



榆规〔2023〕020-市住房公积金中心 003

榆林市住房公积金管理中心文件

榆市房金发〔2023〕66号

榆林市住房公积金管理中心 关于印发《榆林市住房公积金个人住房委托 贷款管理办法》的通知

各科室，各下属单位：

《榆林市住房公积金个人住房委托贷款管理办法》已经榆林市住房公积金管理委员会2023年第3次会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

榆林市住房公积金管理中心

2023年9月20日



榆林市住房公积金个人住房委托 贷款管理办法

第一章 总 则

为加强住房公积金个人住房委托贷款管理,规范公积金贷款行为,支持公积金缴存人员购买住房,有效控制贷款风险,确保住房公积金贷款资金安全,维护借贷双方合法权益。根据《民法典》、国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《贷款通则》、中国银行业监督管理委员会《个人贷款管理暂行办法》和陕西省住建厅《陕西省住房公积金个人住房贷款办理指引》等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第一条 本办法所称住房公积金个人住房委托贷款(以下简称公积金贷款),是指榆林市住房公积金管理中心及其分支机构(以下简称贷款委托人)运用归集的住房公积金,委托商业银行(以下简称受托银行)向已正常缴存住房公积金的人员(以下简称借款人)发放的贷款。形式上包括:新房贷款、存量房贷款、商业住房贷款转公积金贷款和公积金组合贷款等。

第二条 榆林市住房公积金管理委员会(以下简称市住房公积金管委会)负责本市公积金贷款政策制定及相关重大事项的决策。

榆林市住房公积金管委会办公室负责审核提请管委会决策的本市公积金贷款政策、贷款管理制度及相关重大事项。

榆林市住房公积金管理中心(以下简称市住房公积金中心)负责本市公积金贷款业务的组织实施和日常管理。

第三条 公积金贷款规模要按照资金自求平衡的原则，在保证住房公积金个人合法支取的前提下确定。市住房公积金中心每年应编制贷款规模计划，经市住房公积金管委会批准后实施。

市住房公积金中心应与受托银行签订书面委托协议，明确双方权利、义务、责任，并对委托事项办理情况进行监督和考核。

第四条 市住房公积金中心应当强化公积金贷款风险管理，保障资金安全，创新服务模式，提高服务质量，建立标准化服务机制，制定相应的管理办法。

第二章 贷款对象及条件

第五条 公积金贷款对象为在榆林市或其他城市正常缴存住房公积金的人员。

第六条 借款人应当具备下列条件：

- （一）具有合法有效身份证明；
- （二）具有完全民事行为能力；
- （三）具有稳定的收入，信用状况良好，有偿还借款本息的能力；
- （四）连续、按时、足额缴存住房公积金六个月以上；
- （五）无未结清公积金贷款；
- （六）购买、建造、翻建、大修自住住房，提供有效证明材料；
- （七）提供市住房公积金中心认可的担保；
- （八）市住房公积金中心规定的其他条件。

第七条 借款人申请贷款时有下列情形之一的，不予贷款：

- (一) 个人征信存在严重不良记录的;
- (二) 被纳入失信被执行人名单的;
- (三) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的;
- (四) 被纳入市住房公积金中心失信行为登记的;
- (五) 存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第八条 单方缴存住房公积金最高贷款额度为 60 万，双方缴存住房公积金最高贷款额度为 80 万。且不得高于所购房屋总价款的 80%，精装修房不得超过房屋总价 70%。公积金管委会可根据本市房价水平适时对贷款额度进行调整。

第九条 公积金贷款期限以年为单位，借款人申请的贷款期限最长为 30 年，贷款期限最长可计算到借款人法定退休时间后 5 年，且贷款抵押期限不得超过房屋剩余使用年限。

第十条 借款人申请公积金贷款的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和公积金贷款还款方式应保持一致。

第十一条 公积金贷款利率按中国人民银行规定的利率标准执行。期限在 1 年以内（含 1 年）的，实行合同利率，遇法定利率调整，贷款利率不作变动；期限在一年以上的，遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起，按相应利率档次执行新的利率规定。

