

WHCR-2021-0380003

关于印发《威海市住房公积金 贷款管理实施细则》的通知

威住〔2021〕14号

各有关单位、职工：

现将《威海市住房公积金贷款管理实施细则》印发给你们，请遵照执行。本规定自2021年12月10日起施行，有效期至2026年12月9日。本规定施行之前的有关政策与本规定不一致的，以本规定为准。

威海市住房公积金管理中心

2021年12月6日

威海市住房公积金贷款管理实施细则

第一章 总则

第一条 根据国务院《住房公积金管理条例》和山东省住建厅、财政厅、中国人民银行济南分行《关于进一步规范和完善全省住房公积金管理的通知》等有关规定,结合本市实际,制订本细则。

第二条 个人住房公积金贷款(以下简称“公积金贷款”)是指以职工缴存的住房公积金为资金来源,向参加住房公积金制度的职工发放的,定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的专项住房贷款。公积金贷款不得用于商业用房、商住两用房、别墅、办公用房、车库及装修、投资等其他用途。

第三条 威海市范围内所有已按规定建立住房公积金制度的单位,其职工在购买、建造、翻建、大修自住住房时可按本规定向威海市住房公积金管理中心(以下统称“管理中心”)申请公积金贷款。

第四条 公积金贷款对象是指已按规定缴存住房公积金、符合条件并且具有完全民事行为能力的自然人。

第二章 贷款条件

第五条 申请公积金贷款的职工应具备的一般条件:

(一)具有威海市各市区常住户口或有效居留身份。

(二)已连续足额缴存住房公积金12个月以上。

(三)住房公积金账户没有被冻结或封存。

(四)在威海市辖区以内购建土地性质为国有出让住宅用地的自住住房，且该套住房未以购建住房方式申请提取公积金。

(五)须同意以所购住房的全部产权作抵押。

(六)申请现房、二手房贷款的，房屋不动产权证和契税完税证自签发之日起不超过一年；申请期房贷款的，商品房预售合同自签署之日起不超过三年。

(七)本人和配偶须授权管理中心在中国人民银行个人信息基础数据库查询个人信用状况。

第六条 可给予公积金贷款的其他规定：

(一)新开户单位补缴以前年度的，须正常缴存12个月以上方可贷款。已开户单位补缴以前年度的，须正常缴存12个月以上方可贷款。已开户单位当年欠缴的，补足月份后可视为连续缴存。

(二)辖外调入的职工，其缴存时间未间断的，可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算缴存时间。

(三)在威海辖区以外城市缴存住房公积金的职工，户籍为威海市辖区范围内的，在威海市购买自住住房。

（四）威海市本地缴存公积金职工商业住房贷款不超过三年，符合条件的可以在提前还清后转为公积金贷款。

（五）威海市本地缴存公积金职工为双一流大学毕业生，申贷条件由连续正常缴存 12 个月放宽到 6 个月，贷款额度不与公积金账户余额挂钩。

第七条 下列情况不予发放公积金贷款：

（一）以非夫妻关系的共有人身份购房的。

（二）再交易住房的售房人（即原住房产权人）为其配偶的。

（三）有不良信用记录、未清偿的债务及担保的。

（四）因离婚、死亡、继承、赠与等原因出现财产分割、分析、过户的非房屋买卖交易行为或产权关系不明确的。

（五）公积金贷款不得重复发放，夫妻双方不得同时使用两笔公积金贷款，且同一坐落房屋只能申请一次公积金贷款。

（六）已经两次使用公积金贷款的缴存职工家庭。

（七）购买第三套及以上住房的缴存职工家庭。

（八）上级规定的其它情形。

第三章 贷款额度

第八条 最高贷款限额按威海市住房公积金管理委员会确定额度执行。

第九条 可贷额度。在不超过最高限额的前提下，可贷额度参照以下因素计算，按其中最小值确定：

(一)购买首套房的，申请公积金贷款总额不超过所购住房房价总额的70%。其中：购买拆迁房的，申请公积金贷款总额不超过拆迁合同差价(补交金额)的70%。建造、翻建自住住房的，申请公积金贷款总额不超过住房评估价值的70%。大修自住住房的，申请公积金贷款总额不超过大修部分评估价值的70%。

