

# 普洱市住房公积金个人住房贷款管理办法

普公积金规〔2021〕3号

## 第一章 总 则

**第一条** 为维护住房公积金所有者权益，支持住房公积金缴存人基本住房消费，规范住房公积金个人住房贷款管理，有效防范和控制贷款风险，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》和国家、省、市有关规定，结合普洱市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于普洱市行政区域内住房公积金个人住房贷款（以下简称住房公积金贷款）的管理。

**第三条** 本办法所称的住房公积金贷款是指普洱市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）运用住房公积金，委托本市承办住房公积金贷款业务的商业银行（以下简称受委托银行）向申请且经审核符合住房公积金贷款条件的缴存人发放的，用于购买、建造、翻建、大修（以下简称购建）首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的个人住房贷款，包括纯公积金贷款、组合贷款中的公积金贷款部分等其他形式的住房公积金贷款。

**第四条** 借款人申请办理公积金贷款应当遵循平等自愿、诚实守信、依法合规的原则。

**第五条** 公积金贷款管理应当遵循公开透明、公平公正、风险可控、高效便民的原则。

**第六条** 普洱市住房公积金管理委员会（以下简称市公积金管委会）是普洱市住房公积金政策制定和重大事项的决策机构，在贷款管理方面履行下列职责：

（一）依据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金贷款方面的管理措施，并监督实施；

（二）审定受委托办理住房公积金贷款业务的商业银行（即受委托银行）；

（三）审批住房公积金贷款使用计划及计划执行情况的报告；

（四）确定住房公积金的最高贷款额度；

（五）需要决策的其他贷款事项。

**第七条** 普洱市住房公积金管理中心是普洱市住房公积金贷款的管理机构，负责执行市公积金管委会的各项决定及授权事项，组织实施住房公积金贷款业务、承担贷款风险。在贷款方面履行下列职责：

（一）负责执行国家、省、市各项贷款政策、制度，并根据有关办法制定实施细则、贷款业务规范及具体管理措施等；

（二）编制住房公积金贷款使用计划及计划执行情况报告；

(三) 负责住房公积金贷款的审批，管理信贷资产，申报核销不良资产损失；

(四) 充分利用信息化手段，建立失信行为惩戒机制，提升贷款管理和服务水平；

(五) 承办市公积金管委会决定或者授权办理的其他住房公积金贷款事项。

**第八条** 受委托银行需符合国家的规定条件并经市住房公积金管委会批准确定。市公积金中心应当与受委托银行签订书面委托合同，明确双方权利与义务，并对受委托银行承办住房公积金贷款业务情况进行监督考核。

## 第二章 贷款种类

**第九条** 市公积金中心根据国家政策以及有关规定委托受委托银行办理住房公积金按揭贷款、住房公积金抵押贷款、住房公积金质押贷款。

(一) 住房公积金按揭贷款是指借款人以所购普洱市[行政区域](#)内新建商品房期房作为抵押物，在向房地产开发企业支付不低于国家规定比例的首付款后，由房地产开发企业为借款人提供阶段性连带责任保证，以按揭方式向市公积金中心申请办理的住房公积金贷款；

(二) 住房公积金抵押贷款是指借款人购买产权明晰的现房(包括二手房)或建造、翻建、大修自住住房,并以普洱市行政区域内住房作为抵押物向市公积金中心申请办理的住房公积金贷款;

(三) 住房公积金质押贷款是指对本次住房公积金贷款发放前无法及时落实抵押登记手续的,借款人以凭证式国债或者受委托银行人民币定期存单作为质押物向市公积金中心申请办理的住房公积金贷款。

**第十条** 住房公积金的最高贷款额度不能满足借款人购建自住住房资金需求时,经市公积金中心与受委托银行审核同意,在扣除首付款后剩余的住房总房价内,借款人可以用同一抵押物同时向市公积金中心和受委托银行申请住房公积金组合贷款。

住房公积金组合贷款由市公积金中心和受委托银行分别执行各自的审批流程和贷款利率,承担各自的贷款风险。组合贷款中住房公积金贷款与商业性个人住房贷款的贷款期限、还款方式、担保方式、发放时间、扣款账户、扣款时间应保持一致。

### **第三章 贷款对象和条件**

**第十一条** 住房公积金贷款对象为在普洱市连续正常足额缴存住房公积金的缴存人或在云南省内其他州市连续正常足额缴存住房公积金并在普洱市购建自住住房的缴存人。

**第十二条** 申请住房公积金贷款时，借款人应当同时符合以下条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）具有合法有效的身份证明；
- （三）具有良好的信用记录与还款意愿；
- （四）具有稳定合法的经济收入来源和偿还贷款本息的能力；

