甘肃省住房资金管理中心
住房公积金贷款实施细则
(试行)

第一章 总则

第一条 为支持城镇职工居民住房消费，提高住房公积金使用效益,进一步规范住房公积金贷款业务，有效防范和控制贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》(国务院令第350号)、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号)、中国人民银行《贷款通则》(中国人民银行令1996年2号)、《个人住房贷款管理办法》（银发[1998]190号）、《甘肃省住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》(甘房改办发[2000]08号)等有关规定，结合省属及中央在兰单位实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所指住房公积金贷款是指以住房公积金为资金来源，发放给住房公积金缴存人定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的专项贷款。

第三条 住房公积金贷款金融业务由甘肃省住房资金管理中心（以下简称省中心）委托商业银行（以下称受委托银行）办理。省中心应与受委托银行签订委托合同或协议，明确双方权利与义务。受委托银行办理住房公积金贷款业务，

须接受省中心的监督管理。住房公积金贷款的风险，由省中心承担。

第四条 本实施细则涉及国家住房及利率政策的各项规定，随国家政策的调整而做相应的调整。

第二章 贷款对象和条件

第五条 按时、足额、连续缴存住房公积金 6 个月以上，具有完全民事行为能力的在职职工，购买、建造、翻建、大修具有自有产权的普通自住住房时，可申请住房公积金贷款。

第六条 职工申请住房公积金贷款应同时具备以下条件：

一、借款人申请个人住房公积金贷款时住房公积金账户须为正常状态；

1.住房公积金至少应缴存至申请贷款前 2 个月；

2.转入省中心的职工，办理住房公积金转移手续并正常缴存 1 个月（含）以上，原住房公积金中心出具正常缴存 6 个月（含）以上住房公积金的证明，可申请个人住房公积金贷款；

3.借款人在外中心缴存住房公积金的，须正常缴存住房公积金 1 年（含）以上，且住房公积金至少应缴存至申请贷款前 1 个月，由缴存住房公积金的管理中心出具《职工住房公积金缴存及贷款情况证明》。

二、个人信用良好，具有有效身份证件，稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

三、具有合法有效的购买住房合同、协议或者房地产行政管理部门颁发的《房屋所有权证》；

四、借款人及配偶没有公积金个贷债务及其他影响贷款偿还能力的债务；

五、以共有房产申请贷款的，其房屋共有权人须为借款人配偶或借款人直系血亲；

六、提供省中心认可的贷款担保；

七、借款人在兰购房需符合兰州市房地产政策；

九、省中心规定的其他条件。

第七条 借款人申请个人住房公积金贷款的，除具备本实施细则第六条规定的条件外，还须具备以下条件：

一、商品房期房按揭贷款：楼盘项目须取得兰州地区房地产管理部门颁发的商品房销(预)售许可证（附图），首付资金不低于总房款的30%，申请贷款以购房合同签定一年以内为有效期。

二、经济适用房期房按揭贷款：楼盘项目须取得兰州地区房地产管理部门颁发的经济适用房销(预)售许可证（附图），首付资金不低于总房款的20%，申请贷款以购房合同签定两年以内为有效期。

三、单位自建房或团购房贷款：楼盘项目须取得立项批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证（以上加盖单位公章）,并在省中心办理了备案及项目准入手续，首付资金不低于总房款的20%，申请贷款以购房合同签定两年以内为有效期。

四、“二手房”贷款：房屋交易过户前申请贷款的,发放贷款前所购住房须办理完过户手续并取得《房屋所有权证》；房屋交易过户后申请贷款的，申请贷款时所购住房已办理完过户手续并取得《房屋所有权证》，申请贷款以产权过户两年以内为有效期。

五、其他房产抵押购房贷款：借款人有真实有效的购房合同（协议）或《房屋所有权证》（异地购房贷款的，须通过购房所在地合同备案机构的查询网址或固定电话，《房屋所有权证》发证机构的查询网址或固定电话，当地税务部门的发票查询网址或固定电话，对购房行为的真实性进行核实后方可申请办理），但所购房屋不具备在兰州地区房地产管理部门办理抵押登记的条件，能够提供兰州地区的房产做抵押。申请贷款以购房合同(协议)签定或产权过户一年以内为有效期。

