

防城港市 住房公积金管理委员会文件

防金委通〔2022〕3号

防城港市住房公积金管理委员会 关于印发《防城港市住房公积金个人住房 贷款业务管理实施细则》的通知

各住房公积金缴存单位及缴存人：

《防城港市住房公积金个人住房贷款业务管理实施细则》已经2022年第三次防城港市住房公积金管理委员会会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

防城港市住房公积金管理委员会

2022年12月26日



防城港市住房公积金个人住房贷款 业务管理实施细则

第一章 总则

第一条 为规范本市住房公积金个人住房贷款业务（以下简称住房公积金贷款）管理，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》、自治区住房城乡建设厅《广西住房公积金业务管理规范》《广西住房公积金内部控制管理规范（试行）》等有关规定，结合防城港市住房公积金管理实际，制定本实施细则。

第二条 防城港市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）主要职责：

（一）根据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金贷款的具体管理措施，并监督实施；

（二）确定住房公积金的最高贷款额度；

（三）贷款使用计划及执行情况的审批等住房公积金贷款管理的重要事项。

第三条 管委会按照人民银行的有关规定，指定受委托办理住房公积金贷款业务的商业银行（以下简称受托银行）。防城港市住房公积金管理中心（以下简称住房公积金中心）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核查。

第四条 住房公积金中心主要职责：

- (一) 执行管委会的各项决策及授权事项;
- (二) 组织实施住房公积金贷款业务;
- (三) 承担住房公积金贷款的风险。

第五条 住房公积金贷款业务办理实行受理、审查、批准三级审批制度和信贷岗位互相制约制度。

第六条 本实施细则适用于本市住房公积金贷款业务的受理、批准、发放、变更、回收、贷后等管理工作。

住房公积金中心委托受托银行承办受理住房公积金贷款业务。

住房公积金中心授权港口、防城、东兴、上思管理部承办审查、批准住房公积金贷款业务。

第七条 本实施细则规定的贷款条件、贷款额度、贷款对象等按照本市住房公积金资金流动性风险预案规定的预警等级进行调控。

第八条 本实施细则和本市自愿缴存相关政策适用于灵活就业人员的住房公积金贷款业务办理。

第二章 贷款类型 对象 条件

第九条 贷款业务类型：购买、建造、翻建、大修自住住房贷款和商业性个人住房贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公贷款）业务。

“自住住房”是指缴存人或其配偶工作、生活（以工作单位或户籍为准）所在市辖区内自住的，并对该房屋拥有所有权的住房，包括商品住房、保障性住房（含房改公有住房、集资

建房等）、市场运作建房、自建私房、危改（棚改）还迁住房等。

第十条 自住住房类型：

（一）新建自住住房：房地产开发企业已取得商品房预售许可证或现售备案，属单位集资建房或危改房项目的售房单位已办理相关立项批文手续，已在住房公积金中心进行贷前调查，且可在本市住房建设部门办理房屋买卖合同备案（准购证）及不动产登记机构办理预告登记或抵押登记的住房。

（二）再交易自住住房：已取得不动产权证书，具有完全处置权利且可在房产管理机构办理买卖合同网签及在不动产登记机构办理抵押登记的住房。

（三）商转公贷款自住住房：已取得不动产权证书，具有完全处置权利，尚剩余商业贷款余额，且可在不动产登记机构办理抵押登记的住房。

（四）建造、翻建、大修自住住房：已取得相关部门的批准文件并开始建造、翻建、大修，且可在不动产登记机构办理抵押登记的住房。

第十一条 贷款对象：在本市范围内购买、建造、翻建、大修自住住房的住房公积金缴存人。

本市住房公积金贷款余额占住房公积金缴存余额的比率（以下简称个贷率）高于85%时，暂停办理住房公积金异地贷款业务（除北部湾经济合作组织成员的湛江市、北海市、钦州市、海口市、儋州市、茂名市、阳江市、玉林市及南宁市等签订异地贷款合作协议的城市外），个贷率低于80%时恢复办理。

第十二条 申请住房公积金贷款的，贷款申请人应具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力的缴存住房公积金的自然人；

（二）具有有效身份证件，包括：属中国大陆公民的，提供居民身份证；属港澳居民的，提供香港、澳门特别行政区居民身份证或港澳居民来往内地通行证；属台湾居民的，提供台湾居民来往大陆通行证；属外籍人员的，提供外国人永久居留身份证；

（三）贷款申请人在申请贷款时，个人住房公积金缴存应符合：

1. 住房公积金个人账户处于正常缴存状态；
2. 最近缴存月份与贷款申请当月的间隔不超过两个月；
3. 已连续正常缴存住房公积金 6 个月（含）以上。

存在下列情况的，可视为连续正常缴存：

（1）缴存人变更了住房公积金缴存中心，变更前后缴存时间连续；

（2）因工作变动、机构改革、申请缓缴等原因存在补缴住房公积金的，补缴部分对应时间与正常缴存时间连续。

（四）在全国范围内无住房公积金贷款余额；

（五）持有经房产管理机构备案的购房合同或建房建筑工程施工许可证，已支付购房首付款，并且首付金额与所购房屋总价的比例不低于本实施细则第二十三条规定的比例；

（六）有较稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好；

(七) 提供住房公积金中心认可的担保方式。

共同申请人应具备以上(二)、(四)、(六)项条件。

第十三条 借款申请人的配偶作为共同申请人,该住房其他共同产权人作为共同申请人共同申请贷款,并承担偿还住房公积金贷款的连带责任。该住房产权共有人应同意将贷款房屋进行抵押,并承担担保责任。

