

抚顺市住房公积金个人购房贷款管理办法 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强住房公积金贷款管理,规范住房公积金贷款行为,防范个人住房公积金贷款风险,维护借贷双方合法权益,根据《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》等法律、法规、规章,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的住房公积金个人购房贷款(以下简称公积金贷款)是指以住房公积金为资金来源,向住房公积金缴存人发放的,用于购买、建造、翻建、大修自住住房的专项贷款。

第三条 抚顺市住房公积金管理委员会负责制定和调整住房公积金贷款的管理措施,并监督实施。抚顺市住房公积金管理中心(以下简称市公积金中心)是本市住房公积金贷款的管理机构,负责贷款各项工作措施的具体落实,贷款工作计划的执行。公积金贷款业务由市公积金中心委托公积金管理委员会确定的商业银行(以下简称代办银行)办理。

第四条 本办法适用于住房公积金缴存人在抚顺市行政区域、沈抚改革创新示范区购买自住住房向市公积金中心申请公积金贷款, 不适用于本地及异地灵活就业人员。

第二章 贷款条件和范围

第五条 公积金贷款对象应是具有完全民事行为能力且按规定缴存住房公积金的自然人，包括在本地或异地正常缴存住房公积金的缴存人、外籍人员、获得境外永久（长期）居留权人员和港澳台居民等，不包括本地及异地灵活就业人员。

第六条 申请公积金贷款应以家庭为单位，并确定一名符合贷款申请条件的家庭成员作为借款申请人（以下称借款人），其他家庭成员符合贷款申请条件的，可作为共同申请人（以下称共同借款人），共同借款人须为借款人的配偶、子女或父母。

第七条 借款人及共同借款人申请公积金贷款，应当具备以下条件：

- （一）借款人系在本市或全国其他各城市的正常缴存人；
- （二）借款人连续足额缴存住房公积金 6 个月及以上，无欠缴、无非正常补缴，账户呈正常状态；
- （三）借款人有稳定的职业和经济收入，有按时偿还贷款本息的能力；
- （四）具有完全民事行为能力且征信信用良好；
- （五）借款人及共同借款人合计不超过 3 人；

（六）具有购买、建造、翻建、大修自住住房的有关手续和规定比例的自筹资金；

（七）所购买的自住住房为期房的，售房单位需已与市公积金中心及贷款担保相关方完成《期房贷款协议》的签订；

（八）由个人出资购买自住住房，能提供合法的购房合同或住房交易手续，并且购房日期与申请贷款日期间隔不超过一年；

（九）同意用个人所购住房作抵押，同意由市公积金中心认可的担保方式；

（十）通过合法拍卖取得的所有权的房屋（已办理不动产登记证明和契税完税手续），可申请公积金贷款；

（十一）本市商业住房贷款转公积金贷款，该房屋必须为现房且正常偿还商业贷款已达一年以上；

（十二）借款人已还清首次公积金贷款且公积金账户内留有6个月及以上余额的，可再次申请公积金贷款；

（十三）本市缴存人符合全国其他城市公积金贷款条件的，可以在购房地所属公积金管理中心申请公积金贷款；

（十四）在本市购买自住住房的异地住房公积金缴存人，只要符合本市住房公积金贷款条件的，可以在本市申请公积金贷款；

（十五）符合法律、法规及规章规定的其他条件。

第八条 借款人及共同借款人有下列情况之一的，不予贷款：

（一）全国范围存在尚未还清的公积金贷款本息的；

- (二) 在全国范围内使用住房公积金贷款超过规定次数的；
- (三) 借款人所在单位欠缴住房公积金的；
- (四) 异地商业贷款申请转为公积金贷款；
- (五) 已全额支付所购自住商品住房款项的；
- (六) 购买、建造、翻建、大修非自住住房（如商业用房和商住两用房等）；
- (七) 所购房屋已设立居住权的；
- (八) 购买、建造、翻建、大修别墅等豪华住房的；
- (九) 通过赠与、继承、析产等非买卖行为取得所有权的房屋；
- (十) 交易房屋的买卖双方为直系亲属或配偶关系的，或离婚析产后，原夫妻双方作为买卖主体再次交易该房屋且离婚时间不足一年的；
- (十一) 用所购住房办理过非政策允许支取行为的；
- (十二) 征信情况不符合中心信用审核规则的；
- (十三) 为他人提供担保尚未解除的；
- (十四) 存在其他影响贷款偿还能力的未结清债务；
- (十五) 提供虚假材料的；
- (十六) 个人账户被法院冻结或被纳入公积金失信黑名单的；
- (十七) 其他违反法律、行政法规、规章、公积金贷款政策或影响公积金贷款资金安全等情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 贷款额度由市公积金中心根据借款人及共同借款人申请公积金贷款次数、偿还能力、公积金缴存情况、房屋价格、借款期限、抵押房产现值等情况综合确定。住房公积金贷款额度计算规则如下：