六、申请“二手房”贷款、其他房产抵押购房贷款及“商转公”贷款所提供抵押房产的《房屋所有权证》应产权明晰，符合房地产交易管理部门规定的市场流通条件。如房屋为砖

混结构且房屋竣工使用年限超过二十年或列入拆迁范围的住房，则不予受理住房公积金贷款。

七、商转公贷款：已办理的商业银行贷款须是商业个人住房贷款，所购房屋已取得《房屋所有权证》，且正常归还贷款一年以上，无连续逾期30天或累计逾期三期以上的还贷记录。

第八条 申请住房公积金贷款时，借款人存在以下信用不良情况的，原则上不予贷款：

一、贷款当前存在未结清住房公积金贷款本息或有为他人担保行为的；

二、贷款当前存在逾期未还记录；

三、银行准贷记卡、贷记卡最近12个月内存在6期以上逾期还款记录（不含卡费、年费）；

四、单笔贷款存在连续逾期归还本息超过3期记录或累计逾期归还本息超过6期记录；

五、存在因信用不良被起诉的记录。

第三章 贷款利率、期限和额度

第九条 利率

一、按照国家公布的同期公积金贷款利率执行。

二、当国家利率调整时，贷款期限在1年以内（含1年）的，实行合同利率不作调整；贷款期限在1年以上且在调整

日前已发放的贷款，年内不作调整，次年1月1日开始按相应利率档次执行。

三、如借款人未按合同约定日期还款计收罚息的，罚息利率按照借款合同载明利率上浮30%-50%执行；借款人未按合同约定用途使用贷款计收罚息的，罚息利率按照借款合同载明利率上浮50%-100%执行。

第十条 期限

一、住房公积金贷款的期限最长不超过30年，且不长于借款人自申请贷款之日起至国家法定离、退休年龄后五年，职工离退休后不得申请贷款；

二、申请办理二手房贷款、其他房产抵押购房贷款、商业银行“二手房”个人住房贷款转住房公积金贷款的，如借款人所提供的房产为砖混结构且房龄未超过20年，则贷款期限加房龄不得超过30年；

三、用凭证式国债质押的，贷款期限最长不得超过凭证式国债的到期日。若用不同期限的多张凭证式国债作质押，以距离到期日最近者确定贷款期限；

四、个人住房贷款期限原则不采用1年期。

第十一条 额度

一、贷款最高额度分别为单身职工40万元，双职工50万元；

二、商品房期房最高贷款额度不超过总房款的70%；

三、经济适用房、单位自建房最高贷款额度不超过总房款的 80%;

四、二手房最高贷款额度不超过评估价的 70%;

五、商转公贷款不得超出购买自住住房总金额（或评估金额）的 70%且不得超出申请“商转公贷款”时的银行贷款余额;

六、其他房产抵押购房贷款最高贷款额度不超过购房款的 70%且不能超过抵押物评估价的 70%;

七、拆迁安置户在计算可贷款最高限额时，其购房总金额应扣除拆迁安置补偿部分金额;

八、以符合条件的有价证券（指财政部发行的凭证式国债、个人定期储蓄存款存单）作质押，贷款额度最高不得超过质押有价证券票面价值的 90%;

九、贷款额度不超过首付款后的剩余房款;

十、贷款的月还款本息不得超过借款人（含共同借款人）收入的 50%。

第四章 组合贷款

第十二条 本细则所称组合贷款，是指借款人申请住房公积金贷款不足以支付购房款时，其不足部分向省中心受委托银行申请配套商业性个人住房贷款的两种贷款之总称。

第十三条 个人购买自用普通住房，应首先申请住房公积金贷款。借款人申请组合贷款必须同时符合住房公积金贷款的有关规定和商业银行有关商业性个人住房贷款的规定。

第十四条 申请组合贷款，应在省中心审核同意发放住房公积金贷款，并确定住房公积金贷款额度、期限后，受委托银行按规定相应配套发放商业性个人住房贷款。组合贷款的发生日必须为同一天。

第十五条 组合贷款中，住房公积金个人贷款部分的资金来源是职工缴存的住房公积金，委托银行自营性个人住房贷款部分的资金来源是商业银行的信贷资金。

第十六条 组合贷款中住房公积金个人贷款的额度，不得超过本办法第十一条的规定。

第十七条 组合贷款的利率，分别执行中国人民银行规定的住房公积金个人贷款利率和商业银行个人住房贷款利率。组合贷款中，住房公积金个人贷款与受委托银行商业性个人住房贷款的贷款期限应当一致。