第十四条 住房公积金贷款支持缴存人家庭购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房,不得向购买第三套及以上住房的缴存人家庭发放住房公积金个人住房贷款。

第十五条 借款申请人在全国范围内未使用过住房公积金贷款的,认定为购买首套住房,执行首套房住房公积金贷款政策。

第十六条 借款申请人在全国范围内使用过一次住房公积金贷款并已还清的,认定为购买第二套住房,执行第二套房住房公积金贷款政策。

第十七条 住房公积金中心直接或通过委托银行等方式获知关于项目开发企业的征信信息、资产负债、项目建设、项目销售的有关情况,开展项目调查,如该项目存在贷款风险,或因项目重大要素变更存在贷款风险,不再符合贷款申请条件的,经住房公积金中心核查,该项目的住房公积金贷款申请不予受理。

第十八条 借款申请人申请住房公积金贷款时,有以下情形之一的,不予受理贷款业务申请:

(一) 个人征信存在不良记录的,即借款申请人有近一年

贷款连续逾期 2 期以上或两年内连续逾期 3 期以上的恶意拖欠记录的；借款申请人有近一年信用卡透支连续逾期 3 期以上的恶意拖欠记录的；借款申请人被列入商业银行监控黑名单内的；

（二）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

（三）住房公积金个人账户被有权机关冻结的；

（四）借款申请人担保的贷款有逾期未偿还的。

第十九条 借款申请人申请住房公积金贷款时，曾经发生骗提套取失信行为且惩戒期未届满的，按相关规定限制住房公积金贷款受理。

第二十条 住房公积金贷款套数认定以住房公积金管理系统及信息共享查询到的住房公积金贷款套数、异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明及人民银行征信系统报告为准。

第二十一条 金融机构出具非恶意逾期证明的，可以申请住房公积金贷款。逾期记录来自公务员卡，经核查属于公务消费刷卡后未及时报账产生，且缴存单位出具相关证明的，可以申请住房公积金贷款。

第三章 贷款额度 期限 利率

第二十二条 住房公积金贷款最高额度根据本市住房价格、人均住房建筑面积和住房公积金业务发展状况合理确定。每笔住房公积金贷款最高贷款额度为 48 万元，商转公贷款最高额度为 40 万元。如有调整，另行公布。

第二十三条 执行首套房住房公积金贷款政策的，首付款比例不低于住房价值的 20%；执行第二套房住房公积金贷款政策

的，首付款比例不低于住房价值的 30%。

第二十四条 单笔住房公积金贷款额度应同时满足以下条件：

（一）不得超过抵押物价值扣除首付金额后剩余金额；再交易住房付清房款后办理了该套住房购房提取的，再申请该套住房贷款业务，贷款额度不得超过抵押物价值扣除该套住房提取金额后剩余金额；

（二）不得超过抵押物价值的 80%；

（三）以贷款月还款额测算贷款额度的，借款申请人其他负债月还款额与该笔住房公积金贷款月还款额之和不高于月收入的 60%，且扣除负债月还款总额后的月收入不低于当地统计部门公布的上一年度基本生活费标准。

月收入为借款申请人和共同申请人申请住房公积金贷款时的缴存基数之和，如遇缴存基数调整，需待调整完毕且按新的缴存基数正常缴存后，方可按新缴存基数认定。共同申请人个人账户缴存状态为封存、非正常缴存的，不能认定缴存基数。

其他负债是指人民银行征信系统报告显示的负债（包含但不限于商业贷款、信用贷款、贷记卡或准贷记卡大额透支等）。

第二十五条 抵押物价值的认定：

（一）新建自住住房以房屋交易价格作为抵押物价值；

（二）再交易自住住房以房屋购买合同约定的价格、契税完税凭证或增值税发票注明的计税价格相比较低者作为抵押物价值；

（三）建造、翻建、大修自住住房以该住房评估价值作为

抵押物价值。

房屋装修、房屋其他附属物价值不纳入抵押物价值。

第二十六条 贷款额度测算：

每笔住房公积金贷款的可贷额度由住房公积金中心按照管委会规定的住房公积金贷款最高额度、还款能力测算贷款额度、账户余额倍数测算贷款额度三者取最低值确定（向下取整万元）；商转公贷款的可贷额度按本市商转公贷款有关政策确定。

（一）住房公积金贷款最高额度按照第二十二条规定确定。

（二）还款能力测算贷款额度：

1. 贷款额度 = (月收入 × 60% - 其他负债月还款额) × 贷款年限 × 12。

2. 退休人员、军人作为共同申请人的，其退休待遇收入、军人工资列入月收入测算贷款额度。

（三）账户余额倍数测算贷款额度：

住房公积金资金流动性风险预案预警等级达到橙色（含）以上，贷款额度不得高于借款申请人及共同申请人申请贷款时住房公积金个人账户余额之和的 10 倍（住房公积金个人账户余额不足 1 万元的按 1 万元计算）。

