权等有效措施保证债权的实现。

第五十条 中心将贷款档案按照档案管理的有关规定一户一档登记编号，及时归档，妥善保管。

第五十一条 贷款实体档案应保管至贷款还清后至少 5 年，经鉴定无未了事项后可销毁。贷款实体档案销毁应按国家相关规定审批、监销；贷款电子数据档案应永久保存。

第八章 违规责任

第五十二条 借款人有下列情形之一的，中心和受委托银行有权会同有关部门依法处分抵押物、质物或要求保证人承担连带保证责任、或依法转让债权；

（一）借款合同期满，借款人未按合同约定的还款计划偿还全部贷款本息的；

（二）借款人连续 6 期未按合同约定按期足额偿还公积金贷款本息的；

（三）借款人在借款合同执行期内死亡、被宣告死亡或移居国外，其合法继承人或受遗赠人拒不偿还公积金贷款本息或无力偿还公积金贷款本息的；

（四）由于借款人自身原因，影响公积金贷款偿还或损害中心利益的；

（五）其他符合借款合同明确规定违约条款的。

第五十三条 依法处分（拍卖、变卖）借款人的抵押物和质物所获价款按照下列顺序分配，法律、法规另有规定的从其规定：

（一）偿还公积金贷款本金、利息（含罚息）、违约金、赔偿金等；

（二）采取组合贷款方式借款的，按照公积金贷款和商业银行贷款所占的份额，分别依次偿还贷款本息、违约金、损害赔偿金等。在清偿组合贷款本息时，所获价款若不足，则公积金贷款应当优先于商业银行贷款受偿；

（三）支付与处分抵押物和质物有关的税款，按照有关规定需缴纳的土地出让金；

（四）支付实现债权所支出的费用（包括但不限于催收费用、财产保全费、公告费、诉讼费、律师费、公证费、仲裁费、差旅费及其他费用）；

（五）偿还保证人所代偿金额；

（六）剩余金额归抵押（质押）人所有，退还给抵押（质押）人。如果抵押（质押）人死亡，退还给合法受遗赠人，无受遗赠人的，应当依法处理。

第五十四条 处分抵押房屋和质物所得金额不足以支付

公积金贷款本息和违约金、赔偿金时，中心和受委托银行有权向借款人和保证人继续追索不足部分。

第五十五条 借款人有下列情形之一的，中心有权停止支付贷款或提前收回全部贷款，直至处置抵押物：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；

（二）借款人连续三期或累计六期未按合同约定按期足额偿还贷款本息的；

（三）未经中心同意，借款人将已设定抵押权的房产所有权转移或重复抵押的；

（四）抵押房产因故灭失，借款人不能提供新的抵押房产的；

（五）未按照合同约定用途使用贷款的；

（六）借款人拒绝或阻挠中心对贷款使用情况进行监督检查的；

（七）借款人在借款合同执行期内死亡、被宣告死亡或移居国外，其合法继承人或受遗赠人拒不偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的；

（八）其他由于借款人原因，影响借款偿还或损害中心利益的；

（九）中心与借款人约定的其他情况或中心认定借款人有其他严重危及贷款回收安全行为的。

第五十六条 处置抵押物或质物所获价款不足以支付贷款本息及逾期罚息和相关费用时，中心有权向借款人、共同借款人及其担保人追索不足部分。

中心有权对违规使用住房公积金的职工进行失信行为登记，依法依规向有关部门报送失信信息，实施联合惩戒，涉嫌犯罪的，依法移送有关部门处理。

第九章 附则

第五十七条 管委会应每年组织相关部门对委托贷款合作银行进行考核，根据委托贷款合作银行对地方财政的支持、化债的贡献、资金存放保值增值等因素建立淘汰机制，并采取公开采购方式补选新的委托贷款合作银行。

第五十八条 本办法条款在施行过程中遇到国家相关政策变化时，由管委会对本办法进行相应调整，并报内蒙古自治区住房和城乡建设厅备案后公布实施。

第五十九条 中心可根据本办法制定实施细则及补充规定。本办法由中心负责解释。本办法施行前的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第六十条 本办法自发布之日起 30 日后施行，有效期五年。原《包头市住房公积金个人住房按揭贷款管理规定》（包房公发[2013]145 号）同时废止。