**关于印发《永州市住房公积金提取使用政策规定》和《永州市住房公积金个人住房贷款政策规定》的通知**

各住房公积金缴存单位、缴存职工：

为进一步发挥住房公积金制度便民、利民、惠民的普惠互助功能，市住房公积金管理委员会第二届第十五次会议对《永州市住房公积金提取使用政策规定》和《永州市住房公积金个人住房贷款政策规定》进行了集中审议和研究通过，现予以发布实施。

附件：1.《永州市住房公积金提取使用政策规定》

2.《永州市住房公积金个人住房贷款政策规定》

永州市住房公积金管理管理委员会

2021年4月15日

附件1：

**永州市住房公积金提取使用政策规定**

总则 第一章

第一条 为进一步加强全市住房公积金提取使用管理,维护住房公积金缴存职工（以下简称“职工”）合法权益,依据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《住房公积金提取业务标准》《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》（建金〔2018〕46号）及《湖南省住房公积金提取管理办法》（湘建金〔2018〕45号）等有关法律、法规、规章和政策规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称住房公积金提取是指职工按规定将住房公积金存储余额部分或全部从个人住房公积金账户取出的行为。

第三条 本规定适用于全市住房公积金提取业务活动。

提取范围 第二章

第四条 职工有下列情形之一的，可申请提取本人住房公积金账户内的存储资金：

1.以职工夫妻或在同一户籍下未成年子女一方或多方名义在缴存地或户籍地购买、建造、翻建、大修首套或第二套自住住房的；

2.离休、退休的；

3.完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；职工与单位解除或终止劳动关系，未在本地或异地继续缴存且封存已满半年的；

4.出境定居的；

5.偿还在缴存地或户籍地购建首套或第二套自住住房贷款本息的；

6.无房职工租房自住的；

7.职工本人、配偶、子女或双方父母患有重大疾病造成家庭生活严重困难的；

8.既有住宅增设电梯的。

 9.   市住房公积金管理委员会（以下简称“管委会”）根据上级文件精神审议通过的其他可提取情形。

第五条  职工死亡或被宣告死亡的，应由职工的继承人、受遗赠人或权益代理人申请提取住房公积金。

第六条 职工有下列情形之一的，不能提取本人住房公积金账户内的存储余额：

1.住房公积金账户被冻结的；

2.与缴存职工夫妻在同一户籍下成年子女购买、建造、翻建、大修自住住房的；

3.购买、建造、翻建、大修别墅、高档住宅、车库、杂房或商铺、写字楼、酒店式公寓、商住一体商业部分等房屋性质或用途为非普通住房的;

4.缴存职工夫妻或在同一户籍下未成年子女一方或多方名义在缴存地或户籍地购买、建造、翻建、大修第三套或第三套以上自住住房的；

5.偿还上述2-4项住房贷款本息的；

6.装修房屋的；

7.申请按年还贷提取时贷款还款逾期的；

8.对同一套住房发生购房提取住房公积金（含异地）行为后，12个月内（含12个月）再次发生交易的；

9.继承、受赠、分家析产、增加共有人等未产生实际住房消费取得房产的；

10.在信用永州平台上存在失信行为尚未整改到位的。

第七条 房屋套数的认定以2009年1月1日后，职工及配偶在我市使用住房公积金的记录计算房屋套数。

第三章   提取金额

第八条  对购买自住住房的，累计提取金额不超过实际支付的购房款。

对建造、翻建、大修自住住房的，累计提取金额不超过实际支付的建造、翻建、大修自住住房费用。

既有住宅增设电梯的，累计提取金额不超过实际支付的分摊费用。
    第九条  对偿还购房贷款本息的，累计提取金额不超过偿还贷款本息总额(不含因逾期产生的罚息)；同一套房办理了住房公积金提取、住房公积金个人住房贷款或商业银行住房按揭贷款的，若提取额加贷款额超过总房款的，办理偿还购房贷款本息提取时，超出部分的按比例剔除。
    第十条  对租住公共租赁住房的，提取金额应按实际房租支出全额提取;对租住商品住房的，按实际房租支出全额提取，但提取金额最高不超过管委会根据我市市场租金水平和租住住房面积规定的租房提取额度。
    第十一条  职工本人、配偶、子女或双方父母患有重大疾病造成家庭生活严重困难的，累计提取金额不超过实际自负医疗费用。
    第十二条 职工有下列情形之一的，提取金额为本人住房公积金账户内的全部存储余额本息，并应注销个人住房公积金账户 :
 1.   离休、退休的;