第二十七条 贷款月还款额的测算

（一）住房公积金等额本息月还款额 = 贷款本金 × 《每万元贷款还款对照表》中贷款年限对应的每月还款额（《每万元贷款还款对照表》在住房公积金中心官网公布）。

（二）住房公积金等额本金月还款额 = 贷款本金 / 贷款月数 + 贷款余额 × 月利率。

借款申请人可用“防城港公积金”微信公众号“公积金计算器”计算等额本息、等额本金月还款额。

第二十八条 住房公积金贷款期限以整年计算，贷款期限必须满足以下条件：

（一）贷款期限最短 1 年，最长为 30 年；

（二）贷款期限不超过借款申请人（不含共同申请人）法定退休时间后 5 年；

（三）贷款抵押物的已使用年限加上贷款期限必须低于抵押物所坐落土地使用年限。

第二十九条 住房公积金贷款利率按人民银行公布的法定利率执行。在贷款还款期内如遇法定利率调整时，贷款期限在一年以内（含一年）的，执行合同利率，不分段计息；贷款期限在一年以上的，于下年 1 月 1 日起，按借款合同约定期限相应的档次执行新的利率标准。

第四章 贷款担保

第三十条 住房公积金贷款属于担保贷款。贷款担保采取抵押、保证两种方式。

第三十一条 借款申请人须将购买、建造、翻建、大修的自住住房作为抵押物全额抵押给受托银行。

第三十二条 保证担保

（一）以预购商品房设定抵押的，在未取得房屋抵押权属证明之前，项目开发企业或建房单位提供阶段性保证，直至抵押人取得房屋权属证明。

(二) 项目开发企业或建房单位缴纳阶段性担保金的比例为贷款金额的 3%。

(三) 住房公积金中心建立健全阶段性担保保证金管理制度，规范担保保证金管理。

第三十三条 抵押担保

(一) 个人住房公积金贷款用于购买自住住房的，借款申请人须以所购住房的现值全额设定抵押；用于建造、翻建和大修自住住房的，借款申请人须以建造、翻建、大修自住住房的土地使用权和在建工程作为抵押。

(二) 抵押物应满足以下条件：

1. 抵押人对该抵押物具有所有权，能对住房进行处分；
2. 抵押物所有权完整没有瑕疵，没有争议；
3. 没有列入征收范围；
4. 能办理抵押登记。

(三) 以共有产权住房设定抵押的，须征得其他共有产权人的同意，并办理抵押权登记手续。

(四) 抵押人和抵押权人需签订书面抵押合同，并按规定办理抵押登记手续。

(五) 抵押期间，抵押人需妥善保管抵押物，不得擅自处分，并接受抵押权人的监督检查。

第三十四条 住(建)房项目前期调查

(一) 项目开发企业或建房单位在取得相关销售许可或相关部门审批手续，提交申请报告、阶段性担保承诺书后，住房公积金中心通过实地调查或查询有关管理系统等方式，对住

(建)房项目进行前期调查,了解项目合法性和担保单位诚信、负债、担保能力等情况。

(二)对住(建)房项目的前期调查包括以下内容:

1.项目开发企业的资质;

2.项目的合规性,属于政策性住房项目的需审查是否取得相关部门的审批;

3.项目获得国有土地使用证或不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证(建设工程开工证)、商品房销售(预售)许可证等情况;

4.对于提供阶段性保证担保或承诺的,还应调查担保单位的征信及担保能力,如商品房预售率、财务经营状况、土地使用权或在建工程已设定贷款抵押情况、担保、承诺期内发生合并、撤销、分立、破产清算可能性等情况。

具体调查方法由住房公积金中心根据实际情况制定。

第五章 贷款申请时限及材料

第三十五条 借款人须按以下规定时间向住房公积金中心提出贷款申请:

(一)购买新建自住住房的,借款人应在取得不动产登记证明(预告登记)一年内提出贷款申请;

(二)购买再交易自住住房的,借款人应在签订协议并取得不动产权证一年内提出贷款申请;

(三)商转公贷款的,在取得所购住房的不动产权证后提出贷款申请;

(四) 建造、翻建、大修自住住房的, 借款申请人应在取得有关部门的批准文件并建造一层(含)房屋主体以上至房屋竣工之日起一年内提出贷款申请。

第三十六条 申请住房公积金贷款时, 借款申请人应提供的材料。

(一) 购买新建自住住房公积金贷款:

1. 住房公积金个人住房贷款确认表;

2. 夫妻双方、其他共有人身份证件;

3. 婚姻状况证明;

未婚、丧偶或离异的签署个人婚姻状况声明;

在广西区内民政部门登记婚姻信息的, 授权住房公积金中心通过自治区数据共享交换平台获取;

未能获取婚姻信息以及在广西区外民政部门登记婚姻信息的, 借款申请人需提供:

(1) 结婚的提供结婚证;

(2) 离婚的提供离婚证或法院判决书(民事调解书);

(3) 丧偶的提供死亡证明和结婚证。

4. 购房合同;

5. 不动产权证书;

未取得不动产权证书的:(1) 购买新建自住住房的, 提供不动产登记证明(预告登记)和购房合同登记备案证明;(2) 购买保障性住房的, 提供房改管理机构出具的证明文件。

6. 首付款发票(收据);

7. 借款申请人(不含共同申请人)I类银行卡;

8. 异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明和连续正常缴存 6 个月以上缴存明细（广西区外借款申请人需提供）。

