

西规〔2024〕019-公积金中心 002

西安住房公积金管理中心文件

西房金发〔2024〕60号

西安住房公积金管理中心关于印发 《西安市住房公积金贷款实施细则》的通知

各分中心、管理部，机关各处室，各受委托银行：

《西安市住房公积金贷款实施细则》已经2024年11月26日西安住房公积金管理委员会全体会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

西安住房公积金管理中心

2024年12月5日



西安市住房公积金贷款实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范个人住房公积金贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，促进公积金贷款业务健康有序发展。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》《西安市住房公积金管理条例》规定，结合本市住房公积金管理工作实际，制定本细则。

第二条 公积金贷款是指以住房公积金为资金来源，向已正常缴存住房公积金的缴存人发放的定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性住房贷款。

缴存人购买的自住住房包括商品住房、购置型保障房、单位集资建房等。

第三条 西安住房公积金管理中心（以下简称住房公积金管理中心）为西安地区住房公积金贷款的管理机构。

第四条 公积金贷款由西安住房公积金管理委员会按有关规定指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受委托银行）办理。住房公积金管理中心作为公积金贷款的债权人，受委托银行作为贷款人向借款人发放住房贷款。

第五条 公积金贷款遵循先存后贷、存贷挂钩、贷款担保的原则。

第二章 贷款对象和条件

第六条 连续足额缴存住房公积金六个月（含）以上（具体期限以现行贷款政策规定为准），具有完全民事行为能力的缴存人，购买、建造、翻建、大修自住住房时，可申请公积金贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满规定期限，缴存时间和余额合并计算。

第七条 缴存人申请公积金贷款应同时具备以下条件：

- （一）个人住房公积金缴存账户状态正常；
- （二）有稳定的收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；
- （三）购买住房的，须具有符合法律规定的购买住房的合同或协议；建造、翻建、大修住房的，须具有建设、规划、土地管理等部门批准的文件；
- （四）购买住房的，应已支付了不低于规定比例的首期购房款；建造、翻建、大修住房的，能够支付不低于建造、翻建、大修住房所需费用的规定比例的首期付款或自筹资金；
- （五）同意按照住房公积金管理中心和受委托银行认可的担保方式进行担保；

（六）法律、法规、规章规定的其他条件。

第八条 借款申请人及其配偶有以下情形之一的，不予贷款：

- （一）提供虚假贷款资料的；
- （二）被中心认定存在违法违规提取住房公积金未处理完毕

的；

（三）全国范围存在尚未还清的公积金贷款本息的；

（四）家庭第三次及以上申请公积金贷款的；

（五）借款申请人非房屋买受人，或房屋买受人为父母子女或亲戚朋友联名购买的；

（六）购买再交易住房，买卖双方为直系亲属关系的或买房双方婚姻关系解除不超过二年的；

（七）不符合本市公积金贷款信用审核标准的；

（八）所购住房已设立居住权或所购住房用途为非住宅或购买房屋部分产权份额的（共有产权住房除外）；

（九）借款申请人超过法定退休年龄的；

（十）存在其他公积金监管部门规定不予贷款情形或存在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 购买自住住房的，公积金贷款额度不超过所购买住房合同总价款的 85%（具体比例以现行贷款政策规定为准）。

单笔公积金贷款额度不超过西安住房公积金管理委员会规定的最高贷款额度。

二孩及以上多子女家庭使用公积金贷款购房的，贷款最高额度在现行信贷政策基础上提高至 1.2 倍。

公积金贷款月偿还贷款本息额不得超过家庭月收入的 50%。

第十条 公积金贷款最长期限不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后 5 年。其中购买二手住房的，房屋建成年限不得超过 30 年，且再交易住房贷款期限与房屋建成年限之和不超过 40 年；建造、翻建、大修自住住房的，最长贷款期限 10 年。

第十一条 公积金贷款利率按照国家有关规定执行。

贷款期限内如遇法定利率调整，贷款期限在 1 年（含）以内的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日按相应的利率档次执行新的利率规定。

第四章 贷款程序

第十二条 房地产开发企业在取得商品房预（销）售许可后，如购房人有公积金贷款需求，房地产开发企业应向住房公积金管理中心申请楼幢备案，备案所需资料如下：

（一）企业营业执照或批准设立文件（复印件）；

（二）《西安个人住房公积金贷款楼盘项目申报表》及不拒绝职工公积金贷款“承诺书”；

（三）商品房项目提供“商品房预（现）售许可证”复印件；配售型保障房项目提供“配售型保障性住房预（现）售许可证”复印件；单位集资建房提供住建部门批复文件复印件；

(四)网签备案的《商品房买卖合同》(或《保障性住房配售合同》)中该项目建设依据及预售依据信息页。

第十三条 借款人申请公积金贷款需向住房公积金管理中心或受委托银行提出申请,填写住房公积金贷款申请表并如实提供下列资料:

