

# 潮州市住房公积金个人住房抵押贷款办法

(征求意见稿)

第一条 为发挥住房公积金对职工住房的保障作用，提高住房公积金的使用效率，根据《担保法》、《住房公积金管理条例》和《个人住房贷款管理办法》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 公积金贷款以缴存的住房公积金为资金来源，遵循缴存义务和使用权利对等及风险可控原则。

第三条 住房公积金缴存者（外国人除外）在我市申请住房公积金个人住房抵押贷款（以下简称住房公积金贷款）适用本办法。

第四条 潮州市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）是本市住房公积金贷款的管理机构，负责住房公积金贷款申请的受理和审批，监督住房公积金贷款的结算工作。住房公积金贷款的风险由管理中心承担。

第五条 本办法所称的住房公积金贷款，是指已实行住房公积金制度的各类在职人员，在本市辖区内购买合法的居住房屋（含二手房），并设定所购房屋为抵押物的专项政策性低息贷款。

第六条 管理中心（委托人）应当委托商业银行（受托人）办理住房公积金贷款业务。受托人办理住房公积金贷款业务应根据委托人确定的贷款对象、用途、金额、利率和期限等内容办理。

第七条 同时具备下列条件者，可申请住房公积金贷款：

- （一）具有完全的民事行为能力的自然人；
- （二）按规定足额缴存 12 个月（含）以上，且最近 6 个月（含）处于连续足额缴存状态（含单位缴存和个人缴存）；
- （三）已按规定比例缴纳首期付款；
- （四）提供委托人认可的合法有效担保；
- （五）具有稳定的职业和收入，信用记录良好，有按时偿还贷款本息的能力；
- （六）符合法律法规以及委托人规定的其他条件。

第八条 购房者购买商品住宅，申请住房公积金贷款的，开发单位应将商品住宅建设项目的用地、规划、建设等有关

批准文件报送管理中心备案，并签订书面保证书，保证其所销售商品住宅手续完善，产权清晰，具备房屋登记条件；开发单位提供虚假材料的，应对购房者的还款义务负连带清偿责任。

第九条 住房公积金贷款以职工的诚信记录作为重要审批依据。申请人以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额的，管理中心有权不予贷款。

第十条 住房公积金缴存者在未还清上一次房屋贷款（含非公积金房屋贷款）前，不得再次申请住房公积金贷款。

第十一条 首次申请住房公积金贷款购买商品房的，首付不得低于 20%；第二次申请住房公积金贷款的，首付不得低于 50%；购买经济适用房和限价房的，首付不得低于 20%；购买二手房的，首付不得低于 30%。

首付比例根据国家和省有关规定和政策的调整而调整。

第十二条 以家庭为单位，夫妻双方都有缴存住房公积金的，贷款最高限额为 60 万元；夫妻仅一方缴存住房公积金的，贷款最高限额为 40 万元；第二次购房申请公积金个人住房贷款的，最高限额为 40 万元；对已办理过两次及以

上住房公积金贷款的家庭，不允许申请第三次及以上住房公积金贷款。贷款最高限额，不超过申请贷款时缴存余额的 15 倍。

第十三条 持全国异地贷款证明到我市购房申请住房公积金贷款的，申请人或其配偶户籍，至少一方必须是我市本地户籍。贷款额度及贷款申请条件与本地缴存相同。

第十四条 住房公积金贷款期限最长不得超过 25 年，且以借款人或其共同借款人达到法定退休年龄为限。

第十五条 申请二手房公积金贷款，除符合第七条的规定外，还应符合如下条件：

（一）房屋结构属钢筋混凝土结构；

（二）房龄不得超过 20 年，且房龄加贷款期限不得超过 25 年；

（三）所购买的二手房属住宅小区房产。

第十六条 首套住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金个人住房贷款利率执行，第二套公积金个人住房贷款利率上浮至同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。

第十七条 出现下列情形之一的，管理中心有权单方面解除借款合同，要求借款人二个月内偿还全部贷款本息；或处置借款人的抵押物用于偿还全部贷款本息。

（一）借款人使用虚假资料申请公积金贷款（若贷款尚未发放，公积金中心有权停止支付贷款）；

（二）借款人在借款期间无故停止缴存住房公积金的；

（三）借款人发生重大变故，导致不能按期归还贷款本息的；

（四）借款人未按借款合同约定偿还贷款本息连续超过三个月或累计六个月的；

（五）未经管理中心同意，借款人将抵押物出售、转让、赠与他人或以其他形式擅自处分的；

（六）抵押物灭失、毁损的（抵押物在抵押期间遇政府统一征收，借款人在收到征收补偿款后，管理中心有权要求借款人二个月内偿还全部贷款本息）；

（七）借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，无财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人的；

（八）借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人拒绝履行偿还贷款本息及相关费用的义务的；

(九) 其他违反借款合同约定的。

第十八条 借款人不履行借款合同时，经协商采取作价转让、开发商回购或拍卖方式处分抵押物的所得价款，委托人有权优先受偿。处分抵押物所得金额不足以支付贷款本息（含罚息）和其他费用时，委托人有权向借款人、担保人追索不足部分，受托人有义务协助。

第十九条 向管理中心申请住房公积金贷款应填写贷款审批表，并提供以下资料：

(一) 购买商品、经适房、限价房的，提供经具有房产交易鉴证资格的机构鉴证的购房合同书，购买二手房的，提供符合规定的买卖合同、过户后的《不动产权证书》；

(二) 首期付款有效凭证（购买商品、经济适用房、限价房的提供首付发票；购买二手房提供首付款转账银行凭证）；

(三) 户口簿、身份证、婚姻状况证明；

(四) 借款人承诺书、担保合同书（开发商阶段性担保合同或房地产交易中心出具的二手房按揭担保合同）；

(五) 贷款关联人社保缴存基数证明或现役军人工资证明（贷款关联人无缴存公积金）；

(六) 法律、法规和上级有关部门规定的其它书面材料。

第二十条 委托人应当自受理申请之日起 10 个工作日内作出准予贷款或者不予贷款的意见。准予贷款的，委托人应将贷款审批表、贷款委托书及有关资料转送受托人，由受托人办理贷款其它手续；不予贷款的，由委托人通知申请人，并将申请材料退还申请人。

第二十一条 贷款资金按借款合同约定的时间，由受托人以转账方式将资金转到售房单位在银行开立的账户；购买二手房的，由受托人将资金划转到售卖人在银行开立的账户。

第二十二条 借款人必须将所购住房设定为抵押物，作为公积金贷款担保，并按规定签订抵押合同和办妥抵押登记手续。

第二十三条 借款人经受托人同意后，可提前偿还贷款本息；没有特殊情况，受托人应同意借款人提前偿还贷款本息的申请。借款人还清全部贷款本息后，受托人应在 15 个工作日内将抵押房屋权属证件及其他权益文件退回借款人，并办理抵押登记注销手续。

第二十四条 本办法自颁布之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。管理中心根据我市经济社会发展及住房公积金归集、使用情况，报市住房公积金管理委员会同意，贷款有关政策规定可作调整。2015 年 9 月 17 日颁布的《潮州市住房公积金个人住房抵押贷款办法》（潮府〔2015〕38 号）同时废止。