第四章 贷款程序

第十二条 公积金贷款可采取单位申请集体办理的方式，也可采取个人直接申请贷款的方式，借款人可以向缴存地或购建房所在地的经办网点提出贷款申请。

第十三条 申请公积金贷款的，按照下列程序办理：

- （一）借款人和共同借款人向公积金经办网点提出申请，并提交材料；
- （二）贷款委托人对申请材料进行审核；
- （三）借款人与贷款委托人、受托银行、担保方签订公积金贷款合同，并办理担保等相关手续；
- （四）受托银行按照借款合同约定进行放款。

第五章 楼盘项目备案

第十四条 房地产开发企业在取得商品房预售许可证或完成商品房现售备案后，应及时向市住房公积金中心提出申请，建立公积金贷款合作关系。

第十五条 已建立公积金贷款合作关系的项目，市住房公积金中心应及时对外公布，并受理购房人提出的公积金贷款申请。

第十六条 市住房公积金中心与住建等部门建立联动工作机制，推进楼盘项目合作，共同维护缴存职工使用公积金贷款购房的合法权益。

第六章 贷款担保

第十七条 公积金贷款属于担保贷款。贷款担保采取抵押、质押、保证三种方式。

采取抵押方式的，公积金贷款应以所购房屋抵押。（除建造房屋暂不能抵押的，可以第三人房产抵押。）

采取质押方式的，可用国债、受托银行定期存款单等贷款委托人认可的有价证券、本人或第三人足额公积金进行质押担保，具体的担保方式由市住房公积金中心确定；

采取保证方式的，应由市住房公积金中心认可的第三方承担连带担保。

第十八条 以房产抵押的，应当将住房价值全额用于公积金贷款抵押。

第十九条 办理商转公除为原商业性住房按揭贷款提供担保外不得存在其他权利限制。

第二十条 办理房产抵押的，抵押从登簿之日起生效，至抵押权灭失之日终止。借款人应与受托银行签订书面借款合同，并于贷款发放前在所属区域不动产管理部门办理房产抵押登记手续。借款合同的有关内容按《民法典》相关规定执行。

第二十一条 抵押房产的现值，以签订购建住房合同时所约定的购建住房价格或具有房地产评估资质的评估机构的评估价为基础价，贷款额不得超过抵押房产价值的80%。

第二十二条 抵押人以共有房产作为抵押物的，应当由共有人书面同意，以全部房产作为抵押。

第二十三条 借款人应当在抵押期内妥善保管抵押物，负有维

修、保养、保证完好无损的义务，并接受贷款委托人和受托银行的监督检查。

如抵押物毁损、灭失或因其他原因导致价值贬损的，借款人应在发生后 5 日内，书面通知贷款委托人和受托银行，同时设立新的抵押担保。

第二十四条 在抵押期间未经抵押权人书面同意，抵押人不得以转让、赠与、出借、出售（预售）、设定居住权，设定担保物权等任何方式处分抵押物。

第二十五条 个人住房公积金质押的，应当签订书面质押合同，质押合同至借款人还清全部贷款本息时终止。

第二十六条 处分借款人抵押物、质押物后所获价款，不足以清偿公积金贷款本息的，借款人、共同借款人及担保人应承担连带清偿责任。

第二十七条 组合贷的担保应采取同一种担保方式，设定同一抵押物，处置抵押物公积金贷款和商业性个人住房贷款按各自的债务比例授偿。

第二十八条 借款人办理公积金贷款按照规定条件进行公证。

第七章 贷款偿还及违约管理

第二十九条 借款人应按借款合同约定的还款方式按期足额偿还公积金贷款本息。

第三十条 借款人逾期偿还公积金贷款的，贷款委托人将按中国人民银行有关规定向借款人计收逾期罚息。

第三十一条 借款人在公积金贷款发放 6 个月以后，经贷款委托人同意可全部或部分提前偿还，并办理相关手续。

第三十二条 借款人死亡、失踪、移居国外的，其财产法定继承人、受赠人或代管人，应继续依法履行偿还公积金贷款的义务或者结清贷款，并与贷款委托人续签补充合同和协议书。若无法定继承人、受赠人或代管人，市住房公积金中心有权依法处置抵押物或质押物。