2.完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的;缴存职工与单位解除或终止劳动关系，未在永州市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）或异地住房公积金管理中心（以下简称“异地中心”）继续缴存的，封存已满半年的；

3.出境定居的;

4.职工死亡或者被宣告死亡的。

第四章  提取需提供的相关资料

    第十三条 职工提取住房公积金，向中心提出申请，并提供身份材料和相关业务材料。 提取身份材料应符合下列规定：

1.对提取申请人提取本人住房公积金账户余额的，应提供本人身份材料；

2.对提取申请人为继承人或受遗赠人的，应提供继承 人或受遗赠人的身份材料和公证的继承协议、或公证的遗嘱、或人民法院的调解书（判决书）等裁判文书、或经人民法院确认的人民调解委员会出具的继承调解协议书；

3.对提取申请人为监护人的，应提供监护人的身份材料和监护人确认材料；

4.提取受托人受提取申请人委托、为提取申请人代办住房公积金提取手续的，应提供提取申请人和提取受托人身份材料、经公证的授权委托书。

5.办理第四条第1、5-8项情形提取的，应提供申请人婚姻状况材料。

6.相关业务材料为提取申请人亲属的，应提供申请人与该亲属的亲属关系材料。

第十四条 提取相关业务材料应符合下列规定：

1.购买自住住房，应提供下列业务材料：

①购买新建商品住房的，应提供登记备案的购房合同或不动产权证书、购房款发票（增值税发票或税收完税证明，税收完税证明上无计税依据、面积的另提供契税纳税申报表，下同）。

②购买再交易住房的，应提供交易过户后的不动产权证书及购房款发票。

③购买保障性住房的，应提供准购文件、保障性住房销售部门签章的购房合同（协议）或不动产权证书、购房款发票。

④ 购买拆迁安置住房的，应提供拆迁补偿安置合同（协议）或所购拆迁安置不动产权证书、购房款发票。

2.偿还商业银行住房按揭贷款本息的，应提供备案的购房合同、个人住房借款合同和贷款银行出具的还款材料。偿还住房公积金个人住房异地贷款本息的，应提供贷款情况表或借款合同、提取时点前与提取金额对应的还款明细；如配偶在异地中心缴存住房公积金的还需提供住房公积金流水账。

3.建造自住住房的，应提供建设工程规划许可证或建筑工程施工许可证、建房款发票或收据。农村建房的，应提供乡镇人民政府依法核发建设用地批准书和乡村建设规划许可证（或相当法律效力的批准文书）、建房款发票或收据。

4.翻建自住住房的，应提供原房屋所有权证（不动产权证书）和规划、建设行政主管部门批准的旧房翻建许可材料、翻建费用发票或收据。

5.大修自住住房的，应提供房屋所有权证（不动产权证书）、C级或D级危房鉴定书(房屋所在地县级以上房产管理部门或具备资质的鉴定机构出具）、大修费用发票或收据。

6.租赁商品住房的，应提供提取申请人和配偶无房证明，出具租房书面承诺。

7.租赁公共租赁住房的，应提供房屋租赁合同、租金缴纳证明。

8.离休、退休的，应提供离、退休证或人力资源和社会保障部门出具的相关确认材料。

9.完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的，应提供人力资源和社会保障部门批准的劳动能力鉴定（确认）申请表和单位出具的解除劳动合同通知或终止劳动合同通知。与单位解除或终止劳动关系，未在中心或异地中心继续缴存的，封存已满半年的免提供业务资料。

10.出境定居的，应提供出境定居签证或户籍注销材料；封存已满半年的免提供。。

11职工死亡或被宣告死亡，继承人或受遗赠人应提供死亡职工户籍注销材料，死亡证或被宣告死亡材料、具有法律效力的继承或受遗赠文件。

12缴存职工本人、配偶、子女或双方父母患有重大疾病造成家庭生活严重困难的，应提供县级以上医院出具的疾病诊断书（加盖医院印章）、医疗住院费用结算单和医保部门结算单。

