**关于印发《湘潭市住房公积金个人住房贷款管理办法实施细则》的通知**

潭房金发〔2018〕21号

第一章  总 则

**第一条**  为进一步规范全市住房公积金个人住房贷款业务管理，防范信贷风险，维护借贷双方的合法权益，根据国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》、《湖南省住房公积金个人住房贷款管理办法》、《湘潭市住房公积金个人住房贷款管理办法》（以下简称《办法》）等有关规定，结合本市实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称住房公积金个人住房贷款（以下简称“住房公积金贷款”），是指以住房公积金为资金来源，由湘潭市住房公积金管理中心（以下简称“管理中心”）委托商业银行向缴存住房公积金的职工发放的，定向用于购买、建造、翻建、大修本市行政区域自住住房的政策性住房贷款。

**第三条**  本细则所称的本市行政区域是指湘潭市所辖区（市）县。本细则所称的家庭是指职工本人、配偶和未成年子女。

根据父母与成年子女同居的社会实际，父母跟一个成年子女或父母跟一个成年子女家庭共同购房的，可以用父母、子女一方或共同住房公积金申请办理住房公积金贷款。

**第四条**  湘潭市住房公积金管理委员会（以下简称“管委会”）负责全市住房公积贷款政策、贷款资金使用计划、受托银行的审批和确定。

管理中心负责受理、审批住房公积金贷款的申请以及住房公积金贷款的借贷和结算。

**第五条**  住房公积金贷款额度不足以支付应付购房款时，可组合办理住房公积金贷款和商业银行个人住房贷款（以下简称“商业银行贷款”）。办理完同一顺位（预告）抵押或按管理中心、商业银行顺位（预告）抵押后，由管理中心和商业银行按各自个人住房贷款政策联合发放贷款，发放总额不得超过贷款审批时人民银行规定的最高贷款额。

（一）职工家庭购买首套普通自住房且首次申请住房公积金贷款需办理住房公积金贷款和商业银行个人住房贷款组合贷款（以下简称“组合贷款”）的，根据我市住房公积金贷款政策对职工的住房公积金贷款额度进行审批后，余下不足资金可由银行予以补充。

（二）购买家庭第二套普通自住房或第二次申请住房公积金贷款需办理组合贷款的，住房公积金贷款额度最高不超过组合贷款额度的50%，且不违反可贷额度的相关规定。

**第六条** 经管委会批准，贷款资金不足时，管理中心可采取调整贷款政策、轮候制、住房公积金贷款转商业性住房贴息贷款、住房公积金资产证券化等方式缓解资金不足。

第二章  贷前准备

**第七条**  按揭楼盘审查，对借款人购买期房无法提供管理中心认可的抵（质）押物而由按揭楼盘所在开发企业提供阶段性担保（至不动产权证书和抵押办结）时，管理中心需对开发企业的担保资质和按揭楼盘进行审查。

**第八条**  管理中心须明确按揭楼盘申请准入的条件和所需资料：

（一）按揭楼盘申请准入的条件：

1、已取得“五证一图”：按揭楼盘须取得《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》、《商品房销售（预售）许可证》、小区规划总平面定位图；

2、达到管理中心规定的进度：多层（4至6层）住宅、小高层（7至11层）住宅主体施工须达到二分之一，高层（12层以上）住宅主体施工须达到三分之一或达到10层以上。

（二）按揭楼盘申请准入所需资料：

1、申请公积金按揭贷款额度的请示；

2、项目规划简介：包括项目的建设背景、建设地点、主要建设内容和规模、投资规模和资金筹措方案等内容；

3、股东（董事）会决议：项目所在开发企业股东或出资人同意为管理中心发放按揭贷款的借款人提供偿还借款本息的阶段性连带责任保证，并至少按借款金额的10%提取保证金转入管理中心保证金账户；

4.房地产开发企业简介：包括开发企业主营业务、经营年限、主要负债、股东构成、主要投资项目、现有生产能力以及与银行的合作情况；

5.工商管理局调档盖章的房地产开发有限责任公司章程：一年内同一个项目不同栋数多次准入时，只须第一次提供原件；

6.法人代表证、身份证复印件；

7.企业法人营业执照（三证合一）；

8.房地产开发企业资质证书；

9.贷款卡；

10.基本帐户开户许可证；

11.房地产开发企业近3年审计报告以及最近一个月月报：一年内同一个项目不同栋数多次准入时，只须提供最近一个月月报；

12.市发展和改革委员会出具项目立项（备案）批文；

13.五证一图：《国有土地使用证》或《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证（副本）》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、小区规划总平面定位图；

14.企业信用报告和项目股东及其他主要负责人身份证、联系方式及银行个人信用报告：企业信用报告六个月内有效，个人信用报告可授权管理中心通过人民银行征信系统查询打印；