（二）购买再交易自住住房公积金贷款：

1. 住房公积金个人住房贷款确认表；

2. 夫妻双方、其他共有人身份证件；

3. 婚姻状况证明；

未婚、丧偶或离异的需签署个人婚姻状况声明；

在广西区内民政部门登记婚姻信息的，授权住房公积金中心通过自治区数据共享交换平台获取；

未能获取婚姻信息以及在广西区外民政部门登记婚姻信息的，借款申请人需提供：

（1）结婚的提供结婚证；

（2）离婚的提供离婚证或法院判决书（民事调解书）；

（3）丧偶的提供死亡证明和结婚证。

4. 房屋买卖合同（购买拍卖住房的，提供拍卖成交确认书、法院裁定书）；

5. 不动产权证；

6. 契税完税证明；

7. I 类银行卡；

（1）全额方式付清房款的，提供借款申请人（不含共同申请人）I 类银行卡；

（2）首付方式未付清房款的，提供借款申请人（不含共同申请人）的 I 类银行卡、售房人 I 类银行卡复印件。

8. 异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明和连续正常缴

存 6 个月以上缴存明细（广西区外借款申请人需提供）。

（三）建造、翻建、大修住房公积金贷款：

1. 住房公积金个人住房贷款确认表；
2. 夫妻双方、其他共有人身份证件；
3. 婚姻状况证明；

未婚、丧偶或离异的需签署个人婚姻状况声明；

在广西区内民政部门登记婚姻信息的，授权住房公积金中心通过自治区数据共享交换平台获取；

未能获取婚姻信息以及在广西区外民政部门登记婚姻信息的，借款申请人需提供：

- （1）结婚的提供结婚证；
- （2）离婚的提供离婚证或法院判决书（民事调解书）；
- （3）丧偶的提供死亡证明和结婚证。

4. 国有土地使用证或不动产权证；

5. 建筑工程施工许可证；

6. 房地产评估报告；

7. 房屋质量安全鉴定证明；

8. 借款申请人（不含共同申请人）I 类银行卡；

9. 异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明和连续正常缴存 6 个月以上缴存明细（广西区外借款申请人需提供）。

（四）商转公贷款：

1. 住房公积金个人住房贷款确认表；
2. 夫妻双方、其他共有人身份证件；
3. 婚姻状况证明；

未婚、丧偶或离异的需签署个人婚姻状况声明；

在广西区内民政部门登记婚姻信息的，由住房公积金中心通过自治区数据共享交换平台获取；

未能获取婚姻信息以及在广西区外民政部门登记婚姻信息的，借款申请人需提供：

- (1) 结婚的提供结婚证；
- (2) 离婚的提供离婚证或法院判决书(民事调解书)；
- (3) 丧偶的提供死亡证明和结婚证。

4. 不动产权证；

5. 原商业贷款借款合同；

6. 偿还原商业贷款还贷对账单，须含贷款本金余额，并加盖原贷款银行业务公章；

7. 借款申请人（不含共同申请人）I类银行卡；

8. 异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明和连续正常缴存6个月以上缴存明细（广西区外借款申请人须提供）。

第三十七条 住房公积金中心根据本市实际情况，不定期调整并向社会公布办理住房公积金贷款所需材料一次性告知单。

第六章 贷款受理 审查 批准 发放

第三十八条 贷款受理

（一）受托银行受理人员必须具备相关的信贷业务知识。

（二）符合本实施细则规定的借款申请人申请贷款的，须到受托银行业务受理网点提出借款申请，按规定提交真实、完整、有效的申请资料，并配合贷款调查和审核。具体业务受理

网点或其他业务受理途径由住房公积金中心公布。

（三）受理人员与借款申请人就其贷款意愿、贷款用途等事项进行面谈，对借款申请人的权利、义务及违约所应承担的法律责任进行告知或提示，并填写住房公积金个人住房贷款面谈笔录。

（四）受理人员对贷款申请进行初步审核，审核按以下要求进行：

1. 住房公积金个人住房贷款确认表内容填写完整、字迹清晰，相关信息与所提交资料一致；

2. 所提交资料在规定的有效期限内，且属相关部门依职权出具，同时形式符合国家相关规定，内容相互对应；

3. 所提交资料的规格、数量符合要求；

4. 借款申请人为住房公积金缴存人员，且属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有人；

5. 借款申请人姓名、证件号码与其住房公积金缴存信息一致，借款申请人住房公积金缴存是否符合本实施细则第十二条第三款规定。对于借款申请人曾经在异地住房公积金中心缴存住房公积金的，其住房公积金开户、缴存时间可根据原住房公积金个人账户所在住房公积金中心出具的缴存证明信息合并计算；

6. 所申请的贷款期限不得超过 30 年，且贷款到期日不超过主借款申请人法定退休时间后 5 年，应低于抵押物所在坐落土地的剩余使用年限；

7. 根据所申请的贷款金额、期限及适用利率，按等额本息、

等额本金还款法计算的月还款额，不超过借款申请人月收入的规定比例；

8. 所申请贷款额度不高于借款申请人住房公积金个人账户存储余额的一定倍数；

9. 通过人民银行系统征信报告、住房公积金中心贷款信息等，审核借款申请人的信用情况，并确认借款申请人及其配偶均无尚未还清的住房公积金贷款；

10. 所提交的购买、建造、翻建、大修自住住房合同(协议)符合以下要求：

(1) 购买自住住房的，借款申请人应为房屋购买主体之一，所提供购房合同(协议)符合住建管理部门的相关规定；

(2) 建造、翻建、大修自住住房的，借款申请人为建造、翻建、大修房屋的房屋所有权人之一，所提供建造、翻建自住住房的工程概预算以及规划、建设等有关部门的批准文件，大修自住住房的房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等符合相关行政管理部门的规定。