第十八条 借款人按规定申请组合贷款时，应当办理贷款抵押、质押或保证手续，手续必须符合本细则和中国人民银行《个人住房贷款管理办法》的要求。

第十九条 省中心和受委托银行应当依据相关法律、法规、规章和政策规定，分别对组合贷款中住房公积金个人贷款和受委托银行商业性个人住房贷款进行管理。

第二十条 组合贷款的贷款人是省中心和省中心经办政策性住房信贷委托业务的商业银行，发放组合贷款必须为同一银行，借贷双方必须签定住房公积金借款合同和商业性个人住房贷款合同。组合贷款的借款合同必须约定住房资金管理中心与商业性个人住房贷款发放的商业银行为该组合贷款的共同受益人，各按两种贷款在组合贷款中的比例受益。

第二十一条 商业银行经办政策性住房信贷委托业务必须经中国人民银行批准应单独立帐，独立核算。商业银行接受经办住房公积金委托贷款业务，向委托单位收取手续费，负有审核、催收贷款的责任，不承担贷款风险。组合贷款出现风险应按两种贷款的构成比例分割。

第二十二条 办理组合贷款的商业银行对两种贷款实行分帐管理、分别核算，在每月收到贷款金额本息后，按约定的时间，将其中应还的住房公积金贷款本息和商业性个人住房贷款本息分别划转各自帐户。

第五章　贷款担保

第二十三条 借款人申请住房公积金贷款，应当提供省中心认可的担保。担保方式有以下四种：抵押担保、保证担保、单位阶段性保证加房产抵押担保、质押担保。住房公积金贷款应优先采用住房抵押担保方式。住房公积金个人住房贷款抵押权人设定为省中心，住房公积金组合贷款抵押权人设定为省中心和受委托银行共有。

一、抵押担保。

(一)借款人购买已取得商品房预售许可证的住房或者购买有产权证的住房的,可以用所购住房抵押,借款人购买尚未取得商品房预售许可证的住房或者建造、翻建、大修自有住房的，可以用其他自有、共有或第三者所有的房屋作抵押。抵押物的价值全额须用于贷款抵押。抵押值最高不得超过抵押房屋现值的70%。抵押人和抵押权人须签订书面抵押合同，并到房地产行政管理部门办理抵押登记手续。

(二)抵押期内，抵押人不得将抵押物重复抵押，并对抵押物负有维修、保养、保证完好的责任。抵押期内，未经省中心同意，借款人不得以任何理由中断或撤销抵押，抵押人不得将抵押物出租、变卖、馈赠或以其他形式非法转让。

(三)抵押合同自抵押登记之日起生效，至借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后，当事人应按合同的约定，解除设定的抵押权，并到原登记部门办理抵押注销登记手续。

(四)借款人以购买的在建自住房屋抵押的，贷款楼盘项目须经省中心存贷款委员会批准准入，并与省中心签订《甘肃省住房资金管理中心贷款项目（楼盘）合作协议》。在未取得房屋所有权证之前，售房单位须提供阶段性保证担保，在省中心受委托银行开立保证金专户。贷款发放前须办理房屋抵押预登记，取得《抵押权预告登记证》，并在保证金专

户存入贷款总额3%-5%的担保保证金，向省中心出具《住房公积金贷款阶段性保证书》。待抵押物办理《房屋所有权证》后，再以《抵押权预告登记证》换取《房屋他项权证》。

二、保证担保。

(一)借款人因购买不具备抵押条件的本单位自建房或团购房申请住房公积金贷款的，借款人可以由依法设立的住房置业担保公司提供保证担保。住房置业担保机构作为借款人偿还贷款的连带责任保证人，为申请住房公积金个人住房贷款的借款人提供不可撤销的保证担保，在借款人未按合同约定履行住房贷款偿还义务时，由住房置业担保机构代借款人偿还贷款债务。

(二)住房置业担保机构须具备有关规定要求的担保能力，与省中心签订《住房公积金个人贷款担保合作协议》，方可为借款人提供住房置业担保。住房置业担保机构须在省中心指定的银行开立保证金存款账户，并按担保余额的一定比例提留保证金存入保证金存款账户。具体提留比例，由省中心与住房置业担保机构协商确定。住房置业担保机构未按规定或合同约定履行担保义务时，省中心有权直接从住房置业担保机构保证金存款账户内扣收借款人违约本金、利息及罚息。