13.既有住宅增设电梯的，应提供增设电梯住宅的不动产权证书或房屋所有权证、建设费用分摊表或书面协议书、付款发票或收据。

14.购建房地非永州市行政区域内的，还需提供购房时本人或配偶户籍在购房地的材料或配偶在购房地工作的材料。

第十五条 提取申请可通过业务柜台、网络或中心规定的其他方式进行。

    第十六条 中心将提取资金划转至提取申请人的I类银行借记卡。

第五章 提取申请时间及频次

第十七条  购买、建造、翻建、大修自住住房提取申请时间，应符合下列规定：

1.购买新建商品住房的，应自签订购房合同，取得购房发票之日或取得不动产权证书之日起三年内(含三年)可一次或分次申请。

2.购买再交易住房的，应自取得不动产权证书之日起三年内(含三年)可一次或分次申请。

3.购买保障性住房的，应自取得保障性住房管理部门鉴章的购房合同，支付房款开具购房发票之日起至取得不动产权证书之日起的三年内(含三年)可一次或分次申请。

4.购买拆迁安置住房的，应自签订拆迁安置补偿合同（协议）支付房款开具购房发票之日或取得拆迁安置房屋不动产权证书之日起的三年内(含三年)可一次或分次申请。

5.建造、翻建或大修住房的，应自审批文件批准之日起至取得不动产权证书的三年内(含三年)可一次或分次申请。

    6.同套房申请了住房公积金贷款而首付款未足额提取的，可在结清贷款三年内(含三年)可一次或分次申请提取不超过未足额提取部分金额的存储余额。

第十八条  偿还购房贷款本息提取，可在还款满12期或距上次还贷提取后还款满12期之日起申请；贷款结清时未足额提取的还贷本息的可在结清贷款3年(含3年)内可一次或分次继续申请。

    第十九条  无房职工支付租房租金的，应已连续足额缴纳住房公积金满3个月，可在取得无房证明或租住公共租赁住房合同（协议）之日起至租赁到期满6个月内申请。

第二十条  完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系提取；离退休提取；出境定居提取；死亡提取均应在取得相关确认材料后申请。

第二十一条  缴存职工本人、配偶、子女或双方父母患有重大疾病造成家庭生活严重困难的，应在医疗费用结算并经医保部门结算后可一次或分次申请。

第二十二条  既有住宅增设电梯的，应在按建设费用分摊表或书面协议书支付费用并开具付款发票或收据后可一次或分次申请。

**第六章 附则**

第二十三条 本规定由管委会办公室负责解释。中心可以依据本规定制定具体的操作细则。

第二十四条 本规定自发布之日起施行。以前与本规定不符的按本规定执行。

附件2：

**永州市住房公积金个人住房贷款政策规定**

第一章  总  则

第一条  为充分发挥住房公积金支持城镇职工解块住房需求，在落实“住有所居”和“房子是用来住的，不是用来炒的”的功能作用，规范住房公积金个人住房贷款行为，防范和控制贷款风险，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《贷款通则》《个人住房贷款管理办法》及《住房公积金个人住房贷款业务规范》等有关法律、法规、规章和政策规定，结合我市实际，特制定本规定。

第二条  住房公积金个人住房贷款（以下简称“住房公积金贷款”）是指住房公积金管理中心运用住房公积金，以委托贷款方式向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，定向用于在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款，该住房用途为住宅。

第三条  永州市住房公积金管理委员会（以下简称“管委会”）负责制定和调整全市住房公积金贷款政策、确定住房公积金的最高贷款额度、贷款资金使用计划等。

永州市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）负责本市行政区域内住房公积金贷款管理，所辖直属营业部和各县区管理部（以下简称“管理部”）在中心授权的范围内、依法依规办理住房公积金贷款业务。

第四条  住房公积金贷款包括现房贷款、期房贷款、组合贷款和异地贷款。

第五条  已缴存住房公积金的个人自愿缴存者申请住房公积金贷款的，按《永州市个人自愿缴存使用住房公积金管理暂行办法》规定执行。

第二章  贷款对象和条件

第六条  住房公积金贷款对象为具有完全民事行为能力的住房公积金缴存职工（以下简称“职工”）。职工、配偶或同一户籍的未成年子女在永州市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的，均可以职工名义向中心申请住房公积金贷款。