11. 首付款支付比例符合本实施细则第二十三条规定；

12. 对购买自住住房的，使用本次贷款所购住房作为抵押物；建造、翻建、大修自住住房的，须用土地使用权和在建工程作为抵押物；

13. 住房公积金贷款收款人银行开户情况证明内容填写完整、字迹清晰、无涂改，账户信息经贷款用途交易对象认可，且符合国家相关政策规定；

14. 借款申请人提供的还款账户为符合受托银行扣划要求

的人民币借记卡或活期存折；

15. 对于异地贷款的，根据缴存地住房公积金中心出具的异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明，对借款申请人的住房公积金开户和缴存时间、月缴存额、账户缴存余额等信息进行认定审核。

（五）对资料齐全、符合受理贷款申请的，受理人员要求借款申请人确认住房公积金个人住房贷款确认表和住房公积金个人住房贷款面谈笔录中的内容，并指导借款申请人签字，一次性告知后续手续相关信息。

对于不符合受理贷款申请的，受理人员一次性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。

（六）贷款受理后，受理人员在贷款信息系统中完成信息录入，编制贷款唯一编号，签署受理意见，将贷款资料整理后提交贷款审查人员。

（七）受托银行变更受理人员的，需提前五个工作日向住房公积金中心进行报备，提交开通受理权限申请，并做好岗前培训。

第三十九条 贷款审查

（一）审查人员结合贷款申请资料对受理意见，以及借款申请人住房公积金缴存情况、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）审查人员在完成复核工作的基础上进行审查，审查按照以下要求进行：

1. 购买、建造、翻建、大修自住住房合同(协议)等文件资料合规、真实;

2. 借款申请人拟提供的担保符合贷款担保的要求;

3. 对于异地住房公积金中心缴存证明, 通过网络、电话等方式核实真实性。

(三) 对于借款申请人拟提供抵押担保的, 按以下要求进行审查:

1. 根据借款申请人提交的抵押物权属证明或合同(协议)等文件的相关内容, 审查抵押物权属情况符合不动产登记机构抵押登记相关要求;

2. 抵押物价值是否符合要求;

3. 借款申请人申请的贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限。

(四) 对于保证担保的, 审查保证人资格已通过住房公积金中心认可, 并确认保证人的保证意愿。

(五) 贷款的期限、金额、利率等, 根据借款申请人的还款能力、贷款用途、担保情况、单笔最高贷款额度、国家相关政策等要素确定。

(六) 通过贷款审查的贷款申请, 审查人员在贷款信息系统中完成信息录入, 签署审查意见, 将贷款资料整理后提交贷款批准人员。

未通过贷款审查的贷款申请, 由受理人员一次性告知未通过审查原因及补正方式, 退还申请资料。

第四十条 贷款批准

（一）批准人员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，对借款人贷款申请进行审批。

（二）是否批准贷款申请，根据借款人信用情况、还贷能力和担保方式等情况决定，批准人签署审批意见。

（三）通过贷款批准的贷款申请，批准人员要在贷款信息系统中完成信息录入。

未通过贷款批准的贷款申请，由受理人员一次性告知未通过审查原因及补正方式，退还申请资料。

第四十一条 贷款发放

（一）通过贷款批准的，住房公积金中心管理部将审批结果通知借款申请人和受托银行。受托银行按审批结果通知借款申请人办理抵押等贷款手续，并将办妥的贷款手续送住房公积金中心管理部复核，住房公积金中心核准后按借款合同的约定按时足额发放贷款。

（二）新建自住住房贷款资金划转到项目开发企业或建房单位在银行开立的商品房预售资金监管账户；再交易自住住房付清房款后再贷款的，将贷款资金划入借款人账户；再交易自住住房以首付方式未付清房款申请贷款的，将贷款资金划入售房人账户。

（三）住房公积金中心确定（预）抵押登记手续办妥后，对符合放款条件的，将贷款资金足额发放至借款合同约定的收款账户。存在下列情形之一的，不予发放贷款：

1. 借款申请人的个人账户缴存状态为封存、最近缴存月份

与贷款发放当月的间隔超过两个月的;

2. 借款人所购新建自住住房建筑主体结构未封顶的;

3. 提供阶段性保证的项目开发企业未足额缴纳阶段性担保金的;

(四) 符合贷款发放情形的, 在贷款发放前, 要进行核查, 核查按下列要求进行:

1. 贷款批准意见已明确, 借款合同各方当事人已完成签约;

2. 借款合同约定的担保已落实;

3. 借款合同中贷款收款账户信息与住房公积金贷款收款人银行开户情况证明等贷款收款账户资料一致;

4. 借款合同约定的其他放款条件已具备。

(五) 办理贷款发放手续要符合以下要求:

1. 住房公积金中心要向受托银行出具住房公积金贷款放款通知书, 并向受托银行划拨住房公积金贷款资金;

2. 受托银行在收到住房公积金中心划拨的贷款资金后, 两个工作日内完成贷款发放;

3. 受托银行在贷款发放成功后, 一个工作日内将贷款发放结果、贷款发放凭证等资料返还住房公积金中心; 贷款发放失败的, 受托银行要及时与住房公积金中心沟通, 共同采取补救措施。

(六) 住房公积金中心及受托银行在贷款发放成功后, 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。

异地贷款的，住房公积金中心在贷款发放成功后，根据借款合同相关内容填写并反馈异地贷款缴存人住房公积金缴存使用证明回执。

第七章 贷款回收

第四十二条 贷款期限一年以内（含一年）的住房公积金贷款到期一次还本付息；贷款期限一年以上的住房公积金贷款，按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息还款法或等额本金还款法。

第四十三条 贷款发放后，借款人要按借款合同约定按时还本付息。受托银行要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，可通过现金方式回收贷款。

