

德公积金管发〔2019〕1号

**德阳市住房公积金管理委员会  
关于印发《德阳市住房公积金个人贷款  
管理办法》的通知**

市住房公积金管理中心：

《德阳市住房公积金个人贷款管理办法》已经市住房公积金管理委员会四届四次会议审议通过。现予印发，请遵照执行。

德阳市住房公积金管理委员会

2019年4月11日

# 德阳市住房公积金个人贷款管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范住房公积金个人住房贷款管理，支持住房公积金缴存职工贷款购买住房，根据国务院《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）及省住建厅、省财政厅、人民银行成都分行《关于重新印发〈四川省住房公积金缴存管理办法〉、〈四川省住房公积金提取管理办法〉、〈四川省住房公积金贷款管理办法〉的通知》（川建发〔2012〕32号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称住房公积金个人住房贷款（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职工发放的定向用于购买自住住房的个人住房贷款。

**第三条** 德阳市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）是本市公积金贷款管理的决策机构，负责确定公积金贷款的最高额度及决定公积金贷款管理的重要事项。

**第四条** 德阳市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）是本市公积金贷款的管理机构，承办管委会的决定及授权的事项，组织实施公积金贷款业务，承担公积金贷款风险。

**第五条** 公积金中心应建立健全公积金贷款管理制度和操作规程，强化风险防控，充分利用信息化手段，提升贷款管理和服务水平。

**第六条** 本办法适用于本市行政区域内公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后管理等工作。

## **第二章 贷款对象和条件**

**第七条** 公积金贷款对象为在本市缴存住房公积金的职工和符合规定条件的异地缴存住房公积金的职工，在本市行政区域范围内购买自住住房的，可申请公积金贷款。

**第八条** 借款申请人须具备以下条件：

（一）申请时已连续正常缴存住房公积金6个月及以上且住房公积金账户余额大于（或等于）6个月的缴存额；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）具有有效身份证明；

（四）具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力，个人征信良好，无影响贷款偿还能力的其他债务；

（五）具有真实合法有效的住房买卖合同（或协议），且主借款申请人房屋产权占比须50%及以上；

（六）不低于规定比例的首付款；

（七）没有提取住房公积金用于支付所购住房首付款；

（八）具有公积金中心认可的资产作抵押；

（九）具备上述条件又存在下列情况之一的，不予支持：

1. 个人征信存在严重不良记录的；
2. 被纳入失信被执行人名单的；
3. 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

4. 被纳入公积金中心不良行为登记的；

5. 首套住房贷款非正常结清不满 6 个月的；

6. 职工购买的住房共有人存在配偶、父母、子女外的其他权利人的；

7. 婚姻关系存续期间（含婚前住房贷款）申请过两次住房贷款离婚不满一年的或申请过三次及以上住房贷款的，一方再次申请贷款不予受理。

（十）公积金中心规定的其他条件。

### 第三章 贷款额度、期限及利率

#### 第九条 贷款额度

单笔贷款额度根据所购住房总价、月缴存额、缴存余额、缴存时间、贷款期限、信用状况等因素综合计算确定。高层次人才可适当放宽贷款条件及限额，具体实施办法由公积金中心制定。

借款申请人夫妻双方都正常缴存住房公积金的，贷款限额为 50 万元；单方缴存住房公积金的，贷款限额为 40 万元。

（一）住房贷款额=总购房款×贷款比例×申贷调控系数×时间系数-信用影响额（当“总购房款×贷款比例×申贷调控系数×时间系数”大于贷款限额时，按照贷款限额扣减信用影响额，申贷调控系数、时间系数、信用影响额由公积金中心根据国家房地产的宏观调控政策结合本市住房市场综合确定）；

（二）首套房贷款比例不得高于 80%，二套房贷款比例不得

高于 70%，不支持第三套及以上住房贷款；

（三）月还款额与家庭月收入之比不得高于 50%；

（四）住房套数的认定标准按照住房贷款次数确定；

（五）借款人申请公积金贷款额度不能全部满足其贷款需求时，可同时向贷款银行申请商业性个人住房贷款，即组合贷款。组合贷款中商业性个人住房贷款与公积金贷款的期限、还款方式应保持一致，组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。

#### **第十条 贷款期限**

公积金贷款期限以年为单位，贷款期限最长不超过 30 年，其中购买二手房的贷款期限按最长贷款期限与土地剩余使用年限孰低原则确定。借款人申请贷款期限与申请贷款时的实际年龄之和原则上不超过法定退休年龄，男性借款人一般不超过 60 周岁，女性借款人一般不超过 55 周岁。对还款能力强、个人征信良好的可延长至退休年龄后 5 年。

#### **第十一条 贷款利率**

公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行，在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理。二套房利率上浮 10%。

