

大公积金规〔2023〕1号

大理白族自治州住房公积金管理中心 关于印发大理白族自治州住房公积金个人住房 贷款实施细则的通知

住房公积金各缴存单位、缴存人：

《大理白族自治州住房公积金个人住房贷款实施细则》已经2023年4月14日大理州住房公积金第五届管理委员会第一次会议审议通过，现予公布，自2023年6月1日起施行。

2023年4月28日

（此件公开发布）

大理白族自治州住房公积金个人住房贷款 实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范大理白族自治州住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，确保公积金资金安全，防范公积金贷款风险，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）、《大理白族自治州住房公积金管理办法》等有关规定，结合全州公积金贷款工作实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于大理白族自治州（以下简称大理州）行政区域内公积金贷款的申请、审批、发放、担保、偿还、贷后管理等工作。

第三条 公积金贷款应遵循先存后贷、存贷结合、贷款担保、防范风险、高效便民的原则。

第二章 贷款对象及条件

第四条 住房公积金缴存人在大理州购买、建造、翻建、大修自住住房时，可向大理白族自治州住房公积金管理中心（以下简称中心）申请公积金贷款。

自住住房类型包括：

（一）新建住房：房地产开发企业已取得商品房预售许可证或现售备案，并与中心建立项目合作关系，且可在不动产登记

机构办理房屋买卖备案或抵押权登记的住房。

(二)再交易住房：具有完全处置权利且可在不动产登记机构办理买卖过户及抵押登记的住房。

(三)建造、翻建、大修住房：已取得建设规划部门建造、翻建、大修的许可或批准文件的住房。

第五条 借款人申请公积金贷款应同时具备以下条件：

(一)具有大理州户籍或在大理州工作的缴存人；

(二)年满 18 周岁且未达到法定退休年龄，具有完全民事行为能力的自然人；

(三)资信良好，有稳定的经济收入，具备相应的贷款偿还能力；

(四)住房公积金个人账户处于正常状态，并已连续足额缴存公积金满 6 个月以上，且 12 个月内未支取过公积金；

(五)具有住建部门确认的购房合同或协议，取得建造、翻建、大修住房的许可或批准文件，且时间在 12 个月内（不含商转公贷款）；

(六)已支付一定金额的首付款，首付款与所购房屋总价的比例不低于本细则规定的相应比例；

(七)必须是购买、建造、翻建、大修住房的产权所有人，有共有产权人的，共有产权人须为配偶、父母或子女；

(八)无尚未结清的公积金贷款；

(九)符合中心规定的其他贷款条件。

借款申请人的配偶及共有产权人应共同申请公积金贷款，共

同申请人应至少具备以上（二）、（三）、（八）、（九）项条件。

第六条 公积金贷款支持缴存人购买、建造、翻建、大修首套自住住房或第二套改善型自住住房，不支持第三套及以上住房。同一家庭（含夫妻双方和未成年子女，下同）不得重复使用同一住房理由申请公积金贷款。

第七条 公积金贷款套数的认定，以不动产登记机构不动产登记系统记录的住房套数、借款人公积金贷款承诺书等为依据。

（一）借款人家庭无住房且无公积金贷款记录的，认定为首套住房，执行首套房公积金贷款政策。

（二）有下列情形的，认定为第二套住房，执行二套房公积金贷款政策：

1. 借款人家庭已有一套住房的；
2. 借款人家庭有公积金贷款记录且贷款已结清的。

（三）借款申请人对家庭成员不动产登记信息记录有异议的，可到不动产登记机构进行验证或变更不动产登记信息；对公积金贷款记录有异议的，可到中心进行核实。

第八条 申请公积金贷款时，借款申请人和共同申请人存在下列情形之一的，不予受理。

（一）个人征信系统存在以下不良信用记录之一的：

1. 个人征信记录和公积金贷款记录有连续3期以上或累计6期以上逾期记录。
2. 被人民法院纳入失信被执行人名单的。
3. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等。

(二) 近五年内被中心纳入失信行为登记的。

(三) 存在其他有影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 公积金贷款可贷额度由公积金贷款最高额度、房屋价值、抵押物价值、还贷能力等因素综合评估后取最低值，最终可贷额度向下取整到万元。