第四十四条 贷款采用日对日还款的方式确定每期还款扣划日。

第四十五条 贷款的偿还资金按以下顺序回收：

（一）正常还款、提前还款的偿还资金，按利息、本金的顺序回收；

（二）逾期还款的偿还资金，按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序回收；多期逾期贷款的偿还资金，按逾期时间先后顺序回收；同一笔还款包含逾期还款和正常还款资金的，所偿还资金按照逾期还款部分、正常还款部分的顺序回收。

第四十六条 贷款的还款按以下规则进行扣划：

（一）扣划借款合同约定分期按月的正常还款，以及逾期

还款时，当借款人还款账户余额大于或等于应扣款金额时，按应扣款金额进行扣划；若借款人还款账户余额小于应扣款金额时，未偿还贷款记为逾期。

（二）扣划借款人约定的提前还款时，当借款人还款账户余额大于或等于应扣款金额时，按应扣款金额进行扣划；当借款人还款账户余额小于应扣款金额时，则不扣划。

第四十七条 贷款全部回收后，要向借款人出具贷款结清证明。同时抵押权人应将解除抵押权利的相关证明资料交还抵押人，并协助办理抵押权注销登记手续。

第四十八条 在还款期间，借款人按约定的还款时间、还款方式偿还住房公积金贷款本息，在每期还款日前将当期应还金额足额存入还款账户。

第四十九条 贷款发放后，借款人的住房公积金个人账户存储余额优先用于偿还住房公积金贷款。

借款人在还款期间，可在个人网厅或持身份证件至住房公积金中心服务网点办理住房公积金按月对冲还贷业务，即住房公积金个人账户存储余额冲抵每月住房公积金贷款还款。对冲还贷业务从下一期还款开始执行，每月对冲还贷一次，对冲还贷时间为每月还款日，住房公积金个人账户存储余额直接冲抵住房公积金月还贷额，当个人账户存储余额不足时，不足部分从借款人的还款账户补充划扣。

第八章 贷款变更

第五十条 在还款期间，经借款人申请，住房公积金中心审

批同意后，可以对原借款合同约定的部分内容进行变更和补充，主要包括提前还贷、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、贷款担保变更、借款人联系信息变更等七项贷款变更业务。

第五十一条 借款人申请贷款变更业务涉及抵押登记变更的，抵押人和抵押权人须办理变更等相关手续。

第五十二条 贷款期限内，借款人申请还款方式变更的，经住房公积金中心审核同意后，受托银行根据贷款变更当期余额和剩余期限、利率按新的还款方式确定、告知借款人新的还款计划。

第五十三条 贷款期限变更分为延长贷款期限（以下简称贷款展期）和缩短贷款期限。

（一）贷款期限内，当借款人出现以下情况之一时可申请贷款展期：

1. 借款人失业，致使其无力按期足额偿还贷款本息；
2. 借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使借款人无力按期足额偿还贷款本息；
3. 借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还贷款本息。

（二）申请贷款展期时，还需符合以下条件：

1. 贷款期限在1年及1年以内的，延长期限累计不得超过原贷款期限；贷款期限在1年以上的，延长期限与原贷款期限相加不得超过30年；

2. 延长期限后，当达到新的利率期限档次时，自期限延长之日起，按当日挂牌的同档次利率计息；

3. 延长期限后，贷款到期日不得超过借款人（不含共同借款人）法定退休时间后 5 年，同时不得超过抵押物剩余使用年限；

4. 担保人同意延长期限。

经住房公积金中心审核同意办理贷款展期的，受托银行与原合同当事方签署展期的书面协议，并根据贷款当期余额、还款方式，按展期后的贷款剩余期限、利率确定并告知借款人新的还款计划。

（三）申请缩短贷款期限的，借款人具备按期偿还贷款本息的能力。

经住房公积金中心审核同意办理缩短贷款期限的，受托银行根据贷款当期余额、还款方式，按贷款期限缩短后的剩余期限和利率确定并告知借款人新的还款计划。

第五十四条 贷款期间内借款人只能申请一次贷款期限变更。存在住房公积金贷款逾期未偿还的借款人不能申请变更贷款期限。

住房公积金中心对变更贷款期限的申请进行审核，对借款人月还款额、家庭月收入、退休年限、个人信用重新进行评估测算，符合本实施细则住房公积金贷款条件的方能变更。贷款期限变更后，住房公积金中心将根据其剩余本金、剩余期限、当前住房公积金贷款利率重新核定月还款额。

第五十五条 贷款期间内，借款人（抵押人）发生以下情

况之一时，可申请变更借款人（抵押人）：

（一）借款人离婚；

（二）借款人死亡。

申请借款人（抵押人）变更的，还需符合以下条件：

（一）变更申请事项已征得原合同当事人及其他利害关系人的同意；

（二）变更后的借款人（抵押人）具有完全民事行为能力；

（三）变更后的借款人原则上为贷款所购买、建造、翻建、大修自住住房的所有权人之一。

经住房公积金中心审核同意的，受托银行与原合同当事方签署关于借款人（抵押人）变更的书面协议。借款人（抵押人）变更后，需办理还款账户变更手续。

第五十六条 贷款期间内，当保证人无法履行保证责任或抵押物减值、灭失等原因，需变更原合同约定的担保时，需符合以下条件：

（一）提供或追加新的保证人的，新的保证人符合本实施细则规定的保证人资格要求；

（二）提供或追加新的抵押物的，新的抵押物须按要求进行评估，贷款余额与新的抵押物价值之比不得大于规定的抵押率，且新的抵押物剩余使用年限应长于剩余贷款期限。

经住房公积金中心审核同意的，受托银行与原合同当事方签署担保变更书面协议。

第五十七条 借款人正常偿还住房公积金贷款 12 期（含）后，可在个人网厅或持身份证件至住房公积金中心服务网点申

请提前还清贷款或提前偿还部分贷款，由住房公积金中心进行审批。住房公积金中心按照借款合同已计收的贷款利息不作调整，不予退还。

借款人提前还清全部贷款本息或提前偿还部分贷款的，应在每月非还款日向住房公积金中心提出申请。申请提前偿还部分贷款的，每次偿还金额应为万元的整数倍，借款人提前还款次数不能超过6次。贷款期限为1年的，借款人不能办理提前部分还款。