力；

（五）借款人已经按照住房公积金缴存有关规定建立住房公积金个人账户，个人账户开户时间至贷款申请时间应当满 6 个月，在申请贷款前应当连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上且继续正常缴存。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，提供异地缴存证明后连续缴存时间可以合并计算；

（六）已支付不低于规定比例的首付款资金。购建首套普通自住住房，首付款比例不得低于 **20%**；购建第二套改善型自住住房，首付款比例不低于 **30%**；

（七）申请住房公积金贷款的时间为购建房行为发生 **36** 个月内，且能按《住房公积金个人住房贷款业务规范》要求提供首付款证明、贷款用途证明；

（八）借款人或共同借款人必须为本次所购建具有所有权自住住房的产权人，共同借款人为借款人的配偶，共同借款人应当承担偿还公积金贷款连带责任；

(九) 借款人及其配偶无尚未还清的住房公积金贷款(含本市外住房公积金贷款)；

(十) 借款人及其配偶已办理公积金提取的必须间隔 6 个月以上(含本市外住房公积金提取)；

(十一) 无可能影响住房公积金贷款偿还的其他债务；

(十二) 能够提供本办法所规定的担保方式；

(十三) 国家、省、市规定的其他条件。

**第十三条** 根据国家相关规定，结合本市实际，住房套数的认定标准采用认房的方式确定。即在申请住房公积金贷款时需同时提供申请人家庭成员(含借款人、配偶和未成年子女)在缴存地、购房地、贷款申请地家庭住房情况查询证明，以申请人家庭成员名下实际拥有的住房套数进行认定。

**第十四条** 住房公积金贷款支持购建首套自住住房或者第二套改善型自住住房的缴存人家庭，市公积金中心不得向购建第三套及以上住房的缴存人家庭发放公积金贷款。

**第十五条** 同一购建房行为不得重复申请住房公积金贷款。

**第十六条** 申请住房公积金贷款时，借款人有下列情形之一的，不予贷款：

(一) 被人民法院纳入失信被执行人名单的；

(二) 金融信用信息基础数据库个人信用报告中的信贷交易行为和市公积金中心信息系统中的贷款存在当前逾期尚未偿还的、近 5 年内连续 3 期(含)或累计 6 期(含)以上逾期记录的；

(三) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

(四) 最近 5 年内因以伪造合同、出具虚假证明材料、编造虚假合同或虚假租赁等手段骗提套取住房公积金被列入市公积金中心个人失信行为名单的；最近 5 年内因以欺骗手段违法获得住房公积金贷款被纳入市公积金中心个人失信行为名单的；

(五) 购建自住住房的土地规划用途为非住宅的；

(六) 购买车库、车位的；

(七) 已全额付清本次所购建住房房款的；

(八) 买受人与售房人之间存在夫妻、父母、子女关系的；

(九) 同一套住房的所有权人之间进行房屋所有权交易的；

(十) 与配偶、父母、成年子女以外的共有人共同购建住房的；

(十一) 不以整套房屋全部所有权进行交易的；

(十二) 以赠送、继承等非交易行为取得房屋所有权的；

(十三) 用于抵押的不动产产权有异议或法律规定不得用于贷款抵押的；

(十四) 同一套住房在近 36 个月内进行过 2 次（含 2 次）以上交易的；

(十五) 同一套住房交易前在市公积金中心申请贷款并有贷款余额的；

(十六) 借款申请人夫妻双方任何一方为他人担保公积金贷款款的；

(十七) 存在其他可能影响住房公积金贷款资金安全情形的。

**第十七条** 申请住房公积金贷款时，提供的贷款用途证明应当满足以下时限规定：

(一) 购买新建商品房期房的，应当在与售房单位签订《商品房购销合同》后，并取得房地产行政主管部门备案的《商品房买卖合同登记备案表》36个月内向市公积金中心提出贷款申请；