正常缴存住房公积金的港澳台同胞享受与前述职工同等权利。

第七条  借款人申请住房公积金贷款时应当具备下列条件：

（一）住房公积金账户连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上且缴存状态正常。

（二）借款人及其配偶资信良好，具有稳定的收入来源，有按期偿还贷款本息的能力。

（三）具有合法有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款用途资料及首期付款，首付款比例不低于国家、省规定的比例，且购买、建造、翻建、大修自住住房应在3年内提出贷款申请。

（四）职工家庭（已婚状态指夫妻双方，单身状态指职工个人，下同）无未结清的住房公积金贷款（含本市和异地，以及住房公积金“公转商”贴息贷款、异地的商转公贷款等），且在本市行政区域内无2套（含）以上使用住房公积金的房屋套数记录。

（五）借款人距离国家规定的法定离退休年限在1年（含）以上。

（六）能够提供中心认可的资产用于抵押，同意选择中心规定的偿还和担保方式；同意并授权中心通过中国人民银行个人信用信息基础数据库（以下简称“个人征信系统”）查询、打印、保存本人及配偶个人信息状况及其他金融机构贷款与债务情况等，用于贷前审查、贷款审批、贷后管理等。

（七）法律法规所明确的其他必要申贷条件。

第八条  借款人的配偶应作为共同借款人，向中心申请贷款，并承担偿还贷款的连带责任。

第九条  同一套住房发生购房提取住房公积金（含异地）行为后，12个月内（含12个月）再次发生交易的，不予申请住房公积金贷款。

对多个贷款主体（指非职工家庭成员）以共有产权住房申请住房公积金贷款的，应分别提供中心认可的资产设定抵押。

第十条 职工家庭购买首套自住住房的，实行可提可贷政策。职工家庭成员可先提取本人住房公积金用于支付购房价款后再申请住房公积金贷款，但提取与贷款总金额不得超过购房总价。

职工家庭购买第二套自住住房已申请提取住房公积金的、以及购买第三套及以上住房的，不予发放住房公积金贷款。

第十一条  职工家庭房屋套数的核定，以2009年1月1日后，职工家庭在中心通过提取或贷款使用住房公积金的记录计算房屋套数。

异地住房公积金个人住房贷款（以下简称“异地贷款”）房屋套数认定按照认贷不认房标准执行，对在缴存地已有两次（含）以上住房公积金贷款记录的不得办理异地贷款。

异地职工在中心只能办理一次异地贷款。

第十二条  中心对借款人及其配偶个人信用信息要严格审核，应通过个人征信系统、信用永州平台和中心业务系统查询借款人及配偶个人信用状况。存在以下情形之一的，应不予贷款：

1.存在呆账、核销、止付、被强制执行等情形的；

2.被纳入失信被执行人名单的；

3.住房公积金个人账户处于被冻结状态的；

4.当前贷款存在逾期或贷记卡、准贷记卡当前存在逾期的；

5.借款申请资料中未如实填报本人及其配偶的信贷信息、抵押人信息等，或存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

6.在信用永州平台上存在失信行为尚未整改到位的；

7.单笔贷款或单张贷记卡、准贷记卡在近五年内存在连续逾期3期(含）以上或累计6期（含）以上记录，且最高逾期金额1万元以上的（已结清的助学贷款和私借公用贷款除外）；

8.存在其他可能影响住房公积金贷款安全情形的。

对符合减贷情形的，由管委会授权中心制定具体的实施细则明确。

第三章  贷款额度、期限及利率

第十三条  我市住房公积金贷款最高贷款额度实行统一标准50万。由管委会根据我市房价收入比及住房公积金资金使用率、流动性风险防控需要等合理确定并适时调整。

职工家庭的实际贷款额度，在最高贷款额度内按照可贷额度测算公式、首付款比例、抵押物价值、还贷能力和个人信用状况等因素综合测算，取测算结果的最低值。为合理认定借款人承贷能力及控制贷款金额，对资信状况较差、负债较高和职业不稳定的，应酌情降低贷款额度。

对因缴存年限、可贷额度测算未达到借款申请人拟贷额度的，职工可申请组合贷款。

第十四条 可贷额度测算公式为：

可贷额度=[住房公积金个人账户余额+（住房公积金月缴存额×12×未来可缴存年限）] ×n倍数。可贷额度测算以职工家庭为单位，测算低于25万元的，最高可贷额度按25万元核定，其中异地职工贷款n倍数低于本地职工0.2个点，其余测算原则和测算方式保持不变。