借款人提前偿还部分贷款后，住房公积金中心根据提前偿还部分贷款后的贷款余额重新核定月还款额并按上述核定后的金额进行每月还款划扣。

借款人可用自有资金提前偿还贷款，也可授权住房公积金中心划扣借款人（含共同借款人）住房公积金个人账户存储余额直接偿还住房公积金贷款。

借款人婚前使用住房公积金贷款购买自住住房，婚后夫妻共同偿还住房公积金贷款的，借款人配偶可以授权住房公积金中心划扣其住房公积金个人账户存储余额直接偿还住房公积金贷款。

第五十八条 因借款人死亡、被宣告失踪、被宣告死亡等特殊情况导致不能还款的，房屋继承人、受遗赠人或财产代管人可以持本人有效身份证件、法院生效判决书或公证书、新还款银行卡至住房公积金中心管理部提出还款账户变更申请。

第五十九条 变更贷款期限后，达到新的利率期限档次的，自贷款期限变更之日起，按当日同档次利率计息。

第六十条 贷款变更的业务类型、办理材料。

（一）提前还款

办理材料：借款人身份证件、个人住房贷款提前还款申请表（网厅办理零材料）。

（二）还款账户变更

1.借款人申请还款账户变更

办理材料：借款人身份证件、I类银行卡、个人住房贷款还款账户变更申请表（网厅办理零材料）。

2.非借款人申请还款账户变更

非借款人先变更为还款人，再变更还款账户。

办理材料：非借款人身份证件、担保声明、个人住房贷款还款人变更申请表、非借款人I类银行卡、个人住房贷款还款账户变更申请表。

（三）还款方式变更

办理材料：借款人身份证件、个人住房贷款还款方式变更申请表、人民银行系统征信报告。

（四）贷款期限变更

1.贷款展期

办理材料：

（1）因借款人失业申请展期提供以下材料：

①借款人身份证件、个人住房贷款期限变更申请表、人民银行系统征信报告；

②原合同当事人及其他利害关系人同意展期的书面意见；

③人社、民政部门出具的失业证明或领取救济金证明。

(2) 因借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害申请展期提供以下材料:

①借款人身份证件、个人住房贷款期限变更申请表、人民银行系统征信报告;

②原合同当事人及其他利害关系人同意展期的书面意见;

③与借款人有抚养关系的直系亲属患有重大疾病申请展期的, 需提供关系证明;

④相关诊断证明及费用支付凭证。

(3) 因借款人收入明显下降申请展期提供以下材料:

①借款人身份证件、个人住房贷款期限变更申请表、人民银行系统征信报告;

②原合同当事人及其他利害关系人同意展期的书面意见;

③借款人所在单位出具的工资收入降低证明或个人所得税证明。

2. 缩短贷款期限

办理材料: 借款人身份证件、个人住房贷款期限变更申请表、人民银行系统征信报告。

(五) 借款人(抵押人)变更

办理材料:

1. 因借款人离婚申请借款人(抵押人)变更的提供以下材料:

(1) 协议离婚的:

①借款人身份证件、个人住房贷款借款人(抵押人)变更申请表、个人住房贷款变更信息表;

②离婚证;

③公证书: 公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书或离婚协议(经民政部门备案)。

(2) 法院判决离婚的:

①借款人身份证件、个人住房贷款借款人(抵押人)变更申请表、个人住房贷款变更信息表;

②判决书或民事调解书。

2. 因借款人死亡申请借款人(抵押人)变更的提供以下材料:

(1) 申请人身份证件、个人住房贷款借款人(抵押人)变更申请表、个人住房贷款变更信息表;

(2) 死亡证明或户口注销证明;

(3) 公证书: 公证机关出具的证明房屋产权及债务归属, 且该继承人具有完全民事行为能力的公证书。

3. 因增加抵押人申请借款人变更的提供材料: 借款人身份证件、个人住房贷款借款人(抵押人)变更申请表、个人住房贷款变更信息表。

(六) 贷款担保变更

办理材料:

1. 因保证人无法履行保证责任需进行担保变更的提供以下材料:

(1) 借款人身份证件、个人住房贷款担保变更申请表;

(2) 新保证人为个人的, 提供单位工资或异地公积金缴存证明、保证承诺书; 新保证人为单位的, 提供营业执照或统一

社会信用代码或组织机构代码或其他身份登记证明、保证承诺书。

2. 贷款期间，因抵押物减值、灭失等原因，需进行担保变更的提供以下材料：

（1）借款人身份证件、保证人的营业执照或统一社会信用代码或组织机构代码或其他身份登记证明、个人住房贷款担保变更申请表；

（2）新抵押物的抵押物评估报告。

（七）借款人联系信息变更

办理材料：借款人身份证件。

第九章 贷后管理

第六十一条 住房公积金中心要建立贷后检查制度，检查借款人的信用情况；抵押物的完好程度和价值变化情况；受托银行是否认真履行应尽义务；法律、法规的变化是否影响贷款合同的有效性；贷款档案资料的保管是否安全可靠。