(二) 购买二手房的，应当在与售房人签订房屋买卖合同后，取得房地产行政主管部门备案的《存量房买卖合同登记备案表》36个月内向市公积金中心提出贷款申请；

(三) 建造、翻建自住住房的，应当在取得规划、建设等部门的批准文件36个月内，在取得工程概预算并在工程进度达总工程量的30%以上后向市公积金中心提出贷款申请；

(四) 大修自住住房的，应当取得房屋安全鉴定证明36个月内，在取得工程概预算并在大修工程进度达总工程量的30%以上后向市公积金中心提出贷款申请。

#### 第四章 贷款额度、期限和利率

**第十八条** 市公积金管委会可根据当地住房价格、人均住房建筑面积和住房公积金资金运行状况，以支持缴存人购建自住住房的贷款需求为原则，合理确定住房公积金个人最高贷款额度。



**第十九条** 缴存人购建自住住房的，贷款额度控制在购建住房房款、抵押物评估价值、质押物价值、保证人所担保金额的规定比例以内，每户家庭最高可贷额度应同时符合以下限额标准：

（一）不得高于市公积金管委会确定的普洱市住房公积金最高贷款额度；

（二）购买自住住房的，不得高于购房总价扣除首付款后剩余的房款；建造、翻建、大修自住住房的，不得高于工程概预算总额扣除首付款后剩余的金额；

（三）不得高于抵押物价值的 **80%** 或者质押物金额的 **90%**；

（四）不得高于按照借款申请人和共同申请人还贷能力确定的贷款限额（根据借款申请人所申请的贷款金额、期限、还款方式以及适用利率计算出的首月还款额不得超过该家庭月收入的 **60%**）；

（五）月收入按照借款申请人和共同申请人的住房公积金月缴存基数认定；

（六）组合贷款中住房公积金贷款额度加受委托银行商业性个人住房贷款额度之和不得超规定比例。

**第二十条** 住房公积金贷款期限应以整年计算，最长贷款期限为 **30** 年，且贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后 **5** 年。

采用抵押担保方式的，贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限；采用质押担保方式的，贷款到期日不得超过质押物到期日。

**第二十一条** 住房公积金贷款利率按中国人民银行公布的住房公积金贷款利率执行，在贷款还款期内如遇利率调整，按中国人民银行有关规定办理。

（一）住房公积金首套房贷款利率按中国人民银行公布的同期贷款利率执行；

（二）住房公积金贷款二套房利率按首套房住房公积金贷款利率的 1.1 倍执行；

（三）贷款期间，遇法定贷款利率调整时，按照下列规则执行：贷款期限在 1 年及 1 年以内的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日开始，按照相应利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外；

（四）当借款合同履行期间借款人未按借款合同约定还款日期足额偿还贷款，发生贷款逾期时，自约定还款日开始计收逾期罚息。罚息利率以借款合同载明的贷款利率为基础上浮 50%。当贷款未按合同约定用途使用时，罚息利率以借款合同载明的贷款利率为基础上浮 100%。

组合贷款根据资金来源按国家规定分别执行相应的利率标准。

## 第五章 贷款程序

**第二十二条** 住房公积金贷款办理程序包含贷款咨询、贷款受理、贷款审查、贷款批准、贷款签约、担保落实和贷款发放。

### （一）贷款咨询

贷款咨询可以通过业务柜台、普洱住房公积金公共服务平台、网上营业厅、12329 服务热线、12329 短信平台、微信公众号、自助终端、一部手机办事通、手机 APP 等多渠道进行。

贷款咨询内容包含贷款基本条件、贷款用途、所需资料明细、贷款程序、借款申请资料的获取渠道、贷款担保的相关要求等。

贷款咨询过程中市公积金中心应向借款申请人发放相关表单，并告知相关注意事项。

### （二）贷款受理

借款申请人(含共同申请人)向市公积金中心提出借款申请，按照规定提供真实有效、合法完整的申请资料，并配合贷款前调查和审核。

借款申请人按照规定应提交的申请资料包含：

- 1.身份证明；
- 2.婚姻状况证明；
- 3.首付款证明；
- 4.贷款用途证明；
- 5.贷款担保资料；
- 6.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；
- 7.贷款还款账户资料；
- 8.异地贷款的提供异地贷款职工住房公积金缴存使用证明；



### 9.其他需要的资料。

市公积金中心对贷款资料内容的合法性、合理性、准确性进行全面审核，并结合借款申请人（含共同申请人）的收入、信用状况、担保情况等进行全面评估，对于符合受理政策的贷款申请予以受理。受理人员与借款申请人（含共同申请人）就其贷款意愿、贷款用途等事项进行面谈，对借款申请人（含共同申请人）的权利、义务及违约所应承担的法律责任进行告知或提示，向借款申请人出具住房公积金贷款受理回执，告知后续手续相关事宜。

对于不符合受理政策的贷款申请，市公积金中心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。对于异地贷款不符合受理政策且无法补正的，填写并反馈异地贷款职工住房公积金缴存使用证明回执。

