附件3

梅州市住房公积金贷款管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加强我市住房公积金管理，规范住房公积金贷款行为，提高资金使用率，维护缴存职工合法权益，进一步防范资金风险，推动住房公积金事业高质量发展，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》（建金管〔2005〕5号）及《广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 中国人民银行广州分行关于印发<进一步加强全省住房公积金管理工作的实施意见>的通知》（粤建金函〔2016〕245号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 住房公积金贷款（以下简称“公积金贷款”）是指以住房公积金为资金来源，梅州市住房公积金管理中心（以下简称“市公积金中心”）委托商业银行向符合贷款条件的住房公积金缴存人发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的住房贷款。

**第三条** 市公积金中心负责公积金贷款的审批和管理。经市住房公积金管理委员会同意，市公积金中心应当委托商业银行（以下简称“受委托银行”）办理公积金贷款、结算等金融业务。

第二章 贷款对象和贷款条件

**第四条** 贷款对象是指按规定正常缴存住房公积金（含本市和异地）的职工、灵活就业人员，在本市购买、建造、翻建、大修普通自住住房时可申请住房公积金住房贷款。

**第五条** 购买普通自住住房可在两年内申请公积金贷款；建造、翻建、大修普通自住住房在不动产权证书签发之日起两年内申请公积金贷款。

**第六条** 职工申请住房公积金贷款必须具备下列条件：

（一）大陆居民具有中华人民共和国户籍及有效居民身份证；台港澳同胞具有来往内地通行证或台港澳居民居住证；享有中国永久居留权的外国人具有护照和外国人永久居留身份证；

（二）申请贷款时，连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）；异地缴存时间以及退役军人在军队缴存时间可以和本市缴存时间合并计算;

（三）按规定支付购房首期房款；

（四）具有完全民事行为能力，有稳定的收入来源，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

（五）具备贷款人认可的本市房产作为抵押，并能办理抵押手续；

（六）贷款人规定的其他条件。

**第七条** 市公积金中心对由政府安置或自主择业的军队转业、退役军人优先提供公积金贷款。

**第八条** 职工的征信记录是住房公积金贷款的重要审批依据，对于出现下列情形之一的职工限制贷款：

（一）人民银行征信记录显示贷记卡累计逾期6期（含）以上的，还清逾期金额2年后方可申请住房公积金贷款；

（二）人民银行征信记录显示商用房贷款、消费贷款、助学贷款或任意种类贷款累计逾期6期（含）以上的，贷款结清5年后方可申请住房公积金贷款；

（三）提供虚假材料骗取骗贷行为（含已遂和未遂）列入住房公积金系统黑名单的职工，从列入黑名单之日起5年内不得申请住房公积金贷款。

**第九条** 有以下情形之一的，不能申请住房公积金贷款：

（一）职工家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在梅州市购买第三套及以上住房或在全国范围内已经使用过两次住房公积金贷款的；

（二）职工家庭在全国范围内存在未结清住房公积金贷款的；

（三）职工与父母、配偶、子女之间买卖住房的；

（四）申请人和共同申请人未按照相关政策法规缴存住房公积金，或者存在以弄虚作假等方式汇补缴住房公积金、调整缴存基数的；

（五）所购住房建筑结构为砖木结构、混合结构的；

（六）所购房屋用途为别墅或非居住用房的；

（七）仅购买住房部分产权份额的（共有产权住房除外）；

（八）被纳入失信或被执行人名单的。

**第十条** 购房人不属于同一个家庭的，仅能由其中一个符合公积金贷款条件的购房人家庭申请公积金贷款，所有产权人及其配偶应当作为共同抵押人。

第三章 贷款额度

**第十一条** 住房公积金贷款额度按照市住房公积金管理委员会最新公布的贷款最高限额执行。

**第十二条** 具体的贷款金额根据以下条件核定：

（一）申请住房公积金贷款最高额度不超过缴存职工（含配偶）账户保留余额的20倍；

（二）在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款本息额不得超过职工（含配偶）住房公积金缴存基数的50%；

（三）缴存职工家庭使用住房公积金贷款时，购买首套普通自住住房，最低首付款比例为20%；购买二套普通自住住房，最低首付款比例为30%；建造、翻建和大修自住住房的，首套自住住房的贷款额度最高不超过房屋总价款的80%，二套自住住房的贷款额度最高不超过房屋总价款的70%；

所购住房为一手房的，房屋总价款以房屋买卖网签合同价款为准；所购住房为存量房（二手房）的，房屋总价款以购房增值税普通发票计税金额为准；所购共有产权住房的，房屋总价款以房屋买卖合同约定的总价款为准；建造、翻建和大修自住住房的，房屋总价款以提供的评估报告为准；