购买第二套住房的，申请公积金贷款总额不超过所购住房房价总额的60%。

二手房合同价与评估价值、契税完税计税金额不一致时，按最低的一项计算，房龄在6年(含)以上的，房龄每增加10年，房屋价格相应下浮10%。

(二)月还款额(含组合贷款)不超过夫妻双方近12个月公积金平均缴存基数的70%。

(三)夫妻双方住房公积金账户余额的20倍。

(四)双一流大学毕业生和高层次人才等其它情形的按上级相关规定执行，各项优惠政策不能混合使用。

第十条 贷款额度确定后仍不足以支付购买住房全部价款的，可同时向受委托银行申请商业性住房贷款(即个人住房组合贷款，商转公贷款除外)。

第四章 贷款期限和利率

第十一条 购买现房、期房、二手房及建造、翻建自住住房的公积金贷款期限最长不超过30年，大修自住住房的贷款

期限最长不超过 20 年。办理组合贷款的，公积金贷款和商业性贷款的贷款期限必须一致。

可贷款年限在法定退休年龄基础上可以再延长 5 年。

第十二条 公积金贷款执行国家政策性优惠利率，按中国人民银行公布的公积金贷款利率执行。二套房贷款在此基础上上浮 1.1 倍。组合贷款中的商业性贷款部分执行商业性个人住房贷款利率。

公积金贷款期限为 1 年的，遇法定利率调整，不分段计息，实行合同利率。公积金贷款期限为 1 年以上的，遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日按相应公积金贷款档次利率执行。

第五章 贷款申请发放程序

第十三条 申请公积金贷款的职工，不论购房类型均应提供身份证、户口簿以及购房合同等基本资料，不同购房类型需另外提供相应的证明材料。

第十四条 管理中心对借款申请人及其配偶的信用报告进行查询，并填写《个人信用查询报告》。

第十五条 管理中心对借款申请人提供的申报资料审核后，在 5 个工作日内做出是否准予公积金贷款的決定，并通知借款申请人。

第十六条 借款申请人自接到同意贷款的通知之日起 5 个工作日内到管理中心签订《住房公积金个人购房借款合同》，办理担保等有关手续。过期不办视为放弃公积金贷款。

第十七条 住房公积金借款合同实行面审面签制度。借款申请人、配偶及抵押住房的所有权人（含共有人）须持身份证件，亲自到场办理签字手续；配偶及第三人因特殊情况不能到场签字的，应出具经过公证的书面授权委托书，由受托人到场签字。管理中心工作人员应对所有到场签字人员的身份进行核实。

第十八条 借款合同、贷款担保等手续办理完毕后，管理中心向受委托银行开具《住房公积金拨款委托书》，将所需公积金贷款资金拨入“委托贷款基金户”，由受委托银行向借款申请人发放公积金贷款。

第十九条 公积金贷款资金应通过委托银行划入售房单位（售房人）或者建造、翻建、大修承担方在银行开设的账户内。

单位与开发商合作联合开发的，可以按“联合开发协议书”约定内容进行公积金贷款资金拨付。

第六章 贷款担保

第二十条 担保方式。公积金贷款应以所购住房作抵押。购买期房暂时不能办理房屋抵押登记的，可选择开发商担保、他处或第三人住房抵押、质押等临时性担保方式。临时性担保方式根据情况不同可单独或结合使用。所购期房取得不动产权证后，应将临时性担保方式变更为所购住房作抵押。

（一）购买现房，二手房的，以所购住房作抵押。

（二）购买期房的，可以选择开发商担保、他处或第三人住房抵押、中心认可的质押、方式。

（三）申请组合贷款的借款申请人必须同时符合公积金贷款和商业性贷款的条件，且须为同一担保方式，同一还款方式，同一还款期限。

（四）一次性还本付息的 1 年期贷款，须办理住房抵押或提供质押，不采用开发商担保方式。

第二十一条 担保办理机构。房屋产权抵押担保的登记机构为各级不动产登记机关；质押担保的登记机构为定期存单的存款银行或长期国债的认购银行。

第二十二条 房屋产权抵押担保。抵押住房必须是土地性质为国有出让住宅用地、具有完全产权的住宅房产。

抵押物价值确认。现房按实际购买价值确认；二手房、他处住房、第三人住房以及建造、翻建、大修自住住房，须经有资质的评估机构评估确认价值。抵押率原则上不超过 70%。

第二十三条 定期存单或长期国债质押担保。质押物必须是出质人享有所有权和处分权的定期存单或长期国债。以定期存单或长期国债质押的，均按存款银行或认购银行出具的质押权利凭证载明的价值确认。质押率最高不超过质物价值的 90%。管理中心应向出质定期存单的存款银行或长期国债的认购银行核实，并进行质押登记，取得存款银行或认购银行出具的

质押权利凭证。质押权利凭证办妥的日期不得迟于贷款的实际发放日期。质押期限不得低于贷款期限。

管理中心不接受具有下列情形之一的质押：

- （一）第三人提供的质押物。
- （二）所有权有争议的。
- （三）已挂失、失效或被依法止付的。
- （四）被依法查封、冻结、扣押或采取其他强制性措施的。
- （五）已经质押的定期存单或长期国债。
- （六）具有不宜质押的其他情形的。

