沈阳住房公积金个人住房贷款管理办法

（征求意见稿）

第一章  总  则

第一条 为积极发挥住房公积金作用，更好满足缴存人住房需求，规范住房公积金个人住房贷款业务，保证资金安全，防范贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》、住房和城乡建设部《住房公积金个人住房贷款业务规范》、《沈阳市住房公积金管理条例》及有关政策文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 沈阳住房公积金管理中心（以下简称沈阳公积金中心）发放的住房公积金个人住房贷款（以下简称住房公积金贷款），其资金来源于单位缴存职工、灵活就业人员（以下合称缴存人）缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金。

第三条 缴存人在购买自住住房时，可以向沈阳公积金中心申请住房公积金贷款。购买的自住住房包括商品住房和保障性住房。商品住房包括新建自住住房和再交易自住住房（二手房）。保障性住房包括配售型保障性住房和共有产权住房。

第四条 住房公积金贷款类型包括纯公积金贷款、组合贷款中的公积金贷款部分、住房公积金个人住房贴息贷款（以下简称贴息贷款）、个人住房商业贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公贷款）等。

第五条 本办法适用于住房公积金缴存人（含在军队、武警部队缴存住房公积金的现役人员）在本市行政区域、沈抚改革示范区购买自住住房向沈阳公积金中心申请住房公积金贷款，以及沈阳公积金中心所属省直分中心、铁路分中心、电力分中心缴存人，在其工作所在地购买自住住房向沈阳公积金中心申请住房公积金贷款。

第六条 住房公积金贷款涉及的金融业务由沈阳公积金中心委托沈阳住房公积金管理委员会指定的受委托办理住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受委托贷款银行）进行办理。沈阳公积金中心应当与受委托贷款银行签订委托合同，并按照委托合同约定，检查监督住房公积金贷款资金使用情况。受委托贷款银行应及时向沈阳公积金中心提供与住房公积金贷款有关的业务资料和业务数据。沈阳公积金中心应按照国家有关规定和委托合同约定，向受委托贷款银行支付委托贷款手续费。

第七条 住房公积金贷款采取抵押担保和保证担保。抵押担保的抵押物应为申请住房公积金贷款所购买的自住住房。承担保证担保责任的住房置业担保公司应与沈阳公积金中心签订担保协议。

第八条 住房公积金贷款业务由沈阳公积金中心所属管理部、分中心，以及受委托贷款银行负责咨询与受理，由沈阳公积金中心、分中心贷款业务部门负责集中审查与批准。

第二章  贷款对象和条件

第九条 住房公积金贷款对象应是具有完全民事行为能力且按规定缴存住房公积金的自然人，包括在本地或异地正常缴存住房公积金的单位缴存职工、灵活就业人员（须在本地缴存公积金）、外籍人员、获得境外永久（长期）居留权人员和香港澳门台湾居民等。

第十条 申请住房公积金贷款应以家庭为单位，并确定一名符合贷款申请条件的家庭成员作为借款申请人（主借款人），其他家庭成员符合贷款申请条件的，可作为共同申请人。共同申请人须为借款申请人的配偶、子女或父母。

第十一条 借款申请人及共同申请人须同时具备以下条件：

（一）有相对稳定的收入，有偿还贷款本息的能力；

（二）未达到法定退休年龄（按周岁计算，申请贷款日期应在退休当年的生日月份之前）；

（三）应在申请贷款前6个月连续缴存公积金，个人住房公积金开户满180天，从贷款申请到贷款发放期间应处于正常缴存状态，对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的，缴存时间、账户设立时间可合并计算；

（四）本人及其配偶名下拥有住房套数和使用过住房公积金贷款次数符合住房套数认定标准；

（五）本人及其配偶均无尚未还清的住房公积金贷款；

（六）本人及其配偶的个人征信情况符合信用审查规则；

（七）购买新建自住住房的，所购买楼盘施工状况及其开发企业信用等符合楼盘风险防控规定；

（八）已向售房人、售房单位、房屋交易资金监管账户支付首付款，且不低于规定比例；

（九）已经取得购买新建自住住房（保障性住房）备案合同，或已经与再交易住房产权人签订房屋买卖协议，或已经通过法院拍卖形式购得房屋并取得不动产权登记证，且备案合同、登记证的签发时间与申请贷款的时间间隔符合贷款申请时限的有关规定；