(三)借款人向住房置业政策性担保机构申请个人住房置业政策性担保的，应当将本人或者第三人的合法房产向住房置

业政策性担保机构进行抵押，或以住房置业政策性担保机构认可的保证、质押方式，依法向住房置业政策性担保机构提供反担保。

(四)住房置业担保机构提供担保，借款人应当根据贷款金额、贷款期限向住房置业政策性担保机构交纳担保服务费。担保服务费收费标准按国家有关规定执行。

三、单位阶段性保证加房产抵押担保

借款人因购买不具备抵押条件的本单位自建房或团购房申请住房公积金贷款的，还可以采用单位阶段性保证加房产抵押担保方式。该担保方式下，省中心须质押借款人自贷款发放之日起至所购房屋取得《房屋所有权证》并协助省中心办妥住房抵押手续，将《房屋他项权证》交付省中心期间或贷款还清期间缴存的住房公积金。在所购房屋未取得房屋所有权证之前，由具备以下条件的单位提供阶段性保证担保，待房屋所有权证办理以后，以该房屋所有权设立抵押并将《房屋他项权证》交付省中心后，阶段性担保责任解除：

1.申请贷款购房类型只能为单位自建房及单位团购房；

2.单位须在省中心连续、足额、正常缴纳住房公积金；

3.单位职工在省中心已发放的贷款不存在 3 期以上逾期还款记录；

4.以单位名义向省中心提出为本单位职工办理住房公积金贷款的申请，并向省中心备案相关担保人资料；

5.工会信誉担保贷款申请单位性质须为行政事业单位，单位（职代会、校代会）同意以工会组织信誉担保贷款；

6.企业法人担保贷款申请单位性质须为经济效益良好的企业单位，单位（董事会或股东会）同意以企业法人担保贷款；

7.售房单位应在省中心受委托银行开立保证金专户，与省中心、受委托银行签订《保证金开户与扣划协议》。贷款发放前，售房单位应在保证金专户存入贷款总额10%的担保保证金，并与省中心签订《住房公积金贷款保证担保协议》。

四、质押担保

借款人可以用国债、银行定期存单（折）等管理中心认可的有价证券作为质物并依法办理相关手续，提供质押担保的形式。采用有价证券质押担保的，出质人和质权人须签订书面质押合同，质押合同至借款人还清全部贷款本息时终止。对设定的质物，在质押期满之前，质权人不得擅自处分。质押期内，质权人因保管不善致使质物毁损或者灭失的，由质权人承担民事责任。

第六章 贷款程序

第二十四条 贷前审查

省中心应当建立住房公积金期房贷款项目（楼盘）备案和售房单位担保资格审查制度，对申请住房公积金贷款的期房项目（楼盘）进行备案，要求售房单位提供项目开发、销售和竣工的相关情况。对提供期房贷款担保的售房单位进行

资格审查，对在建楼盘进行现场勘察，将符合住房公积金贷款条件的项目（楼盘）提交存贷款委员会，并通过贷款项目准入。实行住房置业担保的，住房置业担保公司应参与项目的调查工作及项目的准入审批工作，并留存所有项目资料复印件备查。

一、期房按揭贷款的商品房、经济适用房项目按以下要求进行备案:

受委托银行已准入项目，由受委托银行备案；售房单位申请准入项目，由售房单位备案，并提供以下备案材料:

1.《甘肃省住房资金管理中心贷款项目（楼盘）申报审批表》；

2. 商业银行按揭贷款项目申报材料、商业银行按揭贷款项目准入审批材料（受委托银行已准入项目提供）、法人营业执照、法定代表人证明、公司章程、组织机构代码证、信用等级证书、开发资质证明、公司财务会计报表、股东会决议（或董事会决议）各 1 份（以上均加盖售房单位公章）；

3.国有土地使用证（附图）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销(预)售许可证（附图）或经济适用房销(预)售许可证（附图）的复印件（以上均加盖售房单位公章）各 1 份；

4.项目立项文件和批复文件、购房贷款职工花名册（经济适用房提供）复印件各 1 份（以上均加盖售房单位公章）；

5.省中心要求提供的其他申请资料。

二、单位自建房项目（楼盘）须提供以下备案材料：

1.《甘肃省住房资金管理中心贷款项目（楼盘）申报审批表》；

2.查看法人营业执照、法定代表人证明、法定代表人身份证、组织机构代码证书原件，收取复印件各1份、购房贷款职工花名册（以上需加盖单位公章）；

3.查看立项批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证原件，收取复印件各1份（以上需加盖单位公章）；