第三十三条 借款人有下列情形之一的，贷款委托人有权提前收回公积金贷款，并追究违约责任：

（一）借款人未按借款合同约定使用公积金贷款或未按照合同约定的还款方式按期足额偿还公积金贷款本息，经贷款委托人或受托银行催收，超过 3 个月仍不能偿还的；

（二）借款人提供虚假文件或资料的；

（三）未经贷款委托人同意，借款人或设定抵押财产的所有权人，将已设定抵押的财产出租、转让、赠予或重复抵押等；

（四）借款人提供的抵押物、质押物，在抵押、质押期间发生毁损、灭失或因其他原因导致价值贬损，可能导致贷款风险发生，且借款人不能及时提供新的有效抵押物、质押物的；

（五）借款人拒绝或阻挠贷款委托人，对公积金贷款使用情况监督检查的。

第三十四条 借款人有下列行为之一的，贷款委托人有权依法提请处置抵押物、质押物：

（一）借款人未按合同约定偿还公积金贷款本息，连续超

过6个月的;

(二) 借款人在合同期满后仍未还清全部公积金贷款本息的;

(三) 借款人在合同终止前死亡、失踪、移居国外,其财产法定继承人、受赠人或代管人拒不偿还公积金贷款本息或无力偿还的;

(四) 借款人违反合同约定,严重影响贷款委托人资金安全,贷款委托人决定提前收回贷款时,借款人拒不接受的。

第八章 监督管理

第三十五条 公积金缴存人员在申请公积金贷款时,应当按照相关规定如实申报信息。如对婚姻状况、亲属关系、购房行为、住房数量等情况进行隐瞒或虚报,或者以弄虚作假等方式补缴公积金、调整缴存基数,或者在无劳动关系的单位挂靠缴存公积金或在公积金贷款发放后故意停缴或少缴住房公积金的,贷款委托人可以终止其公积金贷款办理手续、提前收回贷款,或自上述行为发生之日起按借款合同约定的逾期利率计息。

前款规定的行为涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

第三十六条 经催收后仍不还款,或者存在本规定第三十六条规定的不诚信行为的借款人,市住房公积金中心应当将其不诚信行为录入住房公积金稽核系统,并可纳入人民银行或其他主管部门认可的个人信用征信系统进行惩戒。

第三十七条 借款人未按时履行还款义务的，受托银行应当依法行使催收并协助处置担保权利。

受托银行违规挪用公积金的，市住房公积金中心应当依法解除委托合同，并追究受托银行的法律责任。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十八条 市住房公积金中心及其工作人员在公积金贷款管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第九章 贷款档案管理

第三十九条 本办法所称的公积金贷款档案是指贷款委托人及受托人的住房公积金贷款档案，由贷款受理、审核、发放、催收、变更等环节所形成，具有查考和利用价值，为贷款和还款行为提供依据，归档保存的文件、合同及其他相关纸质和电子档案资料。

第四十条 应建立全面、规范的公积金贷款档案管理规章制度及办法，档案资料移交、保管、使用应当严格按照贷款委托人有关的贷款档案管理办法及规定执行。

第十章 附 则

第四十一条 本办法规定的公积金贷款最高额度、公积金贷款占住房价款总额最高比例等指标，应当根据国家、省、市住房政策及本市公积金缴存、提取和贷款情况适时调整。

第四十二条 榆林市住房公积金管理中心可根据本办法制定实施细则及操作规程。

第四十三条 原有规定与本办法不一致的，按本办法执行。本办法未尽事宜，参照国家、省、市相关管理规定执行。国家、省、市相关管理规定发生调整的从其调整。

第四十四条 本办法由榆林市住房公积金管理中心负责解释。

第四十五条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起实行施行，有效期 5 年。原《榆林市住房公积金管理委员会关于印发〈榆林市住房公积金个人住房委托贷款管理办法〉的通知》（榆政房金委发〔2018〕001 号）废止。

榆林市住房公积金管理中心

2023年9月20日印发

- 12 -