（十）应是购买自住住房的房屋所有权人或共有权人，购买的房屋按照现行法律、法规可作为抵押物；

（十一）同意沈阳公积金中心认可的担保方式；

（十二）符合国家和沈阳住房公积金管理委员会规定的其他条件。

第十二条 本办法第十条中规定的任何一项条件不具备的，或借款申请人（及其配偶）、共同申请人（及其配偶）有以下情形之一的，贷款不予受理或发放：

（一）全国范围存在尚未还清的公积金贷款本息的；

（二）家庭在全国范围内已存在2次公积金贷款记录的；

（三）所购房屋已设立居住权的，或所购房屋用途为商业、办公用房等非自住住宅的；

（四）购买再交易住房的，买卖双方为父母与子女、夫妻之间等关系的，或前夫与前妻关系但婚姻关系解除不超过一年的；

（五）拟通过赠与、继承、析产等非购买交易方式取得房屋所有权的；

（六）所购买房屋在当地不动产登记部门存在抵押登记（顺位抵押方式的商转公贷款房屋除外，顺位抵押方式的商转公贷款房屋只能有一个抵押权人，且抵押权人为原商贷银行）；

（七）已拥有房屋的部分产权，拟购买该房屋的其他产权或部分产权的；

（八）被沈阳公积金中心认定存在违法违规提取住房公积金纳入黑名单未被移除的；

（九）提供虚假贷款资料的；

（十）存在规定的其他不予贷款情形或影响公积金贷款资金安全等情形的。

第三章  贷款额度、期限、利率

第十三条  住房公积金贷款额度计算规则如下：

（一）按照最高贷款比例（等于1-最低首付款比例）乘以房屋总价，确定贷款比例限额。再交易住房的房屋总价在成交价与评估价中取最低；

（二）按照还款能力计算公式（申请贷款前6个月最低住房公积金月缴存基数×还贷系数×贷款年限×12个月），确定还贷能力限额。存在共同申请人的，将借款申请人与共同申请人近6个月的最低缴存基数相加，再按公式进行计算；

（三）按照借款申请人及共同申请人账户余额之和乘以账户余额倍数，确定账户余额倍数限额；

（四）以沈阳住房公积金管理委员会规定的最高贷款额度乘以相关系数，确定最高贷款限额。最高贷款额度应按借款人为单人、双人、三人及以上，分档次确定最高贷款额度。相关系数包括但不限于资金流动性系数、针对重点购房群体提高的政策性限额倍数；

（五）有房贷、车贷、信用卡等家庭债务的，应在贷款额度计算过程中予以核减；

（六）在贷款比例限额、还贷能力限额、账户余额倍数限额中取最低值，减去家庭债务合计金额，再与最高贷款限额取最低值，即最高可贷额度。

第十四条  住房公积金贷款期限不得超过30年。贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后5年。按有关文件规定，借款申请人退休年龄在法定退休年龄基础上可以延长的，依照有关文件规定执行。购买再交易住房申请的贷款期限与该房龄之和不超过贷款规定年限。