4.省中心要求提供的其他申请资料。

第二十五条 贷款申请

借款人向省中心提出住房公积金贷款申请，并依据所申请的贷款种类及不同的担保方式提供相应的资料：

一、个人资信资料：

1.《职工个人住房公积金贷款申请审批表》一式2份；

2.身份证明：查看借款人和配偶身份证原件，收取复印件4份、户口簿（含集体户口）原件，收取复印件3份；

3.收入证明：借款人和配偶单位盖章确认的工资收入证明原件及复印件各1份，申请日前六个月的工资明细或工资存折（银行卡）明细打印单；

4.婚姻状况证明：查看借款人结婚证、离婚证、法院判决书或户口所在地民政部门出具的未婚证明原件，收取复印件3份；

5.用其他房产做抵押的，查看抵押房屋产权人及其配偶身份证原件并收取复印件3份，产权人及产权共有人户口簿原件，收取复印件3份；结婚证、离婚证、法院判决书或户口所在地民政部门出具的未婚证明原件，收取复印件3份；

6.购买政府配售经济适用房的，须提供准购证明；

7.银行出具的借款人《个人信用报告》原件1份；

8.住房公积金缴存明细（半年以内）及借款人和配偶住房公积金贷款情况证明；

9.面谈记录（省中心提供，与借款人当面签订）。

二、购房资料

1、商品房及经济适用房期房按揭贷款

⑴经房地产行政主管部门备案的《商品房买卖合同》或《经济适用房买卖合同》原件及复印件各1份（每份合同附标准层平面图，不分正副本）；

⑵商品房查看购房款总额30%以上首付款的发票或收据原件，收取复印件3份；经济适用房查看购房款总额20%以上首付款的发票或收据原件，收取复印件3份（以上复印件需加盖原件上的财务章）；

2.单位自建房（或团购房）贷款

⑴查看购房协议原件，收取复印件 2 份并加盖原章（原件上的公章）；

⑵查看购房款总额 20%以上首付款的发票或收据原件，收取复印件 3 份（以上复印件需加盖原件上的财务章）。

3.二手房贷款

⑴房屋交易过户前申请贷款的

①所购房屋过户前的《房屋所有权证》原件，收取复印件 2 份；

②产权人身份证原件，收取复印件 3 份；

③房地产买卖契约原件，收取复印件 3 份；

④房地产评估机构出具的《房地产抵押估价报告》收取原件 1 份；

⑤产权人《房屋出让声明》；

⑥《住房公积金“二手房”贷款收款人确认单》；

⑦省中心要求提供的其他申请资料。

⑵房屋交易过户后申请贷款的

①所购房屋过户后的《房屋所有权证》原件，收取复印件 2 份；

②房地产买卖契约原件，收取复印件 3 份；

③销售不动产发票原件，收取复印件 3 份；

④中华人民共和国税收缴款书原件，收取复印件 3 份；

⑤房地产评估机构出具的《房地产抵押估价报告》收取原件1份；

⑥省中心要求提供的其他申请资料。

4．商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款

借款人应提供以下证明和材料的原件,收取复印件2份：

(1)商业银行住房按揭借款合同、房产抵押合同；

(2)《房屋所有权证》（产权证原件存贷款银行的，复印件须由贷款银行注明并盖章）；

(3)贷款银行出具的近一年的还款明细单；

(4)放款前，需提供自筹资金偿还商业银行贷款的还清凭证（三个月内有效）；

(5)公积金中心要求提供的其他申请资料。

5．其他房产抵押购房贷款

(1)查看并收取售房单位建房项目资料：立项批复、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、商品房预售许可证（商品房购房贷款提供）、购房贷款职工花名册复印件各2份（以上加盖售房单位公章）；

(2)查看并收取购房合同(经房地产行政主管部门备案)或协议原件，收取复印件2份；异地购买“二手房”的，须提供《房屋所有权证》原件，收取复印件2份；购买危房改造还迁住房的，须提供《拆迁协议》原件，收取复印件2份；

(3)查看30%以上首付款的发票或收据原件，收取复印件3份；异地购买“二手房”的，提供完税发票、房屋买卖契约、销售不动产发票原件及复印件3份；

(4)异地购房申请住房公积金贷款的，须由交易中心驻点人员在异地房地产管理部门的互联网网站查询购房详细信息，并打印相关纸制资料备案或由借款申请人提供由异地房地产管理部门房屋登记信息系统查询并打印的房屋登记信息及异地房地产管理部门出具的房屋信息登记说明。