第十条 公积金贷款的最高额度，参照《大理州住房公积金管理中心住房公积金贷款额度调节管理制度》执行。

第十一条 公积金贷款金额与首付款之和不得超过住房总价，同时不得超过抵押物价值的 80%。

(一) 首套房首付款比例不得低于 20%；二套房首付款比例不得低于 30%。

(二) 购买新建住房的价格，以购房合同登记备案的毛坯房价格确定；购买再交易住房的价格，以房屋买卖合同约定的价格、增值税发票显示的价格和当地再交易住房成交参考价的最低值确定；建造、翻建、大修住房的价格，以施工合同或修缮预算书的工程造价确定。

(三) 新建住房、再交易住房的抵押物价值按本条第(二)款确定的价格认定；建造、翻建、大修住房以该套或其他房产进行抵押的，抵押物价值按照有资质的第三方评估机构评估价值确定。

第十二条 借款申请人月还款额不高于家庭月平均收入的

50%。

月还款额为个人征信系统显示的各类负债(包括但不限于商业贷款、信用贷款或贷记卡大额透支、担保等)月还款额和该笔公积金贷款月还款额之和。

借款人家庭收入以公积金缴存基数为准(大理州外的公积金缴存人需提供缴存证明),对收入认定有异议的,可提供银行收入流水、租赁合同、合伙协议、股权分红和经营账户银行流水等收入能力佐证材料。未缴存或非正常缴存公积金的共同申请人可提供近12个月内银行收入流水或社保参保缴费资料等佐证,经中心认定后可重新确定其月平均收入。

第十三条 公积金贷款期限须在1年以上,最长不超过30年,且不超过借款人法定退休年龄后5年,同时不超过抵押物剩余的使用年限。

第十四条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行。如遇法定利率调整,新增贷款执行新的利率,存量贷款于次年1月1日起执行新的利率。

第四章 贷款担保

第十五条 公积金贷款属于担保贷款,担保方式为抵押和保证。借款申请人须提供法律规定的有处分权的房产作为抵押担保;借款申请人购买与中心建立项目合作关系的新建住房,采用保证担保。

房龄超过30年、权属不明或有争议、危房、已经或即将纳

入拆迁范围以及集体土地范围内的房产不能作为抵押担保。

第十六条 借款人以购买新建或再交易住房申请公积金贷款贷款的，应以所购房产进行抵押担保；以建造、翻建、大修住房申请公积金贷款贷款的，可提供其他国有土地的房产进行抵押担保。

第十七条 借款人购买新建住房，在公积金贷款发放前无法办妥抵押登记手续的，应采用保证担保。保证人应与中心签订书面担保承诺，为借款人提供不可撤销阶段性连带责任担保。保证期限至办妥抵押登记手续次日止。

第五章 贷款资料和程序

第十八条 贷款申请资料：

（一）身份证明：居民身份证和居民户口簿、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

（二）婚姻状况证明：结婚证、离婚证、法院判决离婚的生效文书等。

（三）收入证明：参照本细则第十二条执行。

（四）个人征信查询报告：由征信部门提供的借款人、共同申请人（或抵押人）个人信用报告明细版。

（五）银行卡：符合受委托办理公积金贷款的商业银行（以下简称受托银行）扣划要求的借款人个人借记卡Ⅰ类卡。

（六）购房资料：

1. 购买新建住房：购房首付款发票或交款收据（附付款刷卡小票或转账单据），经登记备案的商品房购销合同，不动产权证或单位担保承诺函，售房单位收款账户信息。

2. 购买再交易住房：再交易住房买卖合同、不动产权证，再交易住房买卖增值税发票和契税完税发票，售房人身份证和收款账户信息。

3. 国有土地建造、翻建住房：不动产权证，《建设工程规划许可证》，施工合同，施工方身份证和收款账户信息。

4. 集体土地建造、翻建住房：《农村集体土地使用证》或集体土地用地批复，《乡村规划建设许可证》或《乡村建设规划许可证》，施工方身份证和收款账户信息。

5. 大修住房：房屋安全鉴定部门出具的《危房鉴定书》（危房等级达到C级以上），修缮预算书或施工合同，施工方身份证和收款账户信息。

第十九条 贷款流程：

（一）贷款申请。借款申请人应到购建住房所在地中心提出贷款申请，并提交贷款申请资料。

（二）贷前调查与资信评估。由中心及受托银行对借款申请人及共同申请人缴存公积金、借款用途、资信、还贷能力、抵押物等情况进行调查，提出审查意见。

（三）贷款审批。借款申请人符合公积金贷款规定的，中心在规定时限内作出是否同意贷款、贷款额度和期限的决定；经审查，借款申请人不符合公积金贷款规定的，中心应作出不予受理