第十五条  住房公积金贷款利率按照中国人民银行公布的住房公积金贷款利率执行。当遇法定贷款利率调整时，按照有关规定执行。

第四章  贷款办理程序

第十六条  贷款咨询与受理

（一）沈阳公积金中心应通过业务柜面、12329服务热线、手机app、网站等多种渠道开展贷款咨询。

（二）贷款咨询应包括：贷款基本条件、贷款用途、利率、期限、额度、还款方式、还款途径、所需资料明细、办理流程、办理场所、办理周期等。

（三）沈阳公积金中心或受委托贷款银行应要求并指导借款申请人(含共同申请人，下同)及其配偶填写、提交住房公积金个人住房贷款申请表，同时应按要求收取借款申请资料：
 1.身份证明：包括居民身份证、外国人永久居留身份证等有效身份证件；
 2.婚姻状况证明：无法通过联网核查婚姻信息的，提供结婚证、离婚证等；
 3.首付款证明：购买新建自住住房的，提供售房单位出具的发票或收据及支付凭证；购买再交易自住住房未进行资金监管的，需提供首付款已支付凭证；
 4.贷款用途证明：贷款用于购买新建自住住房的，提供经房地产行政主管部门备案的购房合同；
 5.异地贷款的，提供“全国住房公积金公共服务”微信小程序里面的《业务办理电子码》；
 6.其他需要的资料。

（四）沈阳公积金中心或受委托贷款银行应按照《住房公积金个人住房贷款业务规范》要求，对贷款申请进行初步审核，并与借款申请人及其配偶就其贷款意愿、贷款用途等事项进行面谈，对借款申请人及其配偶的权利、义务及违约所应承担的法律责任进行告知或提示。

（五）对于不符合受理政策的贷款申请，沈阳公积金中心或受委托贷款银行应告知借款申请人不予受理的原因及补正方式，并将申请资料退还借款申请人。

第十七条 贷款审查与批准

（一）沈阳公积金中心应结合贷款申请资料对受理意见，以及借款申请人公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额、首付款比例等贷款申请相关情况进行复核。

（二）沈阳公积金中心应在对审查意见进行合规性审核、对贷款申请审查资料进行完整性复核的基础上，对借款申请人的贷款申请进行审批。

（三）对于未通过贷款批准的贷款申请，沈阳公积金中心应告知借款申请人未通过批准原因及补正方式，退还申请资料。

第十八条 贷款签约

（一）贷款签约可在贷款批准后进行，也可在优化办理流程的基础上，由沈阳公积金中心或受委托贷款银行征得借款申请人同意后，在贷款受理环节完成贷款签约事项。

（二）在办理签约手续前，沈阳公积金中心或受委托贷款银行应核查借款合同及相关单据齐备，且内容完整、要素齐备、字迹清晰、没有涂改；借款合同中的贷款要素应与贷款信息系统中的信息一致。

（三）签订借款合同时，沈阳公积金中心或受委托贷款银行应核实合同当事人身份真实有效，告知有关合同内容、权利义务及其他应注意事项，指导借款申请人及其配偶、抵押人在借款合同及抵押担保相关协议和相关单据上签字，并及时完成沈阳公积金中心及受委托贷款银行在借款合同及相关单据上的签章手续。

第十九条 担保落实

沈阳公积金中心负责住房公积金贷款及组合贷款的担保落实，应对贷款资料进行完整性复核，并根据贷款批准意见、贷款担保方式等，落实贷款担保手续，协助抵押人办妥抵押登记等。确认贷款担保已落实后，应在贷款信息系统中完成信息录入。

第二十条 贷款发放

（一）在贷款发放前，沈阳公积金中心应核查贷款批准意见明确，借款合同各方当事人应已完成签约，借款合同约定的担保应已落实，借款合同中贷款收款账户信息应与业务系统中的收款账户信息一致，借款合同约定的其他放款条件应已具备。
 （二）沈阳公积金中心应及时发放贷款资金，并登记公积金贷款明细账；对于贷款发放失败的，沈阳公积金中心与受委托贷款银行应及时沟通，共同采取补正措施。

（三）沈阳公积金中心及受委托贷款银行应在贷款发放成功后，及时将借款合同及贷款支付凭证等资料交付各方当事人，并应将贷款受理、审查、批准、发放等资料、借款合同及相关附件单据、担保落实文件等，按贷款档案管理要求归档。

第五章 贷款回收与变更

第二十一条 贷款回收

（一）贷款发放后，借款人（含共同借款人，下同）应按借款合同约定按时还本付息。每月还款资金由沈阳公积金中心按协议约定优先从借款人住房公积金账户余额中扣划；住房公积金账户余额不足的，受委托贷款银行应按借款合同约定从借款人还款账户扣划贷款本金及利息资金。因特殊原因无法进行委托扣划还款的，可通过现金等方式回收贷款。受委托贷款银行应将回收的借款人还贷资金及时划入沈阳公积金中心指定账户，并应将还款结果及时反馈沈阳公积金中心。