贷款受理后，受理人员在贷款信息系统中完成信息录入，同时填写住房公积金贷款受理审批表并签署受理意见，并将贷款资料整理后提交贷款审查人员。

### （三）贷款审查

审查人员根据贷款申请资料对借款申请人（含共同申请人）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审查。

对于通过贷款审查的贷款申请，审查人员应在贷款信息系统中完成信息录入，应填写住房公积金贷款受理审批表并签署审查意见，将贷款资料整理后提交贷款批准人员。

对于未通过贷款审查的贷款申请，市公积金中心应向借款申请人开具住房公积金贷款申请退回通知书，告知未通过审核原因及补正方式，退还申请资料。对于异地贷款未通过贷款审查且无法补正的，市公积金中心应填写并反馈异地贷款职工住房公积金缴存使用证明回执。

#### （四）贷款批准

审查人员将通过贷款审查的资料整理后提交贷款批准人员，批准人员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，对贷款申请进行审批，签署批准意见。

对于未通过贷款批准的贷款申请，市公积金中心应向借款申请人开具住房公积金贷款申请退回通知书，告知未通过批准原因及补证方式，退还申请资料。对于异地贷款未通过贷款批准且无法补正的，市公积金中心应填写并反馈异地贷款职工住房公积金缴存使用证明回执。

#### （五）贷款签约

住房公积金贷款审批通过后，借款申请人（含共同申请人）、抵押人、保证人与市公积金中心、受委托银行共同签订《普洱市个人住房公积金委托借款合同》（以下简称《借款合同》），《借款合同》须面签，保证借款人及担保人借款意愿的真实性。

(六) 担保落实

借款人应当按照《借款合同》的约定及时办理担保手续，并将权属清晰、真实有效的相关担保资料交至市公积金中心。

(七) 贷款发放

为确保住房公积金贷款资金专款专用，市公积金中心按照《借款合同》的约定，原则上以银行转账方式将资金划转到售房单位（售房人）或者建房、修房承担方在银行开立的账户内。

**第二十三条** 住房公积金贷款业务办理过程中，对于符合政策、资料齐全的贷款申请，应自受理之日起 10 个工作日内作出是否准予贷款的决定并通知借款申请人。因向住建、民政、税务、公安、不动产等有关部门调查核实住房消费行为和证明材料真实性所需的时间不计算在内。对于具备贷款发放条件的，应在 5 个工作日内完成贷款发放。

## 第六章 贷款担保

**第二十四条** 公积金贷款实行抵押、质押、保证、开发商阶段性保证的担保方式。

住房公积金贷款担保方式以抵押为主，市公积金中心可根据借款人和抵押物的实际情况要求追加抵押、保证或者质押。

**第二十五条** 担保方式为抵押的，应当符合以下规定：

(一) 抵押物应符合法律规定。



(二) 市公积金中心为第一顺位抵押权人。

(三) 抵押人(自然人)主体资格受理条件:

1. 十八周岁以上能够完全辨认自己行为的成年人;

2. 十六周岁以上十八周岁以下以自己的劳动收入为主要生活来源且能够完全辨认自己行为的未成年人。

(四) 购买新建商品自住住房的, 应使用本次贷款所购住房作为抵押物, 以房屋交易价格作为抵押物价值。

(五) 购买再交易自住住房及建造、翻建、大修自住住房的, 可使用本次贷款所购建住房或其他住房作为抵押物, 并对借款申请人拟提供的抵押物进行价值评估, 以评估价值作为抵押物价值。

(六) 借款金额(含组合贷款)不得超过抵押物价值的 **80%**。

(七) 贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限。

1. 低于 **5** 年(含) 房龄的住房的公积金贷款抵押贷款, 最长贷款期限不超过 **30** 年;

2. **6** 年至 **19** 年房龄的住房的公积金贷款抵押贷款, 最长贷款期限为 **35** 年与房龄之差;

3. 超过 **20** 年(含) 以上房龄的住房的公积金贷款抵押贷款, 最长贷款期限不得超过 **15** 年。

(八) 借款申请人提供的不动产抵押物的土地使用性质应当为国有出让土地使用权, 土地规划用途为城镇住宅用地, 并将整体不动产价值全额用于贷款抵押。

(九) 抵押人和抵押权人必须签订书面抵押合同，并于放款前依照法律规定向本市不动产权属登记部门办理抵押登记，取得《不动产登记证明》。

(十) 抵押期间，未经市公积金中心和受委托贷款银行书面同意，抵押人不得以任何方式处分抵押物，并随时接受市公积金中心和受委托贷款银行的监督检查。

(十一) 抵押物在抵押期间被依法拆迁的，补偿的费用应按有关规定优先用于偿还住房公积金贷款，不足部分由借款人一次性还清；或提供符合抵押条件的新的担保，并重新签订担保合同。