（一）住房公积金个人账户余额是指贷款审批时主借款人和共同借款人住房公积金账户的缴存余额。

（二）月缴存额是指贷款审批时，主借款人和共同借款人的正常月缴存额。

（三）未来可缴存年限是指贷款申请时至主借款人、共同借款人法定离退休年龄之间的可缴存年限。

（四）贷款n倍数根据中心每年的住房公积金个人住房贷款率（指个人住房贷款余额占住房公积金缴存余额的比率，以下简称“个贷率”）确定：

1.当“个贷率”低于85%时，n=2；

2.当“个贷率”介于85%（含）-90%之间时，n=1.5；

3.当“个贷率”介于90%（含）-95%之间时，n=1.2；

4.当“个贷率”高于95%（含）时，n=1。

（五）由管委会授权中心根据我市个贷率、资金运行及贷款供需发展趋势情况等确定当年度贷款n倍数和具体实施。中心根据管委会授权情况，每年1月初向社会公布我市上一年度个贷率和本年度贷款执行的n倍数，并公布具体实施时间。实施时间原则上为每年2月1日，具体实施时间由中心确定。

如年度内个贷率发生明显变化或国家、省、市有关政策调整时，经管委会授权，中心可再适当调整。

第十五条  按首付款比例测算可贷额度：

（一）执行首套房住房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于购房总价（不含装修款、车库、杂房等，下同）的20%，贷款额最高不超过总房价的80%。

（二）执行第二套房住房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于购房总价的30%，贷款额最高不超过总房价的70%。

（三）职工以共有产权住房申请住房公积金贷款的，明确产权份额的，以职工家庭（含同一户籍的未成年子女）所占该住房产权份额核算贷款额度。共有产权的份额按《不动产权证书》或《商品房买卖合同》上记载的内容确定；未明确共有产权份额的，产权份额按人平分。

（四）对于职工贷款用途为建造、翻建、大修自住住房的，首付款比例、贷款额度比照上述规定执行。

第十六条  抵押物价值原则上应根据抵押房屋坐落位置、房龄、性质等综合情况确定，由管委会授权中心制定具体的实施细则明确。

第十七条  按职工家庭还贷能力测算可贷额度：

（一）职工家庭贷款月还款额不得超过家庭月收入的60%。

（二）职工家庭月收入原则上以本人住房公积金的月缴存基数测算认定，职工配偶住房公积金账户缴存状态非正常的（包括欠缴6个月以上、封存等），缴存基数不能推定为月收入。

共同借款人未缴存住房公积金的或职工家庭对中心认定的月收入有异议的，可提供其他合法有效的资料佐证。

第十八条  住房公积金贷款利率按中国人民银行的规定执行：

（一）贷款期限为1年的，实行合同利率，遇法定贷款利率调整不分段计算；

（二）贷款期限在1年以上的，遇法定贷款利率调整时，于次年1月1日按相应利率档次执行新的利率规定；

（三）执行第二套房住房公积金贷款政策的，贷款利率按同期首套房住房公积金贷款利率的1.1倍执行。

第十九条  住房公积金贷款期限最短为1年，最长为30年，且贷款到期日不得超过借款人法定退休年龄。男性统一按照60岁退休年龄核定，女性根据国家人社部门的相关规定核定退休年龄。

第四章  贷款资料、程序

第二十条  贷款申请

借款申请人须据实填写《永州市个人住房公积金贷款申请审批表》，并按不同贷款类型提供符合下列规定的资料：

1.身份证件资料：包括居民身份证、户口簿等有效身份证件；

2.婚姻状况资料：包括结婚证、离婚证等；

3.首付款票据：购买新建自住住房的，提供购房款发票（增值税普通发票或税收完税证明，税收完税证明上无计税依据、面积的，另提供契税纳税申报表，下同）；购买再交易自住住房的，提供购房款发票；建造、翻建、大修自住住房的，提供建房款（翻建、大修）费用发票或收款收据；

4.贷款用途资料：用于购买新建自住住房的，提供登记备案的购房合同或《不动产权证书》；用于购买再交易自住住房的，提供交易过户后的《不动产权证书》；用于建造自住住房的，提供建设工程规划许可证或建筑工程施工许可证；用于翻建自住住房的，提供原房屋权属证书（《房屋所有权证》或《不动产权证书》，下同）和规划、建设行政主管部门批准的旧房翻建许可资料；用于大修自住住房的，提供房屋权属证书、C级或D级危房鉴定书（房屋所在地县级以上房产管理部门或具备资质的鉴定机构出具）、工程概预算或修房合同；