15.按揭楼盘项目评估表；

16.管理中心规定的其他资料。

**第九条**  管理中心受理按揭楼盘申请准入资料后，安排信贷员对申请准入的按揭楼盘进行实地考察，主要调查了解以下情况：

（一）有关资料和数据是否与实际一致，有关文件是否经过政府有权批准部门批准，从而保证项目资料的真实性、合法性；

（二）初步认定开发企业从事房地产开发经营活动的资格：

1.施工的结构是否与《建设工程规划许可证》相符，确保工程非违规施工；

2.工程进度是否到达政府部门规定预售的形象进度。

（三）项目的位置是否理想，考察房屋售价是否符合市场实际，项目的实际进度，同时对项目的销售前景作出理性判断。

**第十条** 信贷员撰写《关于向XX开发企业开发的XX项目发放住房公积金按揭贷款的报告》（以下简称“报告”），报告应包括以下内容：

（一）开发企业基本情况、财务经营状况、与银行以及与管理中心合作情况、主要负责人负债情况；

（二）按揭准入楼盘的位置、规划、建设进度、销售情况、总投资构成、资金来源和报建情况；

（三）项目合作存在的风险以及可行性结论和可提供个人住房贷款的规模、相应年限及成数的建议

**第十一条**  信贷员将报告提交审贷会审议，审议通过的按揭楼盘组织与开发商签订按揭楼盘准入合作协议、《湘潭市住房公积金个人住房按揭贷款保证金管理协议》；对不符合准入条件的按揭楼盘资料退还给开发商并解释清楚原因。

**第十二条**  按揭楼盘放款条件：项目主体封顶。湖南省A级信用房地产企业的可适当放宽限制但不得低于主体工程的三分之二，其按揭准入的限制也可适当放宽，但“五证一图”必须齐全。

第三章  贷款咨询

**第十三条**  管理中心应通过柜面、“12329”热线电话、网站（http://www.xtgjj.gov.cn）、微信、短信等渠道向职工提供贷款咨询服务。

**第十四条**  贷款咨询包括以下主要内容：

（一）贷款基本条件，包括贷款对象、住房公积金缴存要求、年龄、收入状况等；

（二）贷款用途、利率、期限、额度、首付款要求、担保方式、还款方式、还款途径等；

（三）贷款所需申请材料明细，包括购建房材料、身份证明、异地（军人）公积金缴存证明、婚姻关系证明、还款能力证明等；

（四）贷款程序，包括办理流程、办理场所、办理时限等；

（五）住房公积金住房贷款申请表及有关贷款申请材料的获取渠道；

（六）管理中心地址、电话等；

（七）贷款担保的相关要求；

（八）提供贷款额度、还款计划等测算服务；

（九）贷款收款、还款账户相关要求；

（十）贷款其他相关咨询。

**第十五条**  管理中心在提供以上贷款咨询服务的基础上，向借款人发放住房公积金个人住房贷款申请表，并应一次性告知相关注意事项。

第四章  贷款申请和受理

**第十六条**  借款人在申请住房公积金个人住房贷款时应具备以下条件：

（一）住房公积金连续正常按月缴存6个月（含）以上，欠缴3个月（含）以内：

1.已连续缴存住房公积金12个月（含）以上，停缴6个月（含）以内，重新缴存的，补足停缴金额视同正常缴存；

2.初次缴存职工或停缴后重新缴存职工（上述第1条情况除外），新开户日期或重新缴存日期与申请贷款日期不得少于6个月；

（二）有稳定的经济收入和按期偿还贷款本息的能力，且具有完全民事行为能力；

（三）有规定期限内的购买、建造、翻建或大修自住住房的真实有效证明材料，且支付不低于规定比例的首付款；

（四）借款人及其配偶首次申请住房公积金个人住房贷款，或者使用过住房公积金个人住房贷款但已结清，并符合再次申请的相关规定；

（五）具有管理中心认可的资产设定抵（质）押，同意选择管理中心规定的偿还和担保方式；

（六）法律、法规、管委会等规定的其他条件。

**第十七条**  申请贷款的时限：

（一）购买预售商品房的，借款人应在签订商品房买卖合同后24个月内或《不动产权证书》办结12个月内，提出贷款申请；

（二）购买现房（包括已过户二手房）的，借款人应在办妥房屋交易过户手续12个月内（以过户后第一次办理的《不动产权证书》或《房屋所有权证》登记日期为准），提出贷款申请；

（三）建造自住房的，其土地性质为国有的，借款人应在取得相应《不动产权证书》后的12个月内，提出贷款申请；其土地性质为集体的，借款人应在取得《建设工程规划许可证》并动工建设，房屋竣工后12个月内，提出贷款申请；

（四）翻建或大修自住房的，借款人应持有关部门批准文件，在完成房屋翻建或大修工程后的12个月内，提出贷款申请；

（五）办理商业银行贷款转住房公积金个人住房贷款的，应在办理一次性偿还商业银行贷款前或还清后90日内，提出贷款申请。当管理中心个贷率处于高位运行并达到风险状态时，可视情况停止该项业务的办理。

**第十八条**  住房公积金贷款以职工的信用记录作为重要审批依据，职工申请贷款时存在下列情形的，管理中心有权限制贷款或不予贷款：

（一）限制贷款情形：

1.以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额的职工，在全额退款之日起满5年后才可申请住房公积金贷款；