(一)借款人有效身份证明(居民身份证或其他有效证件),已婚职工还应提供配偶有效身份证明;

(二)借款人婚姻状况证明;

(三)合法的购房合同或协议;

(四)购房首付款凭证;建造、翻建、大修住房所需费用的资金证明;

(五)借款人及其配偶具有稳定收入和偿还贷款能力的证明;

(六)借款人及其配偶征信报告;

(七)借款人及其配偶印章(1.5×1.5厘米正楷);

(八)其他相关资料。

1.《住房公积金业务办理个人信息表》电子码(异地缴存职工提供)。

2.用工关系证明、劳动合同(第三方人力资源公司代缴职工提供)。

3.房屋所有权证或不动产权证书(再交易住房提供)。

4.机关事业单位县处级以上女干部和具有高级职称的女性

专业技术人员年满 60 周岁退休或延迟退休的，需提供单位文件或加盖单位公章的说明。

5. 二孩及以上多子女家庭申请公积金贷款需提高额度的，提供可证明生育关系或依法抚养关系的材料：户口簿、《出生医学证明》、收养登记证、法院判决书或离婚协议等。

第十四条 受委托银行在收到贷款申请及符合要求的各项资料后，与借款申请人进行面谈，符合条件的应予受理，并签署《西安个人住房公积金贷款面谈表》。

第十五条 经住房公积金管理中心审核批准的贷款，由借款申请人与受委托银行签订借款合同及相关协议。

第十六条 由保证人提供贷款担保的，受委托银行应当将借款合同及有关证明材料转交保证人，办理担保有关手续。

第十七条 以住房抵押方式担保的，借款申请人或受委托银行应到不动产抵押登记部门办理房产抵押登记手续；以有价证券质押的，借款申请人应将有关有价证券交付质权人收押保管，或办理出质登记。

第十八条 贷款手续办理完毕后，受委托银行根据保证人出具的担保办结证明或借款人提供的不动产抵押登记办结证明、受委托银行出具的质押办结证明，按照借款合同约定的时间、金额和账户，发放贷款。

贷款资金转入指定的资金监管账户内，不得直接转入借款人账户或者支付现金给借款人。

第五章 贷款担保

第十九条 借款人申请公积金贷款，应当提供经住房公积金管理中心和受委托银行认可的担保。担保方式有以下三种：保证、抵押、质押。

第二十条 由保证人提供贷款担保的，保证人应当与借款申请人和受委托银行签订担保合同或协议，保证人为贷款提供连带责任保证。

第二十一条 借款人采用住房抵押方式担保的，应当依法办理住房抵押登记手续，抵押人须与抵押权人签订抵押合同。

第二十二条 借款人采用有价证券质押担保的，出质人须与受委托银行签订质押合同。

第六章 贷款偿还

第二十三条 借款人应当按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还公积金贷款本息。住房公积金管理中心应按人民银行征信中心要求及时、准确、全面上报借款人公积金贷款相关数据。

第二十四条 贷款期限在一年（含）以内的，实行到期一次还本付息，利随本清；贷款期限在一年以上的，实行按月分期归还公积金贷款本息。

借款人可以选择等额本息或等额本金两种方式之一偿还公积金贷款本息。

第二十五条 借款人自银行划款之日的次月起进入还款期。借款人应在每月还款日前将应还本息足额存入约定还款账户。

第二十六条 借款人可以在公积金贷款发放半年以后提前全部或部分偿还贷款。借款人提前偿还公积金贷款的，应当向受委托银行提出申请。

第二十七条 借款人提前全部偿还贷款的，应在归还当期贷款本息的同时结清全部剩余贷款本金。

借款人提前部分偿还贷款的，按照剩余本金、剩余期限重新计算以后的月应还本息额，借款人可选择“月应还款额不变缩短期限”或“期限不变减少月应还款额”两种方式。

借款人提前还款，此前已计收的贷款利息及相关费用不再调整。

第二十八条 借款人还清贷款本息后，应及时到不动产抵押登记部门办理注销抵押手续、受委托银行将质押的有价证券退还借款人。

第七章 贷款风险分类

第二十九条 公积金贷款根据风险程度可分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，其中次级、可疑和损失三类为不良贷款：

(1) 正常类贷款：指借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。贷款期间正常还款和逾期 1-2 期未还列入正常类贷款。

(2) 关注类贷款：指尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。贷款连续逾期 3-5 期未还列入关注类贷款。