5.贷款担保资料：提供抵押物房屋权属证书，以及有处分权人出具的同意抵押资料；

6.贷款资金收款账户资料；

7.贷款还款账户资料；

8.异地贷款或共同借款人在异地缴存住房公积金的，提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》；

9.中心认为需要提供的其他资料。

第二十一条  贷款资料受理

管理部初审受理人员对借款申请人提交的申请资料应及时进行贷款资料、贷款资格、个人信用、担保等情况的初审，按照贷前调查要求完成贷前调查，贷前调查将作为贷款审批的重要依据。对初审合格的应及时完成信息录入和电子档案扫描等，并提出贷款金额、期限和担保方式的初审意见。

对必须开展现场调查的，应在3个工作日内完成贷前调查并做出准予或不准予贷款的答复。

对于未通过贷款初审的贷款申请，贷款初审受理人员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。

第二十二条  贷款审查和审批

（一）管理部审查人员对受理人员的初审意见和贷款资料、资格、担保等进行审查，审查通过的，提出审查意见报贷款审批人（或组合贷款合作银行）审批。

（二）管理部主要负责人负责对审查意见进行合规性审核，并对借款人贷款情况全面审核和提出贷款金额、期限和担保方式的审批意见。

对于未通过贷款审查或审批的贷款申请，将贷款申请资料逐级退回，告知未通过审查、审批原因及补正方式，有疑义的，要求进一步调查落实，由贷款初审受理人告知借款申请人不予贷款的原因。

第二十三条  合同签订和办理抵押

（一）管理部工作人员通知已通过贷款审批的借款人，由合同各方签订《永州市住房公积金个人住房公积金借款及抵押担保合同》(以下简称“《借款合同》”)和《永州市住房公积金管理中心个人住房贷款借据》(以下简称“《借款借据》”)。

（二）合同签订后，借款人自行或委托所购楼盘的开发商到不动产登记部门办妥抵押（预抵押）登记手续。

第二十四条  贷款发放。管理部从不动产登记部门领回抵押权属证明后，按向中心提交贷款发放申请的先后顺序放款，由受委托贷款银行根据《借款合同》和《借款借据》以转账方式将款项划入中心与借款人约定的银行账户。

第二十五条  中心应当自受理贷款申请之日起6个工作日内完成审批工作，自领回抵押权属证明之日起3个工作日内完成贷款发放。准予贷款的，及时办理贷款手续；不予贷款的，应当说明理由。

中心为应对潜在的流动性风险，可根据贷款供需情况适时启动贷款轮候制，中心在确定的贷款规模内依照借款人申请的先后顺序，依次发放贷款，不受以上办结时限的限制。

第二十六条  职工家庭同意并授权中心收集、存储借款人在办理贷款业务过程中主动提供或因使用服务而产生的个人信息，并同意中心将其个人信息和信用信息提供给金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构。

中心查询职工家庭的个人信用信息应严格遵守中国人民银行关于个人信用信息管理规定，建立住房公积金贷款个人信用信息查询台账，及时、准确、完整、逐笔登记，并对异议处理情况予以记载。

第五章  贷款担保及抵押物价值评估

第二十七条  借款人申请住房公积金贷款必须提供中心认可的担保，担保方式分为抵押、抵押加质押和抵押加阶段性保证等。提供第三人房产设定抵押的，抵押人应同时作为保证人。

中心可根据具体情况，采用上述一种或同时采用几种贷款担保方式。所采用的担保价值不得低于借款人的贷款金额。

在贷款期间，经中心同意，申请人可根据实际情况变更贷款担保方式。

第二十八条  抵押贷款指申请借款时需由借款人或第三人提供的，经中心认可的符合规定条件的房产作为抵押物而向借款人发放的贷款。

（一）借款人原则上应以所购住房抵押为主，将住房现值全额用于贷款抵押。当抵押物不足值的，可将本人及配偶住房公积金账户余额一并质押，质押金额为抵押物不足值部分。

（二）借款申请人提供的抵押物，中心将依据以下规定进行估值，若借款申请人对其价值有异议的，应由具有评估资质的机构进行评估，评估费用须由借款申请人自行承担。

1.一年内的新房（首次交易的商品房）其价值的核定，按税收完税证明注明的应纳税基数确定。期房及其转现房视同新房对待，其价值的核定按购房合同上载明的购房价款计价；对于二手房或税收完税证明超过一年的房屋（含门面），其价值的核定依据税收完税证明注明的应纳税基数确定。