（二）贷款的偿还应采用分期按月偿还的方式，分期还款额的确定可采用等额本息还款法或等额本金还款法，贷款采用日对日还款的方式确定每期还款扣划日。当采用其他还款方式时，应经沈阳住房公积金管理委员会批准并报上级监管部门备案后实行。

（三）贷款全部回收后，沈阳公积金中心应向借款人出具贷款结清证明，并积极协助借款人解除抵押权。住房公积金组合贷款、贴息贷款结清后，应由受委托贷款银行共同协助借款人解除抵押权。

第二十二条 在贷款期间内，当借款人发生符合沈阳公积金中心规定情形时，需对原借款合同约定的内容进行变更，可向沈阳公积金中心申请办理贷款变更业务，主要包括提前还款、还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人（抵押人）变更等。

第六章 贷后管理

第二十三条 贷后检查与风险监测

（一）贷款发放后，应进行贷后检查与风险监测，宜通过回访借款人、查阅档案资料、分析贷款信息系统数据、采集其他有关信息等方式进行。贷后检查与风险监测应包括：

1.借款人资信情况、还款情况、收入状况及其他可能影响其还款能力的重大变化；

2.抵押物的存续状况、权属情况及价值变动等情况；

3.保证人的财务状况及其他可能影响担保能力的重大变化等情况；

4.贷款资产质量情况，包括贷款整体的风险状况、不良贷款分布等情况；

5.贷款信息质量情况，包括借款人联系方式、通信地址等变动信息，担保债权和担保物权变动等情况；

6.其他有关风险事项，包括贷款的真实性、贷款使用的合规性等情况。

（二）对贷后检查及风险监测过程中发现的风险事项和问题，应及时分析、报告并采取相应风险控制和化解措施。

第二十四条 档案管理

（一）贷款档案资料的收取录入、整理移交、保管使用、借出退还等全过程工作应开展有效管理并建立管理制度。

（二）各项贷款业务的相关业务资料及其他必要资料等贷款实体档案资料，应及时整理归档。

（三）贷款电子档案资料管理，应确保贷款电子数据与其对应的贷款实体档案记载信息一致。

（四）贷款档案应存放在为其配置的必要设施中，对于房屋他项权利证明、抵押权预告登记证明、权利质押证明等重要物品及单证，应设置专门的档案库房或保险柜进行存放，并应定期检查，不得遗漏或丢失、毁损。

（五）贷款实体档案应保管至贷款还清后至少5年，经鉴定无未了事项后可销毁，贷款实体档案销毁应按国家相关规定审批、监销；贷款电子数据档案应永久存储。

第七章 贷款逾期管理

第二十五条 贷款发生违约后，沈阳公积金中心应及时开展相应催收工作，并应根据催收结果的不同情况采取相应处置措施。

第二十六条 贷款催收管理应结合贷款违约程度、借款人还款能力、还款意愿等情况，采取短信、电话、信函、实地、律师函或司法诉讼等方式对借款人、保证人进行催收或追偿，并应形成催收记录及证明资料。

第二十七条 逾期贷款分类一般先进行定量分类，即先根据借款人连续逾期次（期）数进行分类，再进行定性分类，即根据借款人违约性质和贷款风险程度对定量分类结果进行必要的修正和调整。

第二十八条 催收分类标准

（一）正常类：借款人一直能正常还本付息，不存在任何影响贷款本息及时、全额偿还的不良因素；借款人累计违约期数在1-2期（含2期）以下，并属于偶然性因素；

（二）关注类：借款人累计逾期数达3-5期；借款人虽能还本付息，但已经存在影响贷款本息及时、全额偿还的不良因素；

（三）风险类：借款人存在连续3期（含3期）逾期还款或累计逾期还款期数达6期（含6期）以上；已符合担保公司垫付条件，担保公司追偿逾期贷款可能发生一定损失，但损失金额尚不能确定；