2.提供虚假资料骗取贷款的职工，管理中心将保留不良诚信记录5年，期间不受理其住房公积金贷款申请；情节严重的，追究其法律责任；

3.个人信用记录不符合管理中心其他条件。

（二）不予贷款情形：

4.已办理住房公积金个人贷款尚未结清的；

5.家庭现有两套（含）以上住房，再购买住房的；

6.家庭已办理过两次（含）以上住房公积金个人住房贷款的；

7.购买别墅、商业用房、商住两用住房、投资投机性住房的；

8.购买、建造建筑面积200平方米及以上、购房价值超过150万元（含）以及联排、独栋、双拼、叠拼、全复式多层住宅等非普通自住房的。自有宅基地上建房可不受200平方米的限制；

9.职工或家庭成员非农村居民户籍，购买、建造、翻建、大修农村集体土地性质住房的；

10.住房公积金账户已被冻结的；

11.房屋产权有异议的；

12.房产已列入拆迁范围内的；

13.房产为法律、法规规定不能设定抵押的。

（三）个人信用报告存在不良记录，执行以下规定：

14.个人信用报告上载明的逾期即为逾期，不区分种类，且夫妻双方的逾期以及不同贷款和（准）贷记卡逾期次数不累加；

15.通过中国人民银行征信中心金融信用信息基础数据库查询借款人及配偶个人信用状况。对最近24个月连续逾期3期以上（含3期）或累计逾期6期以上（含6期）且逾期金额超出1000元（含）的原则上不予发放贷款。对有其他不良信用记录的，贷款初审人调查其逾期原因，合理评估其信用状况，并提交贷审会审核;

16.最近24个月内，逾期金额超过300元（含）且逾期金额1000元（含）以上的连续逾期未达到3期、累计逾期未达到6期的，最近24个月或信用表现期内逾期率达到50%，最高贷款额度原则上不超过20万元；逾期率达到60%，最高贷款额度原则上不超过10万元；逾期率达到70%，不予发放贷款；

17.当期逾期未结清或最近24个月内出现“呆账”、“黑名单”，不予发放贷款；

18.准贷记卡表现期为1、助学贷款或年费逾期已结清的，可不计入非正常还款月数。

**第十九条**  借款人申请住房公积金贷款应提供以下基本资料（原件及复印件）：

（一）《湘潭市住房公积金个人住房贷款申请表》；

（二）借款人（已婚的为夫妻双方）身份证、户口簿首页、户口登记页以及未成年子女户口登记页；

（三）婚姻状况证明：已婚的提供结婚证，离异未再婚的提供离婚证、民政部门盖章的离婚协议书或法院的民事判决（调解）书，未婚（含离异未再婚、丧偶未再婚）的须签订《单身申明书》（见附件1）；

（四）主借款人在本市行政区域内工商银行、建设银行、华融湘江银行营业网点开设的借记卡（储蓄卡）或活期存折；

（五）家庭住房套数证明：根据借款人贷款办理时家庭实际拥有的住房套数计算，主要以住房公积金缴存所在地、户口所在地和购房所在地房屋产权信息查询结果为准；个人信用报告显示的未结清住房贷款在以上三地之外对应的房产，也应计入借款人家庭住房套数。以下情况可不计住房套数：

1.已被政府公告划入拆迁范围的；

2.房屋所有权证上已进行标识的拆迁安置房、房改房、经济适用房、单位集资建房等保障性住房。

（七）异地住房公积金相关证明：须提供异地住房公积金管理中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》（附件2）、最近一年缴存明细，已满六个月不足一年的，提供所有缴存明细；

（八）军人住房公积金相关证明：须提供军人所在部队的财务部门出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》、《委托转账还款授权书》（附件3）、《承诺书》（附件4）；

**第二十条**  借款人申请住房公积金贷款应根据不同贷款种类提供如下资料（原件及复印件）：

（一）期房贷款。提供《商品房买卖合同》（经房屋产权管理部门备案，下同）和《购房首付款增值税普通发票》或税务部门监制收据。

（二）现房（包括已过户的二手房）贷款。提供《不动产权证书》、购房《增值税普通发票》及缴纳契税的《税收完税证明》，二手房的还须提供《房产交易申报单》或《契税纳税申报表》。

（三）二手房（未办理过户的）贷款。提供《不动产权证书》或《房屋所有权证》和《国有土地使用证》、市房地产产权管理处加盖章的《二手房买卖协议书》、房屋所有权人身份证。

（四）商转公贷款。须贷款所购房《不动产权证书》办结，除提供第二十条（二）项资料外，还须提供《商业住房贷款合同》。

（五）建造住房贷款。城镇国有土地建房，提供《国有土地使用证》或《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《施工许可证》、施工单位签订的施工合同及工程预算、费用支付凭证、建房30%自筹资金凭证；农村集体土地建房，提供《建房许可证》或《宅基地使用批文》、施工单位签订的施工合同及工程预算、费用支付凭证、建房30%自筹资金凭证；建造住房贷款的，要求建造住房主体封顶且须提供管理中心认可的资产设定抵（质）押。

（六）翻建、大修住房贷款。提供县级以上住建部门出具的C、D级《危房鉴定书》、《不动产权证书》和施工单位签订的施工合同及工程预算、翻建、大修房屋费用支付凭证, 要求翻建、大修基本完成且须提供管理中心认可的资产设定抵（质）押。