的决定，并告知原因。

（四）贷款签约。根据审批情况，中心、受托银行和借款人、保证人或抵押人签订《借款合同》，并根据《借款合同》约定办妥抵押登记手续。

（五）贷款发放。达到放款条件后，由中心进行核准并发放贷款。以抵押方式担保的（不含商转公贷款），贷款资金应划入售房人或施工方账户；以保证方式担保的，贷款资金应划入房地产开发企业商品房预售资金监管账户。

第六章 贷款偿还

第二十条 借款人应按月偿还公积金贷款本息，还款方式为等额本息或等额本金。

第二十一条 借款人应按约定的还款计划在每期还款日前将当期应还款项足额存入委托扣款账户。不按期偿还贷款的，按《借款合同》约定的条款加收罚息。

第二十二条 借款人正常还款满一年后可申请提前偿还部分贷款或提前结清贷款余额。申请提前偿还部分贷款的，还款金额不低于2万元。还款不满一年申请提前结清的，须支付满一年的贷款利息。

第二十三条 住房公积金账户余额应优先用于偿还公积金贷款。借款人可选择按月对冲偿还公积金贷款。

灵活就业缴存人申请公积金贷款后应以按月对冲偿还公积金贷款。

第七章 贷后管理

第二十四条 借款人在还款期间提出申请,经中心审批同意后,可对原《借款合同》借款人信息、还款账户等内容进行补充和变更。

第二十五条 借款人未按《借款合同》约定偿还贷款本息的,受托银行应通过短信、电话、送达函件、上门等形式进行催收。仍无法收回贷款的,中心可采取扣划借款人和共同还款人的公积金账户余额、保证人代偿、司法诉讼、保全财产或处分抵押物等措施。

处分抵押物所得价款优先用于偿还公积金贷款,不足以偿还贷款本息的,中心及受托银行有权向借款人追偿;其价款超过应偿还部分,中心及受托银行应退还抵押人。

第二十六条 中心和受托银行应加强对按揭合作项目的管理。按季对未完工合作项目进行实地走访、调查,对合作项目建设施工、贷款需求等情况进行研判,对工程停工、房地产开发企业出现经济纠纷或涉法涉诉等情况的,应及时采取停止办理业务等措施防范资金风险;对已完工的合作项目,应及时督促办理不动产权证和办妥抵押登记手续,并由受托银行做好不动产登记证明的保管、变更和撤销。

第八章 法律责任

第二十七条 借款人有以下情形之一的,中心可追究其违约责任:

(一) 采取违反公积金贷款政策规定，以欺骗手段申请住房公积金贷款的；

(二) 挪用公积金贷款或者改变贷款用途的；

(三) 公积金贷款发放后，故意停缴或少缴住房公积金的；

(四) 违反本细则或者《借款合同》约定的违约条款。

第二十八条 借款人出现本细则第二十七条规定情形之一的，中心可采取以下一种或多种方式进行处置：

(一) 限期纠正违规行为；

(二) 停止发放公积金贷款或提前收回公积金贷款本息，处置抵押物；

(三) 将借款人不良信用记录推送至中国人民银行个人征信系统或国家其他信用管理平台；

(四) 取消借款人、共同借款人 5 年内申请公积金贷款资格；

(五) 向所在单位通报、通过中心网站等媒体公开披露。

第二十九条 受托银行未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，拒绝受理公积金贷款申请、拖延发放组合贷款中商贷部分的，未及时催收逾期公积金贷款或行使抵押权利的，中心将根据有关法律法规和委托协议追究受托银行责任。

第三十条 借款人、抵押人、保证人、受托银行、中心等个人和单位在办理公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十一条 本细则中公积金贷款最高额度、首付款比例、公积金连续缴存月数、提取公积金间隔时间等指标，由大理州住房公积金管理委员会根据全州住房市场发展趋势、资金流动性、贷款风险管理等因素综合研判确定后公布执行，遇国家、省、州政策调整时作相应调整。

第三十二条 《大理州住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》、《大理白族自治州住房公积金异地贷款实施细则》中与本细则规定不一致的，以本细则为准。

第三十三条 原《大理白族自治州住房公积金个人贷款实施细则》（大公积金发〔2011〕2号）、2020年5月28日印发的《大理州住房公积金管理委员会关于进一步规范大理州住房公积金贷款政策执行及贷款审批授权的通知》同时废止。

第三十四条 本细则由大理州住房公积金管理中心负责解释。

第三十五条 本细则自2023年6月1日起施行，有效期5年，至2028年5月31日。未尽事宜，参照国家、省、州有关管理规定执行。