(5)用于在兰州市办理抵押登记的《房屋所有权证》原件及复印件2份；

(6)用于抵押的《房地产抵押估价报告》原件1份；

(7)省中心要求提供的其他资料。

6.有价证券质押担保贷款

(1)《有价证券质押核保书》；

(2)出质人以及财产共有人的承诺书原件一式1份；

(3)出质人的身份证原件，收取复印件3份；

(4)《权利质押凭证》原件1份；

(5)受托银行提供的质押凭证的《止付通知书》原件1份。

第二十六条 贷款受理及初审

住房公积金贷款受委托银行根据本办法的规定和省中心的要求，对符合住房公积金贷款条件的申请按以下程序受理：

一、受理人员向借款人提供住房公积金贷款咨询，并通过人民银行征信管理系统进行个人征信查询，出具借款人的《个人信用报告》；

二、核实借款人及配偶住房公积金缴存及贷款情况；

三、与借款人就公积金贷款的有关事项进行面谈，并形成面谈记录；

四、受理人员根据借款人的具体情况，区别不同的贷款种类，指导借款人填写《职工个人住房公积金贷款申请审批表》；

五、审查借款人提供的全部证明材料原件，经初审，确定借款人基本符合贷款条件的，做出贷款额度、期限及利率的初审意见，并收取申请资料复印件，加盖“复印件与原件相符”条章，同时对所有资料进行编号，装订，向贷款复核人交件。若申请人资料不全，受理人员应不予受理；

六、受委托银行应设置贷款复核岗，对受理初审人员移交的申请资料进行全面复核后，向省中心复审人员交件。受委托银行对受理材料的真实性、合规有效性、完整性及贷款金额、期限及贷款利率计算的准确性负责。

第二十七条 贷款复审

由省中心复审人员对受委托银行报送的借款人全部借款资料按以下程序进行初审并向贷款审核人员交件：

一、对借款人及配偶信息以及借款人及配偶提供的纸质材料的真实性、完整性、准确性进行复审；

二、复审借款人住房公积金缴存及贷款情况；

三、审查借款人家庭收入情况、偿债能力、购房行为真实性、担保落实情况、抵押物估价报告书情况；

四、对受委托银行做出的贷款额度、期限及利率的初审意见进行审查、核对。

第二十八条 贷款审核

贷款审核岗对复审岗传递的贷款资料，按以下程序逐笔核对审查后，由信贷业务负责人在《职工个人住房公积金贷款申请审批表》上签署意见，并向贷款稽核人员交件。

一、审查借款人资格和条件是否符合公积金贷款条件的要求；

二、审查借款用途是否符合公积金贷款用途的规定；

三、审查借款人申请期限、额度及利率是否符合公积金贷款制度的规定；

四、审查借款人所提供的资料是否正确、完整、合规；

五、审查复审人员对借款人资信状况的调查意见是否准确合理；

六、审查抵押物是否落实，估价是否合理；

七、审查担保落实情况；

八、其他需要审查的事项。

第二十九条 贷款稽核

省中心贷款稽核人员对信贷部门审核后的贷款资料的完整性及贷款流程进行稽核，做出资料合规与否的意见。

第三十条 贷款审批及时限

省中心计划信贷部将稽核后的资料提交存贷款委员会审批。存贷款委员会委员可对借款人借款资料进行全面检查或抽样检查，集团户贷款等重大事项由省中心相关会议研究决定。准予贷款的，由受委托银行办理贷款手续；不准予发放贷款的，说明原因并将相关资料退还申请人。

借款人按要求提交申请资料后，受委托银行应在 3 个工作日内完成受理及初审，并将贷款资料传送到省中心审批，省中心应在 12 个工作日内做出准予贷款或者不予贷款的决定。

第三十一条 借款合同的签订

住房公积金贷款经省中心存贷款会议审批通过后，省中心开具《个人住房贷款委托单》，并授权受委托银行与借款人签订《住房公积金借款合同》、《房地产抵押合同》及其他办理房产抵押登记所需的相关文书。借款人及配偶或产权人及其产权共有人均需出示身份证原件，并当面签字加盖手印；借款人如委托他人代替签字，签字人必须出具借款人委托签字的合法有效的委托证明。住房公积金贷款保证人须在《住房公积金借款合同》上签字盖章。