第六十二条 受托银行要认真履行《个人住房公积金贷款委托协议》义务，妥善保管抵押权利凭证和贷款档案，及时催收逾期贷款等工作。

第六十三条 住房公积金中心要加强受托银行履行委托贷款协议约定事项的核查，重点核查是否拒绝受理住房公积金贷款申请、拖延发放住房公积金贷款，是否及时催收逾期住房公积金贷款、办理抵押权预告登记转抵押权登记等。

第六十四条 借款人出现贷款逾期的，直接划扣借款人住

房公积金个人账户存储余额及借款人在受托银行的银行存款进行偿还。

第六十五条 借款人还清贷款本息后，受托银行与借款人共同办理抵押登记注销手续，借款合同终止。

第六十六条 在抵押物上设立居住权的，需提前还清贷款或增加新的抵押物或保证人后，方可设立居住权。

新的抵押物或保证人应符合本实施细则担保条款的规定，并经住房公积金中心审批通过。

第六十七条 借款人接受受托银行、住房公积金中心对其还贷能力、抵押物变化等情况的核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知受托银行、住房公积金中心，并配合受托银行、住房公积金中心采取相关债权保全措施。

借款人的经济、婚姻、健康等情况发生重大变化影响贷款偿还的，保证人发生重大情况变化影响担保能力实现，或抵押物因自然因素或其他原因造成损毁、灭失、价值减少等情况，应及时通知受托银行、住房公积金中心，并按住房公积金中心要求提供新的担保。

第六十八条 借款人不按借款合同约定偿还住房公积金贷款本息的，受托银行、住房公积金中心结合贷款违约程度、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。

第六十九条 在催收过程中，对还款记录和意愿良好、由于客观原因出现暂时财务困难的，可协商借款人、保证人采取

变更还款方式、延长借款期限等合同变更手段进行早期干预。

第七十条 借款人不按借款合同约定偿还住房公积金贷款本息的，通过催收方式无法收回逾期贷款，且连续逾期 6 期（含）以上的，受托银行可直接依法提起民事诉讼、保全财产。

第七十一条 贷款核销要遵守国家贷款核销程序规定，贷款核销资料要妥善保管。贷款核销至少每年进行一次，对已核销贷款进行调查追偿，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，要及时采取有效措施回收贷款。

第十章 抵押物处置

第七十二条 在抵押期内，抵押人不得擅自处分抵押物，并接受抵押权人的监督检查。

第七十三条 抵押物在抵押期间被依法拆迁，补偿的费用应按有关规定优先用于偿还贷款，不足部分由借款人一次性还清。

第七十四条 处置抵押物时，其价款不足以清偿贷款及相关费用的，住房公积金中心有权要求借款人偿还剩余款项，或要求保证人承担连带保证责任，直至相应款项全部清偿；其价款超过应偿还部分的，退还借款人或抵押人。

第十一章 档案管理

第七十五条 贷款业务的相关资料及其他必要资料等贷款实体档案资料，需及时整理归档，并根据国家相关规定建立档

案管理制度。

第七十六条 贷款电子档案资料管理，需确保贷款电子数据与其对应的贷款实体档案记载一致。

第七十七条 贷款档案需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，需设置专门的档案库房或保险柜进行存放，并定期检查，不得遗漏或丢失、毁损。

第七十八条 贷后实体档案保管至贷款还清后至少 5 年，经鉴定无未了事项后销毁，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。

第十二章 法律责任

第七十九条 借款人有以下情形之一的，住房公积金中心可以按第八十条的规定追究其责任：

（一）采取欺骗、违规等手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料等方式骗取住房公积金贷款的；

（二）挪用住房公积金贷款或者改变贷款用途的；

（三）住房公积金贷款发放后，故意停缴或少缴住房公积金的；

（四）违反本实施细则或者借款合同约定的其他行为。

第八十条 借款人出现第七十九条规定情形之一的，住房公积金中心可以依法采取以下一种或者多种处置方式：

（一）限期纠正违规行为；

(二) 提前收回全部住房公积金贷款，处置抵押物；

(三) 将借款人不良信用记录推送至人民银行个人信用系统、国家其他信用管理平台及其他受认可的社会信用信息平台。

第八十一条 受托银行不履行委托贷款协议约定事项的，扣减贷款手续费；情节严重的，暂停或取消住房公积金业务办理资格。

第八十二条 住房公积金中心要充分利用房地产市场交易信息，建立健全购房合同交易价格审查制度，加强贷款风险防范。

第十三章 附则

第八十三条 本实施细则所称“借款人”均包含共同借款人，有特别说明的除外。

第八十四条 原有规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。本实施细则未尽事宜，参照国家及自治区、市相关管理规定执行。

第八十五条 本实施细则有关条款遇国家、自治区及市相关政策调整时作相应调整。

第八十六条 住房公积金中心根据本实施细则制定贷款业务操作规程、服务指南。

第八十七条 本实施细则由防城港市住房公积金管理委员会办公室负责解释。

第八十八条 本实施细则自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期五年。

抄送：自治区住房城乡建设厅住房公积金监管处，防城港市住房公积金管理中心。

防城港市住房公积金管理委员会

2023 年 1 月 3 日印发