（四）损失类：经诉讼提请法院处理抵押物后或以其他财产仍未能偿还贷款本息。

第二十九条 分类催收方式

（一）对正常类逾期贷款由管理部组织委托银行进行催缴，可采取电话、短信方式，告知借款人按期履行还款的义务和法律责任；

（二）对关注类逾期贷款由受委托贷款银行进行催收，可通过邮寄《逾期催缴通知单》《律师函》的信函方式，对于无法通过电话、短信或信函方式联系的借款人，需采取上门催收方式告知借款人按期还款的义务和逾期还款的法律责任；

（三）对风险类、损失类逾期贷款，凡属担保公司全额垫付范畴由担保公司履行代偿责任并进行法律诉讼处置，不属担保公司代偿范围由沈阳公积金中心移交受委托贷款银行进行法律诉讼，待法院判决后综合采用欠款扣收、以物抵债等各类逾期贷款清收处置措施回收贷款资金。

第三十条 对采取所有可能的催收措施和实施必要的催收处置程序之后仍存在损失的逾期贷款，沈阳公积金中心可根据国家贷款核销程序规定进行贷款核销。核销后的公积金贷款应当账销案存，留存好贷款核销资料。对于已核销贷款，沈阳公积金中心应至少每年进行一次调查催收，向法院申请调查借款人财产变动情况，一旦发现借款人、担保人有可偿债财产，及时采取有效措施回收贷款。

第八章  法律责任

第三十一条  借款人未按照借款合同约定的期限偿还贷款的，应当按照借款合同约定或按国家有关规定支付逾期利息。需要处分抵押物用于偿还贷款的，按合同约定执行。

第三十二条 借款人用于公积金贷款抵押的房屋，在贷款本息全部偿清前因拆迁等原因致使抵押物灭失的，借款人必须提前告知沈阳公积金中心，以重新设定抵押物或者提前偿清贷款。未及时告知沈阳公积金中心的，借款人应按照合同约定承担相应的法律责任。

第三十三条 借款人有下列情形之一的，沈阳公积金中心可宣布剩余贷款全部提前到期，要求借款人立即偿还全部包括但不限于贷款本息、罚息等，或要求借款人、保证人承担相应的法律责任：

（一）使用虚假材料申请借款的；

（二）未按借款合同约定用途使用借款的；

（三）未经沈阳公积金中心同意，擅自改变抵押物使用用途或将抵押物重复抵押、拆迁、出售、变卖、赠与或以其他形式转让的；

（四）连续三个或累计六个还款期未按约定偿还贷款本息的；

（五）借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力的，且无财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人的；

（六）借款人的合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人拒绝为借款人履行偿还贷款本息及相关费用义务的；

（七）违反借款合同任何条款，影响贷款本息偿还的。

第三十四条 受委托银行未按照借款合同约定的时间、金额发放贷款以及未按合同扣款，造成借款人或沈阳公积金中心损失的，受委托银行应当赔偿损失。

第三十五条 借款合同当事人可以通过协商解决合同争议或合同违约。当事人不愿协商或者协商不成的，可以向发放贷款的管理部所在地人民法院提起诉讼。

第三十六条 借款申请人对沈阳公积金中心作出的不予贷款的决定有异议的，可以依照行政复议或者行政诉讼法律的有关规定，向沈阳住房公积金管理委员会申请复议或者向人民法院提起诉讼。

第九章  附 则

第三十七条 本办法由沈阳住房公积金管理中心负责解释。办法中提及但未明确的住房套数认定标准、信用审查规则、贷款申请时限规定、最低首付款比例、最高贷款额度、相关系数、贷款年限规定、商转公贷款、灵活就业人员贷款等政策和业务规则，按照沈阳住房公积金管理委员会有关规定和沈阳住房公积金管理中心贷款业务规则执行，定期对外公示。

第三十八条 本办法自印发之日起施行。《沈阳市住房公积金个人贷款管理办法》（沈住公〔2004〕7号）同时废止。在执行本办法过程中，国家有新政策出台，按新规定执行。