第三十二条 抵押登记、评估、公证、保险

一、抵押登记

抵押登记手续必须在抵押房产所在地的房地产抵押登记部门办理。

1、用《房屋所有权证》抵押的，以取得《房屋他项权证》为办理抵押登记依据；

2、用期房抵押的，可持依法生效的购房合同申请办理抵押权预告登记手续，取得《抵押权预告登记证》，待抵押物办理《房屋所有权证》后，再以《抵押权预告登记证》换取《房屋他项权证》；

3、住房公积金个人住房贷款抵押权人设定为省中心，住房公积金组合贷款抵押权人设定为省中心和受委托银行共有。

二、评估

为客观公正的评价抵押物价值，已取得《房屋所有权证》的现房，由省中心准入的房地产评估机构评估。对抵押物为期房的，以购房合同价为准，不要求评估。

三、公证、保险

住房公积金个人住房贷款不办理公证、保险。确需办理的，须经省中心主任办公会审议批准。

第七章 贷款的发放与回收

第三十三条 发放时限

经省中心审核批准的贷款申请，借款人办理完抵押登记、担保等手续并将以下证明材料移交省中心后，由省中心开具《个人住房贷款资金划转单》，贷款资金到位后于当日发放贷款。

一、房产抵押贷款：须移交《房屋他项权证》；“二手房”房屋交易过户前申请贷款的，还须移交所购房屋过户后的《房屋所有权证》原件，收取复印件1份、销售不动产发票原件，收取复印件1份、《中华人民共和国税收缴款书》原件，收取复印件1份；“商转公”贷款还须移交自筹资金偿还商业银行贷款的还清凭证（三个月内有效）；

二、在建自住房屋抵押贷款：须移交《房屋预告登记证明》、保证金缴纳凭证、《阶段性保证书》；

三、单位阶段性保证加房屋抵押贷款：须移交《保证金开户与扣划协议》、《住房公积金贷款保证担保协议》、保证金缴纳凭证。

第三十四条 贷款资金划转

一、购买二手房，并在房屋交易过户前申请贷款的，在借款人出具产权人《房屋出让声明》及《住房公积金“二手房”贷款收款人确认单》后，将贷款资金支付给售房人；购买二手房贷款，并在房屋交易过户后申请贷款的，受委托银行应按照借款合同约定的金额和指定账户，以转账方式将贷款资金支付给借款人；通过中介公司成交并由借款人出具转

帐委托书的二手房贷款必须将贷款一次划入中介公司监管账户；

二、提供了首付款收据或发票的购房贷款，受委托银行应在收到省中心的委托资金后按照借款合同约定的金额和指定账户，以转账方式将贷款资金支付到售房单位指定账户；

三、提供了全额付款发票的商品房购房贷款，受委托银行应在收到省中心的委托资金后按照借款合同约定的金额和指定账户，以转账方式将贷款资金支付给借款人；

四、贷款资金划转后，受委托银行需将经借款人签字确认的借款借据移交省中心。

第三十五条 还款方式

一、根据合同的约定，贷款期限在1年以内（含1年）的，实行到期本息一次性清偿的还款方法；贷款期限在1年以上的，采取分期还款方法，具体可分为：等额本息还款法、等额本金还款法。

二、签订借款合同只能选择一种还款方法，合同签订后，一般不得更改。

三、到期一次还本付息法。该还款方式一般适用于贷款期限为1年或1年以下的个人住房贷款，即借款人需在贷款到期日还清贷款本息，利随本清。

四、等额本息还款法，即借款人每月以相等的额度平均偿还贷款本息。计算公式为：

$$\text{每月偿还贷款本息金额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1+\text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1+\text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

每月偿还利息＝贷款剩余本金 ×月利率

每月偿还本金＝ 每月偿还贷款本息金额－每月偿还利息

五、等额本金还款法，即借款人每期需偿还额度相同的本金，同时付清本期应付的贷款利息。计算公式为：

每月还款额＝每月偿还本金 ＋ 每月偿还利息

每月偿还本金＝贷款本金÷还款期月数

每月偿还利息＝贷款剩余本金 ×月利率

第三十六条 逾期罚息

如借款人未按约定的分期还款计划足额归还贷款本息，受委托银行有权根据中国人民银行规定，对于逾期贷款从逾期之日起按罚息利率计收罚息，直到清偿本息为止，遇罚息利率调整分段计息。对逾期贷款期间不能按期支付的利息按罚息利率计收复利。