(3) 次级类贷款：指借款人的还款能力出现明显问题，依靠其家庭正常收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能造成一定损失。贷款连续逾期 6-8 期未还列入次级类贷款。

(4) 可疑类贷款：指借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。贷款连续逾期 9-11 期未还列入可疑类贷款。

(5) 损失类贷款：指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，贷款本息仍然无法或只能部分收回。贷款连续逾期 12 期（含）以上未还列入损失类贷款。

第三十条 贷款分类先根据借款人连续违约次（期）数进行分类，再根据借款人违约原因和贷款风险程度对分类结果进行必要的修正和调整。

贷款形态分类应遵循不可拆分原则，即一笔贷款只能处于一种贷款形态，不能同时处于多种贷款形态。

第八章 贷后检查

第三十一条 住房公积金管理中心与受委托银行应及时对贷款进行风险分类，并进行贷后检查。对正常类贷款可采取抽查方式不定期进行，对关注、次级、可疑、损失类贷款采取全面检查的方式，贷后检查应形成书面报告。

第三十二条 贷后检查主要通过客户访谈、实地检查等途径获取信息，并对各种信息进行综合分析，找出影响贷款质量的各种因素，判断借款人风险状况，提出相应预防或补救措施。

第三十三条 贷后检查的主要方式：

- （一）监测还款账户。
- （二）查询不良贷款明细台账。
- （三）电话访谈。
- （四）面谈。
- （五）实地检查。
- （六）其他方式。

第三十四条 贷后检查的主要内容：

（一）通过不良贷款明细台账，掌握借款人依合同约定归还贷款本息情况。

（二）跟踪掌握借款人工作单位、住址、联系电话等信息的变更情况，及时更新借款人联系方式等方面的信息。

（三）通过电话、短信、微信、上门访谈等方式与借款人联系，了解、掌握借款人职业、收入、健康状况等影响其还款能力和诚意的因素变化情况。

(四)通过对商品房、集资建房项目进行实地考察,掌握贷款资金使用和工程进度、房屋所有权证办理情况、抵押登记落实情况。

(五)有关合同及相关资料的完整性与有效性,有无与法律、法规和制度相抵触,需要变更、修改和补充的。

(六)贷款资产风险程度、变化情况及趋势。

(七)其他可能影响贷款资产质量的因素变化情况。

第九章 逾期贷款的管理与处置

第三十五条 逾期贷款的催收与处置应及时进行,以降低贷款损失。

(一)借款人第一次未按照合同约定归还贷款本息,受委托银行应在10个工作日内对借款人进行电话和短信提示催收,了解违约原因,做好电话记录,同时将该笔贷款形态转为“逾期”。

(二)借款人拖欠贷款本息1-2期的,受委托银行应向借款人发出书面“催收通知书”,同时抄送住房公积金管理中心及保证人,并视情况要求保证人协助催收。

(三)借款人累计拖欠贷款本息达3-5期的,住房公积金管理中心、受委托银行及保证人应约见借款人或者上门催收,了解借款人违约原因,协商可行的还款方案,要求保证人催收或承担保证责任。

（四）借款人累计拖欠贷款本息达 6 期（含）以上，且没有实质性解决方案的，经贷款风险认定为次级类别以上不良贷款的，应追究保证人的担保责任，依法起诉，及时处分抵押物或质押权利。

第三十六条 对由于借款人疏忽、遗忘造成的不良贷款，通过电话、微信、借款人单位协助等渠道通知借款人及时归还拖欠本息。

对借款人具有还款能力仍欠款的，属于保证人提供连带责任保证的，保证人应当履行保证责任，代为偿还贷款本息。

第十章 借款合同的变更和终止

第三十七条 借款合同需要变更的，须经借贷双方协商同意。采用保证担保的，还须征得保证人同意后，依法签订变更协议。变更协议未达成以前，原借款合同继续有效。

第三十八条 借款期限的变更。在合同履行期间，借款人提出变更借款期限的，由借款人填写“贷款变更申请书”，并符合以下规定：

（一）申请变更期限的，不得拖欠贷款本息及相关费用；

（二）借款人先按原月应还款额归还当期应还本息，期限变更后新的月应还款额自下期还款开始执行；

（三）新计算的月应还款额，借款人应具有还款能力。

第三十九条 还款方式变更。贷款发放后，借款人可向其贷款银行申请还款方式变更。

第四十条 借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，借款人的继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人同意继续履行原借款合同的，原借款人所购房产应继续用于抵押。