第二十四条 担保人提供保证的，在借款合同上盖章。

第二十五条 担保变更时，新的担保权设定后方可解除原担保，或同时办理新担保的设定和原担保的解除手续。

第二十六条 担保的解除。借款人还清公积金贷款本息的，管理中心将抵押物或质物返还借款人办理担保解除手续。

第七章 贷款回收

第二十七条 1年期的公积金贷款实行到期一次性还本付息，到期后由受委托银行从借款人的还款账户中扣划。

第二十八条 1年期以上的公积金贷款采用等额本息还款法或等额本金还款法还款。从公积金贷款发放的次月起，由中心采用转账方式，每月从借款人及配偶的住房公积金账户中提取当月还款额直接抵还，账户余额不足时，转为由受委托银行按月从借款人的银行还款账户中扣划。

第二十九条 1年期以上的公积金贷款，每月20日为扣款日（遇法定节假日则随之顺延），借款人应在每月19日前，主动查询用于抵还贷款的住房公积金帐户的余额，余额不足时将当期应还本息足额存入还款账户。

第三十条 1年期以上的公积金贷款，借款人在还款期内可申请提前偿还部分公积金贷款或提前一次性偿还全部公积金贷款。1年期的公积金贷款不办理提前还款。

第三十一条 借款人申请提前偿还部分公积金贷款，还款额按万元的倍数冲减本金，自下月起相应调减月还款额。

第三十二条 借款人申请提前一次性偿还全部公积金贷款，按剩余本金和实际占用天数计算还款总额。借款人存款不足或其他因借款人原因造成的扣款不成功，自批准提前一次性还清公积金贷款的次日起将全部公积金贷款余额转入逾期处理。

办理提前部分或一次性还清公积金贷款的借款人，可同时申请提取个人及配偶公积金账户内的余额（百元倍数）用于提前还贷，但提取额不能大于剩余的还款额。

第三十三条 使用公积金贷款（含组合贷款中公积金贷款部分），在签订借款合同时，一律采用委托逐月冲抵还贷方式归还贷款，即借款人及其配偶委托管理中心采用转账方式，每月从指定的住房公积金账户中提取当月还款额直接抵还贷款。

第三十四条 借款人还清公积金贷款本息后，借款合同终止，解除抵押、质押登记，领回抵押物或质物。

第三十五条 借款人不能按合同规定的还款日期归还当期应还公积金贷款本息，应于次日起转入逾期，按中国人民银行有关规定计收罚息及复利。借款人逾期还款的，管理中心应将当月逾期信息汇总上报中国人民银行，记入个人信用征信系统。

第三十六条 借款人在还款期间，预留信息发生变动时，需及时告知管理中心。

第三十七条 借款人在公积金贷款后死亡、丧失民事行为能力或经济能力发生变化等情况下，可以申请对原合同约定的借款人主体、贷款期限、还款方式、抵（质）押物以及保证担保人进行变更。（详见《威海市住房公积金管理中心个人购房借款合同变更管理规定》）

第八章 法律责任

第三十八条 借款人及共同还款人有下列情形之一的，管理中心和受委托银行有权停止支付贷款或者提前收回全部公积金贷款，借款人及共同还款人承担全部违约责任。

（一）采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的。

（二）不按照住房公积金借款合同规定用途使用公积金贷款的。

(三) 未经管理中心同意, 将设定抵押权或质押权财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的。

(四) 拒绝或阻挠管理中心对公积金贷款使用情况进行监督检查的。

(五) 还款期间, 发生连续欠缴公积金6个月及以上的。

(六) 住房公积金借款合同中约定的其他事宜。

第三十九条 发生下列情形之一者, 管理中心有权依照《民法典》的有关规定要求担保人履行担保义务。

(一) 借款人在偿还贷款期限内, 死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力而无继承人、遗赠人、法定代理人, 或法定继承人或受遗赠人拒绝履行住房公积金借款合同的。

(二) 借款人连续三个付款期或累计六个付款期未按时偿还公积金贷款本息的。

第四十条 债权的实现。

(三) 采用抵押方式的, 管理中心可与抵押人协议以折价或拍卖、变卖的方式处置该抵押物; 如协议不成, 可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(四) 采用质押方式的, 管理中心有权按借款合同的约定直接兑现质物; 如兑现不成, 可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（五）采用保证方式的，管理中心有权要求第三方按约定的协议履行保证责任，如履行不成，可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第四十一条 处理抵押物、质物所得价款，依下列顺序分配使用：

- （一）实现债权的费用。
- （二）处理抵（质）押物应缴纳的税款。
- （三）偿付借款人所欠贷款本息、罚息和应付的违约金。
- （四）赔偿由债务人违反合同而对债权人造成的损害。
- （五）剩余价款返还抵押人或出质人。

处分抵（质）押物所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵（质）押权人有权向债务人追索不足部分。

第九章 附则

第四十二条 本实施细则由威海市住房公积金管理中心负责解释。

第四十三条 本实施细则自 2021 年 12 月 10 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 9 日。