第三十七条 提前还款

一、借款人借款满一年后可申请提前一次性偿还全部贷款本息，并应将欠还部分的本金和本期内利息一次性结清。

二、办理要件

(一)《提前还款申请表》1 份；

(二)借款人身份证原件，收取复印件 2 份；

(三)查看借款人《住房公积金借款合同》；

(四)省中心要求提供的其他材料。

三、办理流程

借款人到省中心领取《提前还款申请表》→借款人携带相关资料每月 1-15 日到省中心办理提前还款审批→省中心审批后到贷款银行还款

四、办理时限

借款人提出提前还款申请，并提供省中心要求的办理要件后，省中心即时办结审批手续。借款人须在每月 1-15 日之内进行还款。

第三十八条 解押

一、办理条件：借款人将住房公积金贷款还清后方可办理解押手续。

二、办理要件

1.贷款银行出具的《公积金个人贷款明细》1 份；

2.借款人身份证原件，收取复印件 1 份；

3.省中心要求提供的其他材料。

三、办理流程：

借款人贷款还清后，携带相关资料到省中心开具《解押通知书》，置业担保贷款的到置业担保公司办理相关解押手续，抵押担保贷款的由省中心协助借款人到房地产管理部门办理抵押登记撤销手续。

第八章 贷后管理及催收

第三十九条 受委托银行自住房公积金贷款发放之日起应对所发放的贷款建立台账，对贷款发放、回收、逾期及催收情况逐笔登录。省中心也应建立相应的台账，定期或不定期对贷款的发放、回收、逾期及催收情况进行核查，并对贷后管理工作提出意见与建议。借款人资信、贷款、还款、逾期贷款、统计报表等信息的管理，严格按照《省中心业务网络系统管理办法》的规定执行。

第四十条 不良贷款的催收与处置要及时进行，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，受委托银行要在5个工作日内对借款人进行电话提示催收。了解违约原因，做好电话记录。

(二)借款人累计拖欠贷款本息2期以上的，受委托银行在向借款人进行电话催收的同时，还应发出书面“催收通知书”，并将逾期催收情况按省中心要求汇总列表送省中心。

(三)借款人累计拖欠贷款本息 3-6 期的，省中心要敦促受委托银行和保证人尽快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。

(四)借款人累计拖欠贷款本息达 6 期以上，且没有实质性解决方案的，保证人在履行保证责任代为偿还贷款本息的同时，可依法起诉，及时处置抵押物或享受质押权益。

第九章　贷款档案管理

第四十一条 受委托银行或置业担保公司办结房屋抵押登记手续及贷款发放后,需将房屋他项权证或房屋预告登记证、借款借据及借款人所有贷款资料移交省中心归档保管。受委托银行及置业担保公司留存的资料应设专人妥善保管。

第四十二条 省中心对受委托银行或置业担保公司移交的资料应按贷款发放日期等分类有序归档，如需查阅贷款资料，应核实查阅人身份和相关证明，经批准后进行查阅。

第十章 法律责任

第四十三条 以下情形均为违约行为：

一、借款人违反《借款合同》约定，拖欠贷款本息的；

二、擅自改变贷款用途，挪用贷款的；

三、借款人采取欺骗和提供虚假材料的手段骗取贷款的；

四、借款人违反《借款合同》相关条款，无正当理由停止缴存住房公积金的；

五、借款人在未还清借款前，将设定的抵押权财产拆迁、出售、转让、变卖、赠与或者重复抵押的；

六、借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代理人、法定代理人未履行或者拒绝履行借款合同的；

七、拒绝或者阻挠受委托银行、省中心对贷款使用情况监督检查的；

八、具有违反本细则规定的其他行为。

第四十四条 借款人违约时，省中心委托银行根据违约性质、程度、金额采用下列一种或者数种方式处理：

一、限期纠正违约行为；

二、终止贷款，收回部分或者全部已贷款项；

三、依法处以罚息、收取违约金；

四、从借款人、共有产权人和参与还贷人银行账户（含住房公积金账户）中扣款，偿还贷款本息；

五、处分抵押房屋（该房屋以划拨方式取得土地使用权的，同时处分，以下相同）扣除依法交纳有关税费后，所得价款优先清偿住房公积金贷款本息；

六、依法追偿贷款本息；

七、处分抵押物，其价款不足以偿还贷款本息的，省中心委托银行向债务人追偿。

第十一章 附 则

第四十五条 本贷款实施细则由省中心负责解释。

第四十六条 本贷款实施细则自发布之日起施行。