**第二十一条**  贷款额度的确定

住房公积金贷款属于政策性贷款，具体贷款数额按照借款人的申请额和限额标准，结合住房公积金缴存情况和实际偿还贷款能力计算确定，但应同时符合下列限额标准：

（一）双方缴存住房公积金，最高贷款额度为50万元；单方缴存住房公积金，最高贷款额度为40万元；根据管委会的决定和资金运行情况进行调整；

（二）新房按缴纳契税的《税收完税证明》或增值税交易金额核定房产价值，二手房按缴纳契税的《税收完税证明》或增值税交易金额和湘潭市当年度房产局、物价局房价指导价格（当年无指导价格的，按最近年度指导价格沿用）取低值核定房产价值。借款人对管理中心核定房产价值有疑义的，可申请由管理中心认可的评估机构核定房产价值，管理中心将所核定的价值做为房产价值的重要参考；

（三）可贷款额度（取1-7项孰低）：

1.职工家庭购买首套普通自住房且首次申请住房公积金贷款的，住房建筑面积在144平方米（含）以下的首付款比例不低于20%；住房建筑面积在144平方米以上的首付款比例不低于30%。贷款利率按住房公积金贷款基准利率执行。

职工家庭购买第二套普通自住房或第二次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于40%，贷款利率按住房公积金贷款基准利率的1.1倍执行。

2.非所购房抵押的，不超过抵押物核定价值的70%;

3.控制在【住房公积金账户余额\*工作年限系数+（住房公积金月缴存额\*借款人未来可缴存月数）\*流动性调节系数】以内。

（1）工作年限系数的确定：借款人住房公积金缴存月数12个月（不含）以内的，工作年限系数为0.5；公积金缴存月数超过12个月以上，36个月（不含）以内的，工作年限系数为1；公积金缴存月数超过36个月以上，60个月（不含）以内的，工作年限系数为1.5；公积金缴存月数超过60个月以上的，工作年限系数为2；

流动性调节系数根据资金运行情况确定，本地公积金最高为1.5，异地公积金最高为1；

（2）借款人未来可缴存月数超过240个月的，按240个月算；

（3）共同借款人已正常缴存住房公积金，且欠缴六个月（含）以内的，账户余额和月缴额取双方之和；

（4）本市缴存住房公积金的职工经测算贷款额度低于15万的，可按15万计算；

（5）异地公积金账户余额视为零，未提取金额视为住房公积金贷款所购房提取；

（6）住房公积金月缴存额增加且经核实属实的，调整额低于400元（含）的，按调整后住房公积金月缴存额计算可贷额度；调整额高于400元，低于600元（含）的，按最近缴存三个月的平均数确定住房公积金月缴存额计算可贷额度；调整额高于600元的，按最近缴存六个月的平均数确定住房公积金月缴存额计算可贷额度；住房公积金月缴存额降低的，按降低后住房公积金月缴存额计算可贷额度。

4.借款人及其配偶贷款月还款额不超过家庭月收入的50%；异地灵活就业人员缴存基数超过5000元的，应当提供纳税证明，无法提供纳税证明的月收入按5000元计算，且住房公积金月缴存额按缴存基数5000元和缴存比率反推确定；如借款人及其配偶不同意以其住房公积金缴存基数为认定标准的或配偶有工作单位且未缴存住房公积金的，则需提供月收入证明或其他收入证明；

5.住房公积金提取和贷款金额之和不能超过购房金额的100%；

6.双方缴存住房公积金的，家庭负债不超过120万元，单方缴存住房公积金的，家庭负债不超过90万元：

（1）家庭负债额度是指贷款审批时借款人夫妇双方商业银行贷款本金余额、对外担保本金余额、信用卡透支金额、住房公积金贷款审批金额之和；

（2）因购买商业门面、盈利的实体经营投资性贷款，以及未造成征信不良记录的信用卡透支金额，经调查核实属实的，可核减家庭负债额度；

（3）购买商业门面的贷款，需提供借款（抵押）合同、抵押资产产权证明的同时，自主经营的门面，还需提供营业执照，用作租赁的门面，提供租赁合同和租金收据（发票）；实体经营投资性贷款，需提供借款（抵押）合同、抵押资产产权证明、公司财务报表及相关的营业执照。

7.商转公贷款额度，不超过银行按揭贷款剩余本金，且需减去当年商业还贷提取的住房公积金金额。

**第二十二条**  借款人以共有产权房屋（家庭共有除外）申请贷款时，以借款人占该房屋产权份额计算最高可贷额度。共有产权的份额按《房屋所有权证》或《不动产权证书》上记载的内容为准；尚未出具《不动产权证书》的，按商品房买卖合同上记载的内容为准。共有产权份额没有明确的，按共同共有确定。