（一）按照最高贷款比例（等于1－最低首付款比例）乘以房屋总价，确定贷款比例限额。二手房的房屋总价在成交价与评估价中取最低；

（二）按照还款能力计算公式（申请贷款前的月缴存基数×还贷系数×贷款年限×12个月），确定还贷能力限额。存在共同借款人的，将借款人与共同借款人的月缴存基数相加，再按公式进行计算。有其他家庭债务的，应在还款能力计算过程中用月缴存基数减去家庭债务的月还款额；

（三）按照借款人及共同借款人账户余额之和乘以账户余额倍数，确定账户余额倍数限额；

（四）以抚顺市住房公积金管理委员会规定的最高贷款额度乘以相关系数，确定最高贷款限额。最高贷款额度应按借款人为单人、双人以及其公积金缴存状态，分别确定最高贷款额度。相关系数包括但不限于政策性系数、针对重点购房群体提高的政策性限额倍数；

（五）在贷款比例限额、还贷能力限额、账户余额倍数限额中取最低值，再与最高贷款限额取最低值，即最高可贷额度。

第十条 贷款期限最短为 1 年，最长不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后 5 年。购买二手房或拍卖住房申请的贷款期限与该房龄之和不超过 30 年。

第十一条 贷款利率按照中国人民银行颁布的公积金贷款利率执行。贷款期限为一年的，遇法定利率调整，实行合同利率，不分段计息；贷款期限为一年以上的，遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起开始，执行相应档次的新利率。再次申请公积金贷款的，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。

第四章 贷款办理程序

第十二条 申请人提出贷款申请，并根据申请贷款的不同类型提供相应的手续。

第十三条 市公积金中心根据申请人的公积金缴交情况、购房情况、本次贷款申请情况、自然情况、历史贷款情况、征信情况、还款能力等进行综合审查，并自受理申请之日起 3 个工作日内作出准予贷款或不予贷款的答复。

第十四条 经审核符合贷款条件的，由市公积金中心与借款人签订《住房公积金个人抵押贷款借款合同》（以下简称《借款合同》），办妥抵押、保证担保等手续后 3 个工作日内向借款人发放所需贷款。

第五章 贷款抵押

第十五条 借款人以所购自住住房作为抵押物的，必须将住房价值全额用于贷款抵押，并将不动产权证书和购房协议(合同)载明的全部权益抵押给市公积金中心，并办理房屋抵押登记手续。

第十六条 借款人用所购自住住房抵押的，经市公积金中心审核同意，提供相应材料后，可以办理抵押人的变更。

第十七条 抵押人对设定抵押的房屋，在抵押期内必须妥善保管，并负有维修、养护的责任，使其完好无损，随时接受抵押权人的监督检查。

对设定的抵押物，在抵押期间，未经抵押权人同意，抵押人不得擅自将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。对设定的抵押物如造成损坏、遗失，由抵押人承担全部责任。

第十八条 抵押合同至借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后，抵押权人应按合同约定，协助抵押人办理抵押注销登记手续，解除设定的抵押权。

第六章 贷款保证

第十九条 市公积金中心负责公积金贷款担保落实，借款人需同意市公积金中心采取的担保方式。

第二十条 借款人以期房设定抵押权的，售房单位应保证借款人在取得房屋不动产权证前，购房款合法使用。如售房单位违约，售房单位及贷款担保相关方应按《期房贷款协议》约定，承担相应经济责任。