### **第四章 贷款担保**

**第十二条** 借款人应以所购住房进行抵押担保。

**第十三条** 购买商品住房和经济适用住房的，房地产开发

企业（或房地产开发单位）应当按照与公积金中心签订的项目合作协议，为借款人提供阶段性担保，担保期限自贷款发放之日起至借款人取得所购住房的《不动产权证书》和《不动产登记证明》交受委托贷款银行（以下简称委贷银行）管理之日止。

## **第五章 贷款程序和办理时限**

### **第十四条 贷款程序和办理时限**

（一）借款申请人申请贷款，须提交真实、完整、有效的申请资料，并配合贷款调查和审核。对资料齐全、符合贷款条件的借款申请，公积金中心应予以受理，并按照流程审批；对资料不齐或不符合贷款条件的，公积金中心应告知借款申请人具体原因。公积金中心审批后，委贷银行通知借款申请人签订《借款合同》并办理抵押登记手续，抵押落实后由公积金中心通知委贷银行放款；

（二）公积金中心在贷款资料真实、齐备、填写正确的情况下，审批应在 10 个工作日内完成，委贷银行应在 5 个工作日内签订借款合同，房屋产权登记机构应在受理抵押权登记申请之日起 10 个工作日内完成抵押权登记手续，公积金中心应在委贷银行收妥抵押权证后 5 个工作日内完成贷款发放通知，委贷银行应在履行相关手续后 1 个工作日内放款。

## **第六章 贷款偿还**

**第十五条** 借款人在还款期间可申请提前偿还全部或部分贷款，具体要求按借款合同约定及有关规定办理（借款人申请

提前部分还贷的，每次提前还款金额不得低于1万元)。

(一) 借款人应按借款合同约定的还款方式、还款计划偿还贷款本息；

(二) 贷款期限一年的，实行到期一次还本付息；贷款期限一年以上的，由借款人自行选择等额本息还款法或等额本金还款法，实行按月归还贷款本息；

(三) 逾期贷款在原借款合同利率的基础上，按人民银行有关规定计收罚息。借款人提前偿还公积金贷款本息的，利率按原借款合同利率执行，已偿还的公积金贷款本息不再调整；

(四) 公积金贷款的偿还顺序为：1. 罚息；2. 利息；3. 本金。

**第十六条** 借款人结清贷款本息后，持本人身份证和借款合同原件到公积金中心窗口打印结清证明，再到委贷银行领取抵押权证，借款合同终止。

## 第七章 贷后管理

**第十七条** 公积金中心应采取有效措施对借款人还贷能力和履约情况、合作项目及抵押物的状况等进行跟踪检查，及时发现和处理风险，确保贷款安全。

**第十八条** 公积金中心应建立逾期贷款管理办法，对逾期未收回的公积金贷款，针对具体情况采取催收、诉讼、处置抵押物等措施追偿。

**第十九条** 借款人应接受公积金中心对其还贷能力、抵押

物等情况的核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知公积金中心，并配合采取相关债权保全措施。

**第二十条** 公积金中心应按有关规定建立公积金贷款档案管理制度，对公积金贷款业务档案实施规范管理。

## **第八章 贷款合作项目管理**

**第二十一条** 房地产开发企业在取得商品房预售许可证后应及时向公积金中心提出申请，公积金中心根据房地产开发企业的经营状况、信誉等级、项目建设等情况综合评估后，建立公积金贷款合作关系。

**第二十二条** 已建立公积金贷款合作关系的项目，房地产开发企业应受理购房人提出的公积金贷款及组合贷款申请，不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

**第二十三条** 公积金中心应与房屋管理部门、不动产登记部门等建立联动工作机制，推进开发项目合作，共同维护缴存职工使用公积金贷款购房的合法权益。对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业和销售中介机构，要责令整改。对违规情节严重、拒不整改的，要公开曝光，同时纳入企业征信系统，依法严肃处理。

## **第九章 罚则**

**第二十四条** 借款人产生严重逾期、故意损害贷款住房等



失信行为的，公积金中心将对借款人进行不良行为登记并纳入人民银行个人征信管理。

**第二十五条** 借款人采取虚假的购房合同、发票、不动产权证书、结婚证、离婚证等欺骗手段获得公积金贷款的，公积金中心除追究其法律责任外，还应将其本人及配偶进行不良行为登记，自登记之日起5年内取消其公积金使用资格。

**第二十六条** 借款人、委贷银行、房地产开发企业、中介机构、公积金中心等办理公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

## 第十章 附则

**第二十七条** 本办法有关条款遇国家、省、市政策调整时作相应调整。

**第二十八条** 本办法自2019年5月1日起执行，有效期五年。原《德阳市住房公积金管理委员会关于印发德阳市住房公积金个人贷款管理办法的通知》（德公积金管发〔2016〕1号）同时废止。

**第二十九条** 本办法由德阳市住房公积金管理中心负责解释。

---

抄 送：省住建厅住房公积金监管处；市住房公积金管理委员会主任  
委员、副主任委员、委员。

---

德阳市住房公积金管理中心办公室

2019年4月11日印

---