**第二十三条** 住房公积金贷款期限根据主借款人确定，原则上为整年，最长年限为30年且不超过法定退休年龄：

1.男职工最长不超过60周岁；

2.女职工最长不超过55周岁（副处级以上或副高以上职称等按国家规定可延长退休的，最长不超过60周岁）；

3.贷款年限加借款人的年龄原则上不超过国家规定的法定退休年龄。

**第二十四条**  贷款受理人员在收齐贷款申请资料后，对贷款申请进行初步审查，主要内容包括：

（一）住房公积金贷款申请表填写内容完整、字迹清晰，相关信息与所提交资料记载信息一致；

（二）所提交的资料在规定的有效期限内且相关部门依职权出具，同时形式符合国家相关规定，内容相互对应；

（三）所提交的资料规格、数量符合贷款所需材料的要求；

（四）借款人姓名、证件号码应与其住房公积金缴存信息一致；借款人为异地缴存住房公积金的，按管理中心规定对其真实性予以核实；

（五）核对资料的真实性，将借款人所提供资料的复印件与原件进行核对。

**第二十五条** 贷款受理后，受理人员提出受理意见：

（一）符合贷款条件的，对借款人可贷款金额、期限、利率、还款方式等提出初步意见，待打印《个人信用报告》后并将贷款申请资料移送信贷员；

（二）对贷款条件或申请资料有异议的，要求借款人补充相关贷款资料，进行调查后予以答复；

（三）不符合贷款条件的，应告知借款人不予受理的原因，并将申请材料退还借款人。

第五章  贷款三级审批

**第二十六条**  信贷员和信贷（稽核）科长分别完成一、二级审批（审核），主要内容包括：

（一）结合贷款申请资料对受理人员提出的受理意见、住房公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额、首付款比例等进行合规性审核，并对借款人贷款申请相关情况进行评价；

（二）借款人申请的贷款期限不超过规定的最高贷款期限；

（三）二手房申请贷款，二手房房龄与借款人申请的贷款期限相加不超过房屋使用年限；

（四）通过中国人民银行《个人信用报告》、管理中心贷款信息等，审核借款人及其配偶的信用情况，并确认借款人及其配偶均无尚未还清的住房公积金贷款；

（五）借款人提交的购买、建造、翻建或大修自住住房相关资料应符合管理中心的规定；

（六）借款人首付款支付比例符合本市住房公积金贷款有关政策等规定；

（七）借款人拟提供或选择的担保符合管理中心的要求；

（八）还款账户符合管理中心和贷款扣划要求；

（九）其他需要审核的事项。

**第二十七条**  贷款一、二级审批后，贷款审核人应出具审核意见：

（一）审核通过的，将贷款申请资料和审核意见移送贷款三级审批人员（中心主任或分管信贷副主任为三级审批人员）；

（二）二级审批过程中发现有异议的，二级审批人员将贷款申请资料退回信贷员，要求进一步调查核实；

（三）审核未通过的，由信贷员将申请资料退回给借款人（期房按揭贷款的，可将申请资料退还给开发商按揭贷款专员），但须保留借款人的身份证复印件、征信查询授权书原件、个人信用报告原件。

**第二十八条**  三级审批人员应在对审核人员提出的审核意见进行合规性审核，即对贷款申请审核资料进行完整性复核的基础上进行审批。

**第二十九条**  三级审批人员应分析借款人信用状况、还贷能力、贷款用途和担保措施等情况，决定是否批准贷款申请。

**第三十条**  贷款审批后，贷款审批人员应出具审批意见：

（一）审批通过的，将审批资料整理后转交合同签订人员，并告知借款人办理相关贷款手续；

（二）审批未通过的，要求贷款审核人员通知借款人并进一步调查，补充材料。

第六章  贷款签约及合同审核

**第三十一条** 管理中心准予贷款后，面签人员应与借款人及其配偶就其贷款意愿、贷款用途等事项进行面谈，填写面谈笔录；应与借款人及其配偶面签借款合同及相关附属协议（申明）、借据等。受公证委托人前来办理面签且非配偶的，面签人员须与委托人取得联系并告知其贷款相关事项。

**第三十二条**  签订借款合同时，合同面签人员应核实合同当事人身份真实有效，告知合同当事人有关合同内容、权利义务及其他应当注意事项，确认借款人的还款账户，并监督借款人在借款合同及相关附属协议（申明）、借据等上签字。

**第三十三条** 办理贷款面签手续后，合同审核人员应审查核实以下内容：

（一）贷款申报资料齐全；

（二）借款合同、谈话笔录、借款及附属协议（申明）的签订符合管理中心规定且齐全；

（三）借款合同中的贷款要素应与贷款受理、审核、审批资料中相关信息及审核、审批意见一致，并与贷款管理系统中的信息一致。

第七章  贷款担保

**第三十四条** 住房公积金贷款采取住房抵押、质押、保证等担保方式。抵押、质押或保证担保的范围，包括住房公积金贷款本息、罚息、违约金、赔偿金和管理中心实现债权的费用。

**第三十五条**  住房抵押、质押的设定

（一）原则上以所购房屋设定抵押；

（二）所购房屋不能设定抵押，用其它房产设定抵押的，该房屋需能在所购房屋行政区域内办理抵押，且不属于拆迁范围，房屋产权没有异议：

1.可以是借款人本人、父母、成年子女所有的房龄20年（含）以内、建筑面积80平方米（含）以上的（所购房为经济适用房的可以放宽至50平方米）商品房；

2.可以是第三方的商业门面；

3.只受理一套住房（商业门面）作抵押，且抵、质押只能任选其中一种；

4.商品房或商业门面须具备以出让方式取得《不动产权证书》；

（三）未成年人的房产不能设定抵押（含共有产权）；

（四）借款人以国库券、银行存单作为质物申请住房公积金贷款的，出质人和质权人必须签订书面质押合同，其贷款金额不得高于有价证券面值的90%，且应办理冻结止付手续，并将有价证券原件交由管理中心保管。