第七章 贷款偿还

第二十一条 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本息。

第二十二条 还款方式分为等额本息还款法和等额本金还款法两种，借款人在申请贷款时可以任选其一。

第二十三条 借款人授权市公积金中心自第一个约定还款日起按月扣划其住房公积金账户资金转账偿还贷款。共同借款人也可委托市公积金中心按月扣划其住房公积金账户资金转账偿还贷款。

借款人应在市公积金中心委托银行开立个人银行结算账户作为还款账户，并授权市公积金中心委托银行在借款人（含共同借款人）公积金账户资金不足时，可随时以自动转账方式从该账户扣划资金偿还贷款。

第二十四条 借款人提前全部或部分还款，应征得市公积金中心同意，并办理相关手续。

办理提前部分还款时，每次还款金额、还款间隔及缩短贷款年限后的还款能力需符合市公积金中心的规定。

第八章 贷后管理与监督

第二十五条 市公积金中心对已准入贷款楼盘，定期开展贷后评估，确定风险等级，采取相应措施，实施动态监督管理。

第二十六条 市公积金中心应对借款人贷款使用情况、抵押物情况、借款人偿还贷款情况进行定期检查。

第二十七条 借款人及共同借款人有下列情形之一的，市公积金中心有权要求立即偿还全部贷款。同时，将借款人及共同借款人纳入市公积金中心失信黑名单。

（一）采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假材料，签订《借款合同》的；

（二）未按《借款合同》约定用途使用借款的；

（三）未经市公积金中心同意，抵押人将抵押物重复抵押、拆迁、出售、出租、赠与及以其他形式非法转让的；

（四）连续 3 期或累计 6 期未按时偿还贷款本息，或贷款期限届满未按《借款合同》约定偿还全部本息的；

(五) 拒绝或阻挠市公积金中心对贷款使用情况进行监督检查的；

(六) 借款人死亡的，借款人的合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人拒绝为借款人履行偿还贷款本息及相关费用义务的；

(七) 违反《借款合同》的任何条款，经市公积金中心指出后未改正的；

(八) 出现其他可能影响贷款偿还的情形。

第九章 抵押物的处分

第二十八条 出现下列情况之一者，市公积金中心将会同有关部门依法处分抵押物：

(一) 借款人未履约借款合同达 6 个月以上的；

(二) 借款人在还款期限内死亡、失踪、丧失民事行为能力而无继承人、监护人和遗赠人的或法定继承人、监护人、遗赠人拒绝履约借款合同或无力偿还贷款本息的；

第二十九条 处分抵押物所收款项，依下列顺序分配：

1. 支付抵押物拍卖费用和处理抵押物的其他费用；

2. 支付与抵押物有关的税款；

3. 偿还贷款本息及相关费用；

4.剩余部分返还借款人，如不足则向借款人及共同借款人追索。

第十章 贷款合同的变更和终止

第三十条 合同变更是指在贷款期间内，对原《借款合同》约定内容的变更，主要包括贷款期限变更（缩期）、增加或减少共同借款人、还款账户变更、通信地址变更、联系电话变更等。

《借款合同》需要变更的，经借款人和市公积金中心协商一致后，依法签订变更协议，并应征得贷款担保相关方书面同意。

第三十一条 借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人应继续履行借款人所签订的《借款合同》。

第三十二条 借款人按《借款合同》约定偿还全部贷款本息后，抵押物返还借款人，市公积金中心协助借款人办理抵押物解除手续，《借款合同》终止。

第十一章 附则

第三十三条 本办法实施前已办理由担保公司担保的，按原《个人住房公积金借款抵押担保合同书》执行。

第三十四条 如遇国家和辽宁省颁布的新政策和规定，按新政策执行。

第三十五条 办法中提及但未明确的住房套数认定标准、信用审查规则、贷款申请时限规定、最低首付款比例、最高贷款额度、相关系数、贷款年限规定、商转公贷款等相关政策和业务规则，按照抚顺市住房公积金管理委员会有关规定和《抚顺市个人住房公积金贷款管理办法实施细则》执行。

第三十六条 本办法自 年 月 日起执行。本办法下发之前市公积金中心下发相关贷款的文件规定与本办法有抵触的，以本办法为准。

第三十七条 市公积金中心根据本办法制定操作细则，本办法由市公积金中心负责解释。

2026年3月6日