（四）贷款金额≤房屋总价款-首付金额（含提取金额）；

（五）对购买一星级（含一星级）以上绿色建筑项目和装配式建筑的商品房时，公积金贷款额度最高可上浮20%；

（六）符合条件的高层次人才申请贷款按人才相关规定执行；

（七）符合条件的多子女家庭职工的公积金贷款额度最高可上浮20%；

（八）购买共有产权住房的首付比例参照购买商品住房有关规定执行；

 （九）购房人不属于同一家庭的，最高贷款金额不超过借款人家庭所占产权份额对应的金额-首付金额。

**第十三条** 公积金贷款住房套数认定标准如下：

（一）职工家庭在我市无房产，申请公积金贷款按照首套房政策执行；

（二）购房职工家庭成员名下在我市已拥有一套住房的，申请住房公积金贷款时，按二套房政策执行；

（三）套数认定以职工家庭在我市不动产登记管理部门确定的房产套数为准。

第四章 贷款期限和贷款利率

**第十四条** 住房公积金贷款期限应同时符合下列要求：

（一）贷款期限最长不超过法定退休年龄，灵活就业人员男性不超过60周岁、女性不超过50周岁；

（二）贷款期限不超过30年；

（三）贷款期限不得超过抵押房屋土地使用权终止年限；

（四）二手房楼龄不超过30年。受委托银行应通过房地产主管部门确认的房屋信息以及具有房地产评估资质机构出具的房屋核查（评估）报告综合判断住房楼龄；

**第十五条** 住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定利率执行。贷款期限内如遇利率调整，于利率调整的次年1月1日起按新的利率标准执行，不再另行通知。

第五章 贷款程序

**第十六条** 住房公积金贷款按以下程序办理：

（一）受理：借款人可以线上提交或线下向市公积金中心服务窗口或受委托银行办理网点提交住房公积金贷款有关材料。材料齐全的予以受理；如材料不齐全的，通知借款人补充。

（二）调查：受委托银行进行贷前调查审核。

（三）审批：市公积金中心进行贷前审批。

（四）签订合同：经审批同意的贷款，由借款人与受委托银行签订《梅州市住房公积金个人住房贷款借款合同》（以下简称“借款合同”）。

（五）放款：受委托银行办好不动产抵押登记手续之后将贷款材料送至市公积金中心放款。

**第十七条** 放款时，贷款资金应当划入售房单位（售房人）或者建房承担方在银行开设的账户内，不得直接划入借款人账户或者支付现金给借款人。

第六章 贷款材料

**第十八条** 申请住房公积金贷款应提供以下材料：

（一）所有贷款类型均需提供的材料：夫妻双方（共同购房人）身份证明（含身份证、台港澳居民居住证、外国人永久居留身份证）、婚姻证明、户口簿。

（二）直接向开发商购买普通自住住房的，还需提供购房合同、增值税普通发票（房价20%或以上）。

（三）购买“二手房”的，还需提供购房合同、增值税普通发票、不动产权证书、卖方的“旧房地产权证”或“不动产登记证”、收款账户资料。

（四）建造、翻建、大修自住住房的，还需提供不动产权证书、建设工程规划许可证、评估报告。

异地缴存职工的异地贷款缴存使用证明免提交，出示“电子码”即可。

第七章 贷款抵押

**第十九条** 借款人申请住房公积金贷款时，必须以所购（建造、翻建、大修）不动产用于贷款抵押。

**第二十条** 在申请放款前须办妥不动产抵押登记手续或不动产抵押预告登记手续。

**第二十一条** 抵押期间，未经市公积金中心同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。

**第二十二条** 借款人还清全部贷款本息后，受委托银行应在7个工作日内办理抵押登记注销手续，并通知借款人领回《不动产权证书》。

第八章 贷款偿还

**第二十三条** 借款人应当依照借款合同约定的还款方式、还款计划，可以采用银行卡扣划还贷或公积金按月冲还贷，按时偿还贷款本息。未按约定偿还贷款所产生的罚息及相关责任由借款人个人承担。因特殊情况造成借款人无法偿还贷款的，可由共同借款人或直系亲属代为偿还。

借款人违反合同约定，未按时偿还贷款本息连续逾期6期以上（含六期）屡催无果的，受委托银行应依法向法院提起诉讼。

**第二十四条** 借款人可按贷款合同约定提前偿还部分或全部贷款。借款人提前部分偿还贷款本息的，可根据自愿选择“剩余贷款期限不变重新计算月还款额”或“月还款额不变缩短剩余贷款期限”的方式偿还剩余贷款。

**第二十五条** 借款人可办理按月冲还贷业务，委托市公积金中心在不改变贷款年限、还款方式的前提下，按月从借款人的个人住房公积金账户中提取公积金，偿还当月住房公积金贷款本息。在冲还贷期间应关注贷款偿还情况，因个人账户余额不足导致扣款失败造成逾期的，由个人承担相应责任。

**第二十六条** 借款合同有效期限内，借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人或法定代理人应继续履行借款人所签订的《梅州市住房公积金个人住房贷款借款合同》。

**第二十七条** 借款合同发生纠纷时，应及时协商解决，协商不成的，当事人可依法向有管辖权的法院提起诉讼。

第九章 其他事项

**第二十八条** 职工申请办理贷款业务的，市公积金中心或受委托银行应自受理之日起3个工作日内作出给予贷款或不予贷款的决定。不予贷款的，应告知职工不予贷款的原因。

**第二十九条** 职工申请住房公积金贷款，应当按照本办法如实申报信息和提交证明材料。若未如实申报信息或者提交虚假证明材料的，市公积金中心可以将其信息作为不良记录录入住房公积金系统黑名单。

**第三十条** 市公积金中心依法向金融信用信息基础数据库提供职工住房公积金贷款信息。

**第三十一条** 市公积金中心要严格实行贷款额度和预警等级联动调整机制，在触发不同级别预警时，按规定向社会公告。

**第三十二条** 市公积金中心可以根据本市住房公积金贷款情况以及国家、省和本市住房政策，就贷款额度提出调整方案，经市住房公积金管理委员会批准后公布执行。

**第三十三条** 本办法自2024年X月X日起施行，有效期5年。2019年印发的《梅州市住房公积金贷款管理规定》（梅市公积金委〔2019〕03号）同时废止。