**第三十六条**  借款人以共有产权房屋设定抵押的，须征得其他共有产权人的同意，并签订抵押合同，办理抵押登记。

**第三十七条**  管理中心可引进具有专业担保资质的国有担保公司为借款人的贷款提供全程全额保证，在借款人不履约偿还贷款时承担连带责任。

**第三十八条**  贷款担保落实后，担保落实人员应在贷款系统中录入担保落实信息，将担保权利证明文件按照重要档案管理要求归档。

第八章  贷款发放

**第三十九条** 贷款发放人员应在贷款发放前，核实以下条件：

（一）审核贷款审批意见明确，借款合同各方当事人已完成签约；

（二）借款合同及附件约定的担保权已设定；

（三）贷款收款账户须符合贷款支付规定，与贷款还款账户材料、借款合同一致；

（四）借款合同约定及相关规定的其他放款条件已完全具备。

**第四十条**  管理中心、受托银行应按以下方式办理贷款发放手续：

（一）管理中心向受托银行出具贷款放款通知书（借据），并向受托银行划拨住房公积金贷款资金；

（二）受托银行在收到划拨的贷款资金后，应按照贷款放款通知书（借据）、借款合同及时办理贷款发放具体事宜；

（三）受托银行应在贷款发放成功后，及时将贷款发放结果、贷款发放凭证等资料返还管理中心，管理中心应及时复核，并根据贷款发放相关凭证，登记住房公积金贷款明细账；对于贷款发放失败的，受托银行应及时与管理中心沟通，共同采取补正措施。

**第四十一条**  贷款办理期间，借款人住房公积金缴存账户出现异常（封存、冻结或欠缴超过六个月等）或贷款年限加借款人的年龄超过国家规定的法定退休年龄的，管理中心有权停止发放贷款。

第九章  贷款回收

**第四十二条** 贷款发放后，管理中心应委托受托银行按照借款合同约定，从借款人本市行政区域内住房公积金账户余额、从主借款人还款账户扣划贷款本息或借款人通过到银行柜面直接还款等方式回收贷款。受托银行应将收妥的借款人还贷资金在委托协议约定的时限内划入管理中心的指定账户，并将还款凭证送管理中心。

**第四十三条**  贷款的偿还应采用分期按月偿还的方式，分期还款额的确定可采用等额本息还款法、等额本金还款法、一次性还本付息法（仅限一年期内贷款）等方式。

（一）等额本息还款法：

每月偿还贷款本息金额=贷款本金×[月利率×（1+月利率）还款月数]/[（1+月利率）还款月数-1]；

（二）等额本金还款法：

每月偿还贷款本息金额=贷款本金／贷款月数+(贷款本金－已归还本金累计额)×月利率；

（三）一次性还本付息法：

到期还款金额=贷款本金×（1+月利率×贷款月数）。

**第四十四条**  管理中心对贷款资金按照下列偿还顺序回收：

（一）逾期还款，即借款人未能按照借款合同约定按期足额偿还贷款本息造成贷款拖欠的，视为逾期贷款（逾期贷款按照罚息、利息、本金顺序清偿，法律、法规另有规定的，从其规定）。

借款人未能按借款合同约定偿还贷款本息，应承担违约责任，并应按中国人民银行有关规定计算并支付逾期罚息。

（二）正常还款，即借款人按照借款合同约定按期足额偿还贷款本息，回收资金应采用“先还利息、后还本金”的原则。贷款期限为一年及以内的，实行到期一次还本付息；贷款期限一年以上的，可以选择等额本息或等额本金从贷款发放的次月按月归还贷款本息。每月15日（节假日顺延）扣划本市公积金账户余额还贷，20日、25日（节假日顺延）委托受托银行代扣还款卡内账户余额还贷。借款人夫妻及其他共同借款人本市行政区域内的住房公积金账户余额可按规定用于归还其住房公积金贷款本息。

（三）提前还款，即借款人全部或部分提前还款，应征得管理中心的同意，申请并办理有关手续。提前部分还款时，每次的还款额不得低于规定数额：

1.提前部分还款，用公积金账户余额还款的，还款须满12期且近12期内无逾期，每次还本金额不得少于2万元（含），前后两次提前还款须间隔一年；用储蓄存款还款的，无时间和次数限制，但每次还本金额不得少于2万元（含）；

2.提前全部还清贷款的，没有金额和时间限制。

**第四十五条** 借款人结清全部贷款本息和相关费用，管理中心出具同意注销抵押权登记的《不动产登记申请书》或《有价证券解付通知书》，连同抵押权证或有价证券退还借款人办理住房抵押注销手续或质押解冻手续。

 第十章  贷款变更

**第四十六条**  在贷款期间内，经借贷双方同意，可以对原《住房公积金职工住房委托借款合同》（以下简称借款合同）约定的部分内容进行变更和补充，主要包括还款账户变更、还款方式变更。

主借款人和经公证的受托人才能申请变更原合同内容，主借款人死亡的，可由其继承人申请。

住房公积金缴存不正常、住房公积金贷款存在当前逾期的借款人可以申请变更还款账户，但不能申请变更还款方式和贷款期限。

**第四十七条**  还款账户变更

（一）贷款期间，因借款人用于还款的银行卡（或存折）丢失、损坏等原因需要变更合同约定的还款账户的，借款人应向管理中心或管理部提出变更申请；

（二）原则上变更后的还款账户名与主借款人一致，主借款人死亡、离婚等特殊情况下可以申请变更或增加还款关联人和还款账号。因离婚申请变更还款账户的，原夫妻双方应同时到场办理。主借款人死亡的，由配偶或全部继承人应同时到场办理。