2.对提供自建住房（含门面）作为抵押物，其价值的核定可以依据当地政府、税务部门公布的住宅均价或建房成本认定。

（三）抵押人与抵押权人应签订抵押合同，并携规定材料到房屋所在地不动产登记部门办理抵押权登记手续，取得抵押权属证明。以共有产权房屋设定抵押的，需征得其他共有产权人的同意，并签订抵押合同，办理抵押权登记手续。

（四）抵押人对设定抵押的房产必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受中心的监督检查。对抵押的房产，在贷款本息未清偿前，未经中心书面同意，抵押人不得以任何方式（包括但不限于放弃、赠与、出售、转让、设立居住权、重复担保等）处置抵押财产。

（五）抵押担保的期限自抵押登记完成之日起至担保的债务全部清偿之日止。贷款本息清偿后，由借款人到原登记部门办理抵押注销登记手续，解除抵押。

第二十九条  抵押加阶段性保证贷款是申请借款时提供所购住房作抵押，在借款人取得该住房的不动产权证书和办妥抵押登记之前，由所购楼盘的开发商提供阶段性连带责任保证而向借款人发放的贷款。

1.在所抵押的住房取得不动产权证书并办妥抵押登记交中心收执后，根据合同约定，保证人不再履行保证责任。

2.采用本贷款所购住房担保方式的，中心应与借款人、抵押人、保证人同时签订借款及抵押担保合同。

第六章  贷款偿还

第三十条  贷款期限为一年的，实行到期一次性还本付息，利随本清。贷款期限在一年以上的，实行分期归还贷款本息。

借款人可以根据需要选择等额本息或等额本金的其中一种作为还款方式，在合同签订后不得变更。

第三十一条 借款人须按合同约定于贷款发放的次月起按时足额偿还贷款本息。还款日为借款人贷款发放日的每月对应日（月底发放的，还款日统一为每月末）。借款人或共同借款人可采取以下方式偿还贷款本息：

（一）柜面还款方式。指借款人或共同借款人采用现金或转账方式在指（约）定银行账户中存（转）入足额还贷资金，或使用本人个人住房公积金账户余额提前全部结清或提前部分还款。住房公积金贷款还贷期间，共同借款人达到法定退休年龄或已在离退休行政管理部门完成退休审批的，其个人住房公积金账户余额应优先用于偿还住房公积金贷款本息。

1.提前全部结清，指借款人或共同借款人归还当期应还贷款本息的同时结清全部剩余贷款本金。

2.提前部分还款，指借款人或共同借款人提前部分归还当期应还贷款本息的同时提前部分归还贷款本金（提前还本的本金金额不低于1万元），中心按照剩余本金、剩余期限重新计算新月还款额。

（二）委托扣款方式。借款人应按合同约定的银行还款账户、住房公积金账户偿还贷款，并授权中心和受委托银行从该账户中代扣还贷，在贷款结清前不得停止授权。

1.采用银行还款账户余额按月偿还贷款的，确保最迟应在每期还款日的前一日，在约定的委托扣款账户内足额存入并维持当期应还款项以备扣划。

2.采用住房公积金账户余额按月对冲还贷的，借款人、共同借款人一方或双方的住房公积金个人账户状态须正常，职工家庭可在申请贷款的同时或在贷款发放后，向缴存地或贷款地管理部申请办理。待首次银行划扣还款成功或贷款还款状态正常，对冲还贷业务方能生效，如借款人或共同借款人一方或双方的住房公积金个人账户余额不足以偿还月还款额，则对冲还贷业务自动终止，开始按其约定的银行还款账户和还款顺序划扣还贷资金。

第七章  贷款业务变更及违约责任

第三十二条  在贷款期间内，当借款人发生符合中心规定情形时，借款合同当事人需对原《借款合同》约定的内容进行变更和补充的，可向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、担保变更等。在未达成协议之前，原《借款合同》继续有效。担保变更须书面通知其他当事人，经中心、借款人及有关各方协商同意变更的，应依法签订变更合同。