第四十一条 保证人失去担保资格和能力，或发生合并、分立或破产时，住房公积金管理中心需要变更保证人并重新办理担保手续的，借款人应予以配合。

第四十二条 借款人按合同约定偿还全部贷款本息后，借款合同终止。借款人应及时办理注销抵押手续、受委托银行应将质押的有价证券退还借款人。

第十一章 贷款信息管理和档案管理

第四十三条 建立贷款台账，台账应包含借款人基本信息、贷款信息（包括合同金额、期限和放款日期等）、权证信息等信息，贷款台账可以采取电子台账或手工台账的形式。

第四十四条 贷款出现逾期，应及时在不良贷款台账中登记借款人首次出现逾期的时间、拖欠期数、拖欠本金额、拖欠利息额、不良余额、不良原因、催收措施、催收记录以及催收结果。对通过追究保证人的担保责任，处分抵押物、质押权利收回不良贷款的，应在不良贷款明细台账中分别记录收回的具体金额及损

失金额。

第四十五条 贷款在申请、审查、发放和收回等过程中形成的文件和材料应及时归档。住房公积金管理中心、受委托银行和担保机构应保证贷款档案的安全、完整和有效利用。

第四十六条 贷款档案可以是原件，也可以是具有法律效力的复印件或电子档案。贷款档案主要包括：

（一）借款人相关资料：

1. 借款人身份证（居民身份证或其他有效证件）复印件；
2. 借款人经济收入和偿债能力证明；
3. 借款人婚姻证明；
4. 购买住房首期付款证明；
5. 合法的购买住房合同及相关资料；
6. 抵押物或质物相关证明；
7. 不动产抵押登记证明或房屋他项权利证明书；
8. 借款申请审批表；
9. 借款合同；
10. 抵押合同（或质押合同、或保证合同）；
11. 房屋评估报告。

（二）贷后管理相关资料：

1. 贷后检查记录和检查报告；
2. 逾期贷款催收通知书；
3. 生效裁判法律文书；

4. 依法处理抵押物、质物等形成的文件;

5. 贷款核销文件。

(三) 其他有关文件材料。

第四十七条 贷款发放后,受委托银行贷款经办人员应在一个月内,对贷款文件材料进行复查和清理,合理编排顺序,填写档案清单。

第四十八条 受委托银行贷款经办人员应按月将贷款档案移交档案室。档案管理员要对归档材料进行清点,在档案移交单上签字。

第四十九条 档案管理员应按照一定的标准对档案卷宗进行分类、编序和排列。

第五十条 贷款档案实行集中统一保管,应指定专职或兼职档案管理员具体负责贷款档案的保管。贷款档案应有专用档案库房(室),档案库房(室)应做到防火、防潮、防虫、防盗等。

第五十一条 贷款档案一般不得借出,确需借阅应进行审批登记。贷款档案借阅人员不得将贷款档案涂改、拆换、损毁和遗失。贷款档案借阅完毕,档案员应对贷款档案进行核查。

第五十二条 贷款档案管理人员及查阅使用人员应遵守保密制度。

第五十三条 个贷档案从贷款本息结清的下一年开始保管期限为5年。保管期结束后,贷款档案经鉴定无未了事项后可按规定销毁。对尚未终止信贷关系、尚未失去法律效力和尚未登记

造册批准销毁的贷款档案，任何人不得擅自销毁。

第十二章 监督管理

第五十四条 借款人有下列情形之一的，贷款人有权停止向借款人发放贷款，有权解除借款合同，提前收回已发放贷款本息，并有权依法处分抵押物或质押权利，要求保证人提前履行保证责任：

（一）借款人向贷款人提供虚假证明材料的；

（二）借款人未按借款合同约定用途使用贷款的；

（三）抵押物毁损不足以清偿贷款本息，质押物明显减少影响贷款人实现质权，而借款人未按要求落实新抵押（质押）的；

（四）未经贷款人同意，借款人将设定抵押权或质押权的财产或权益毁损、出售、转让、赠与、重复抵押或设立居住权的；

（五）贷款到期，借款人未按期归还贷款本息，并自贷款人发出催还通知书之日起 30 天内，借款人仍未能清偿贷款本息和相关费用的；

（六）借款人拒绝或阻碍贷款人对贷款使用情况实施监督检查的；

（七）借款人卷入或即将卷入重大诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，足以影响其偿债能力的；

（八）借款人发生其他足以影响其偿债能力事件的；

(九)住房公积金管理中心及受委托银行与借款人约定的其他情况。

第五十五条 借款人未按借款合同约定偿还贷款本息,逾期部分按中国人民银行有关规定计收罚息和复利。

第五十六条 当事人发生纠纷时,可通过协商或者调解解决,协商调解不成的,也可按照合同约定方式依法解决纠纷。

第十三章 附 则

第五十七条 本细则自 2025 年 1 月 1 日起施行,有效期 5 年。