**第四十八条** 还款方式变更

借款人正常还款12期后可以申请变更还款方式，选择等额本息或等额本金，但在贷款期限内只能申请变更还款方式一次。

管理中心应对借款人的贷款额度和还贷能力重新进行测算，符合变更条件的方能变更。管理中心根据贷款变更后余额和剩余期限、利率制定新的还款计划告知借款人。

**第四十九条** 新增共同借款（代扣）人

还款过程中，借款人结婚或共同借款人开始正常在我市缴存住房公积金的，经管理中心同意，可由借款人配偶（共同借款人）申请成为共同借款（代扣）人。

**第五十条**  删除共同借款人

借款人夫妻离婚，住房公积金贷款所购房屋产权和剩余债务归属主借款人且主借款人具备独立承担贷款能力，住房公积金贷款近两年内无不良记录的，经主借款人和管理中心同意，可申请删除。

**第五十一条** 变更主借款人

借款人夫妻离婚，且住房公积金贷款所购房屋产权和剩余债务归属原配偶（共同借款人）且原配偶（共同借款人）具备独立承担贷款能力，住房公积金贷款近两年内无不良记录，经主借款人和管理中心同意，可申请变更原配偶（共同借款人）为主借款人；主借款人因丧失民事行为能力，被宣告失踪或死亡等，经管理中心同意，可申请变更原配偶（共同借款人）为主借款人。

**第五十二条**  变更抵押物

住房公积金贷款办理时非所购房作抵押，还款过程中所购房《不动产权证书》已办结，可申请变更为所购房作抵押；原抵押房产列入拆迁范围或住房公积金贷款办理时非所购房作抵押且抵押房产要进行处分，可申请变更管理中心认可的资产设定抵（质）押。

**第五十三条**  借款人因丧失民事行为能力，被宣告失踪或死亡等原因，不能继续履行偿还贷款责任时，借款人财产法定继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人必须持已公证的继承协议、文件与管理中心签订债务承担协议，重新确立债权、债务关系，并提供管理中心认可的担保。

**第五十四条** 管理中心应按以下程序办理贷款变更：

（一）核实借款人提供的资料完整、有效、合规；

（二）指导借款人填写、签署变更申请审批表；

（三）经审核同意后，在变更申请审批表上签章确认，并在贷款信息系统完成相应变更事项的信息录入；

（四）指导借款人与变更事项有关各方签订书面约定；

（五）留存变更事项相应资料；

（六）告知借款人变更后应注意事项；

（七）经审核未通过的，告知借款人不予办理的原因及补正方式，将申请材料退还借款人。

 第十一章  贷款利率和计息

**第五十五条**  贷款利率按中国人民银行的规定执行。住房公积金个人贷款期限在1年（含）以内的，实行合同利率，遇法定利率调整不分段计算；贷款期限在1年以上的，贷款发放前，如遇中国人民银行公布基准利率调整，本年度月还款额则按新的基准利率及上浮比例相应调整，以后年度月还款额根据当年1月1日中国人民银行公布的基准利率及上浮比例相应调整。

**第五十六条**  管理中心按照以下规则对贷款进行计结息：

（一）正常还款，应按月计结息，首次结息日为首次还款日前一日。以此类推，贷款自每月还款日当日起息，至下一还款日前一日结息；对于采用固定日还款方式的，首次和末次还款按实际天数计结息；