第三十三条  借款人死亡、被宣告失踪、被宣告死亡、丧失民事行为能力，其财产合法继承人、财产代管人或监护人应当继续履行借款人签订的《借款合同》约定的义务。

第三十四条  抵押物因拆迁、火灾等原因灭失或不复存在时，借款人应向中心申请置换抵押物，重新办理抵押手续、签订抵押合同。

第三十五条  担保人失去担保资格和能力或发生合并、分立或破产时，借款人应变更保证人并重新办理担保手续。

第三十六条  借款人按《借款合同》规定偿还全部贷款本息后，《借款合同》终止，相关的抵押合同、质押合同和保证合同同时终止。

第三十七条  借款人在贷款期间，借款人及共同借款人住房公积金个人账户余额应当优先用于偿还住房公积金贷款，借款人有下列情形之一的，依法追究借款人违约责任。

（一）借款人提供虚假的资料、证件或其他手段骗取贷款的；

（二）借款人不按合同约定用途使用贷款的；

（三）保证人违反保证担保合同或丧失承担连带担保责任能力的、抵押物损毁不足以清偿剩余贷款本息的，而借款人未按要求重新落实新保证人、新抵押物；

（四）未经中心同意，借款人将设定抵押权的财产或权益拆迁、出售、转让、设立居住权、赠与或重复抵押的；

（五）借款人连续6期（含）以上未按期归还贷款本息的；

（六）贷款到期，借款人未按期归还贷款本息的；

（七）借款人未继续履行缴存义务，贷款发放后停缴住房公积金6个月（含）以上的；

（八）借款人拒绝或不配合中心对贷款抵押物状况等有关情况进行调查的；

（九）借款人在合同期内死亡而无继承或受赠人，或其继承人、受赠人拒绝履行借款人偿还贷款本息义务的；

（十）借款人有损害管理中心权益的其他行为。

第三十八条  追究借款人的法律责任，可依法采取下列一种或数种处置措施：

（一）限期纠正违约行为；

（二）职工未按《借款合同》约定偿还贷款本息时，贷款逾期部分按中国人民银行有关规定计收利息和逾期罚息；

（三）中心有权提前收回部分或全部贷款；

（四）提前处置抵押物或质押权利，以所得价值偿还贷款本息；

（五）要求保证人承担保证责任；

（六）限制办理提取或对冲还款，将违法行为记入个人征信系统；

（七）经中心责令限期纠正违约行为仍逾期不改的，将按有关规定取消借款人及其配偶贷款资格，并记入住房公积金失信名单，依法依规向相关管理部门上报失信信息，实施联合惩戒；

（八）依法采取其他手段追偿贷款本息。

第三十九条  处分抵押物或质物，其价款不足以偿还贷款本息的，中心有权向借款人或保证人追索；所得款项超过偿还贷款本息和有关费用的部分，应予退还。

第四十条  借款人在《借款合同》终止前死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、丧失民事行为能力又无代其履行债务的人，其合法继承人、受遗赠人、财产代管人、监护人拒不承担偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的，中心有权处理抵（质）押物。

第八章 贷后管理

第四十一条  中心要加强贷后管理，定期进行贷后检查、风险监测、还款处理、催收保全、抵押物管理、档案管理，并建立住房公积金贷款管理台账、抵押物台账、逾期贷款催收台账等。

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

第四十二条  贷款发生违约后，及时组织开展相应催收工作，并依据催收结果的不同情况采取相应处置措施。

贷款催收管理要结合贷款违约程度、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，并形成催收记录及相关佐证资料。

对预告抵押登记的住房公积金贷款，待项目竣工验收合格后，督促开发商和借款人及时办理抵押权首次登记。

第四十三条  中心要加强贷款档案管理，对贷款档案资料的收取录入、整理移交、保管使用、借出归还等全过程工作开展有效管理并建立管理制度。

    各项贷款业务资料及其他必要资料等贷款实体档案资料要及时整理归档，确保贷款电子档案资料与其对应的贷款实体档案资料一致。

第九章  附  则

第四十四条  本规定有关条款遇国家、省、市及上级主管部门政策调整时，从其规定。

第四十五条  本规定由管委会办公室负责解释，由中心负责组织实施。中心应依据本规定和结合实际工作情况，制定实施细则并对外公布。

第四十六条  本规定自颁布之日起施行，以前与本规定不符的按本规定执行。