（二）逾期还款按实际天数计收罚息，提前还款按实际天数计收利息，结息日为实际还款日前一日。

**第五十七条**  对在还贷期间生活困难且已取得城市居民最低生活保障待遇证明或特困职工证明的借款人，管理中心经核实后可酌情帮助重新制定还款计划。

第十二章  贷后管理

**第五十八条** 管理中心应在贷款发放后开展贷后检查与风险监测工作，相关工作通过借款人回访、查阅档案资料，采集、分析贷款信息系统、外部相关业务系统，以及有关信息报告中的相关信息等方式进行。

**第五十九条**  贷后检查与风险监测主要包括以下内容：

（一）贷款资金使用情况、借款人资信情况、还款情况、收入状况及其他可能影响其还款能力的重大变化等情况；

（二）保证人的财务状况、重大体制变化及其他可能影响担保能力的重大变化等情况；

（三）贷款资产质量情况，包括贷款的风险状况、借款人还款情况、担保物的权属及价值变动情况、不良贷款分布情况等；

（四）贷款信息质量情况，包括借款人信息、担保债权和担保物权信息的完备性、准确性、有效性等；

（五）其他潜在风险事项，包括贷款的真实性、贷款使用的合规性等。

**第六十条**  管理中心应在贷款发生违约后，及时开展相应催收工作，并根据催收结果的不同情况采取相应处置措施。

**第六十一条**  管理中心应结合贷款违约程度、借款人还款能力、还款意愿等情况，分阶段采取短信、电话、信函、律师函、实地和司法诉讼等合法手段对借款人进行催收或追偿，并形成催收记录及证明材料。

采取保证担保贷款方式的，由保证机构按照与管理中心的协议履行约定的逾期催收工作和保证责任。

**第六十二条** 管理中心对逾期贷款采取所有可能的措施和实施必要的催收处置程序之后，对于符合国家相关贷款核销规定，可认定为呆账按照相关规定和程序进行核销。

（一）呆账核销必须遵循“从严认定、证据确凿、责任追究、逐级审批、账销案存”的原则；

（二）贷款核销时应有债权发生明细材料、借款人及担保人和担保方式基本情况、抵质押证明、债权损失证明材料、财产清偿证明等必要的贷款核销资料；

（三）核销贷款时应严格遵守国家住房公积金贷款呆账核销程序规定，并将贷款核销资料妥善保管；

（四）应至少每年一次对已核销贷款进行调查催收，向法院申请调查借款人财产变动情况，一旦发现借款人、担保人有可偿债财产，及时采取有效措施回收贷款。

**第六十三条**  档案资料是指在贷款受理、审核、审批、发放等过程中形成的，具有凭证依据作用和参考利用价值的实体档案资料和电子档案资料。档案管理要达到以下要求：

（一）管理中心应随各项贷款业务的发生完成，按照材料完整、集中管理、使用方便的原则及时将相关业务材料及其他必要材料进行整理归档；

（二）管理中心应按照信息完整、数据安全、内容准确、使用方便的原则进行贷款电子数据档案和实体档案进行管理；

（三）贷款档案管理具体要求按照住房公积金档案管理办法相关规定执行。

 第十三章  法律责任

**第六十四条**  借款人有下列情形之一的，管理中心和受托银行有权停止发放尚未发放的贷款或者要求借款人提前偿还部分或全部借款，借款人承担全部违约责任。

（一）借款人未按合同约定偿还贷款本息连续超过六个月或累计超过十二个月，或借款期满借款人未按合同规定偿还本息的；

（二）借款人提供虚假文件或资料，已经或可能造成贷款损失的；

（三）借款人不按照借款合同用途使用贷款的；

（四）借款人与其他法人、经济组织或自然人签订有损管理中心和受托银行权益的合同或协议的；

（五）抵押物意外毁损不足以清偿贷款本息，质押物明显减少，保证人违反保证合同或丧失承担连带保证责任能力，而借款人未按要求落实抵押、质押或新保证的；

（六）未经管理中心同意，借款人将设定抵押权或质押权的财产或权益，私自拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；

（七）借款合同中约定的其他事宜。

**第六十五条**  发生下列情形之一者，管理中心与担保公司有权采取以下措施：直接扣划借款人、配偶和保证人公积金账户储存余额，余额不足的继续追偿；有权处置借款人的抵押物或质押物，其价款不足以偿还贷款本息的，管理中心和担保公司有权向借款人或保证人追偿；其价款超出部分应退还抵押人或出质人。处置费用由借款人或保证人承担；向法院起诉申请强制执行。

（一）借款人在贷款期限内，死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力而无继承人或遗赠人或法定代理人，而法定继承人或受遗赠人拒绝履行借款合同的；

（二）借款人连续六个月或累计十二个月未按时偿还贷款本息的。

**第六十六条**  借款人未按借款合同规定偿还贷款本息时，贷款逾期部分按中国人民银行有关规定计收利息和逾期罚息。

**第六十七条**  按照有关规定处置抵押物或质物，所获价款按下列顺序分配：

（一）支付抵押房产拍卖费和处置抵押房产的其他费用或处置质物的相关费用；

（二）扣除抵押房产应缴纳的税款；

（三）归还借款人所欠住房公积金贷款本息和逾期罚息；

（四）归还担保公司代偿的逾期贷款和罚息；

（五）剩余金额退还抵押人或质押人。

**第六十八条** 管理中心、受托银行及其工作人员泄露借款人及其配偶的个人信息的，对有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；给个人造成损失的，依法承担赔偿责任。

 第十四章  贷款办理时限

**第六十九条**  受理、审核和审批时限：借款人提供资料齐全时，管理中心应当受理，并在10个工作日内完成审核和审批手续。

**第七十条**  放款时限：抵押登记完成，符合贷款发放条件的，放款时限不超过5个工作日（资金不足实行放款轮候的除外）。

第十五章  附则

**第七十一条**  本实施细则由管理中心负责解释。

**第七十二条**  本实施细则有效期五年，自2018年9月15日起施行，有效期至2023年9月14日止。

**第七十三条**  原《湘潭市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》、《湘潭市住房公积金异地贷款实施细则（暂行）》、《湘潭市住房公积金管理委员会军人住房公积金贷款管理办法实施细则》、《湘潭市住房公积金管理中心组合贷款实施细则》、《个人征信系统有不良记录的准入及拒绝制度》等细则（制度）同时废止。