#### **第二十六条** 担保方式为质押的，应当符合以下规定：

(一) 质押权利凭证应为凭证式国债或受委托银行人民币定期存单；

(二) 质押贷款金额最高不得超过质押权利凭证票面价值的90%；

(三) 市公积金中心应对出质人提交的权利凭证进行查询和认证，并将权利凭证质押的事实书面通知出具有价证券的金融机构，并获取出具权利凭证金融机构在质押期间停止支付和不予挂失的回执；

(四) 受委托银行与出质人签订质押合同，出质人应将确认后的质押权利凭证交付受委托贷款银行。需办理出质登记的，须办妥出质登记手续。质押担保的期限自权利凭证交付之日起至借款人还清全部贷款本息日止；



(五) 受委托银行负有妥善保管质押权利凭证的责任。因保管不善造成质押权利凭证灭失或毁损的,受委托银行应承担民事责任,并赔偿损失;

(六) 用质押权利凭证质押的,贷款期限最长不得超过凭证到期日。若用不同期限的多张质押权利凭证质押,以距离到期日最近确定贷款期限。

**第二十七条** 担保方式为保证的,应当符合以下规定:

(一) 本办法的保证指住房公积金互保贷款,系自然人保证的一种,是以借款申请人及配偶的公积金余额作为还款保证所发放的住房公积金贷款;

(二) 保证人应与市公积金中心签订书面保证合同,保证人为借款申请人提供的贷款担保应为不可撤销的全额连带责任保证。

**第二十八条** 担保方式为开发商阶段性保证的,应当符合以下规定:

(一) 开发商阶段性保证指借款申请人以其向房地产开发企业购买的商品住房对住房公积金贷款提供不动产抵押担保,在借款人取得所购住房不动产权证并办理完抵押登记之前,由房地产开发企业就住房公积金贷款提供阶段性连带责任保证;

(二) 保证人必须是与市公积金中心建立住房公积金按揭贷款业务合作关系的房地产开发企业。

**第二十九条** 申请准入项目楼盘必须座落在普洱市行政区域内，并依法取得相关行政许可，经市公积金中心审核通过建立住房公积金按揭贷款业务合作关系。

**第三十条** 已建立住房公积金按揭贷款业务合作关系的房地产开发企业楼盘项目，市公积金中心应当及时对外公布，并受理符合条件的住房公积金按揭贷款申请。

## 第七章 贷款偿还

**第三十一条** 借款人应按《借款合同》约定的还款期限、还款方式、还款计划偿还住房公积金贷款本息。

**第三十二条** 住房公积金贷款的还款方式为：贷款期限在1年（含）以内的，实行到期一次还本付息，利随本清；贷款期限在1年以上的，实行按月等额本息还款法或按月等额本金还款法偿还贷款本息。

**第三十三条** 在《借款合同》履行期间，借款人未按《借款合同》约定按时足额偿还贷款本息或未按《借款合同》约定用途使用的，应按《借款合同》约定或者国家有关规定支付罚息和复利。

**第三十四条** 借款人可以使用自有资金按月归还住房公积金贷款本息，也可以申请使用住房公积金个人账户内的存储余额按月冲还住房公积金贷款本息。

**第三十五条** 借款人可以按照《借款合同》约定提前偿还部分或者全部住房公积金贷款本息。提前偿还部分住房公积金贷款本息时，应使用自有资金。提前结清住房公积金贷款本息时，可以使用本人住房公积金个人账户内的存储余额；在提取本人住房公积金账户存储余额偿还住房公积金贷款不足时，借款人可以提取其配偶住房公积金账户存储余额用于偿还贷款。

**第三十六条** 组合贷款应体现风险共担、利益分享的原则。借款人在能按时按期正常偿还贷款本息时，可提前偿还部分组合贷款。借款人满足提前偿还贷款本息条件的，可选择提前偿还组合贷款中的住房公积金贷款或者受委托银行自营性个人住房贷款。在借款人违反《借款合同》约定不履行偿还贷款本息义务时，市公积金中心和受委托银行可以按照规定处理抵押物、质押物或者要求保证人履行保证责任。在清偿贷款本息时，按照双方的贷款比例受偿。

**第三十七条** 市公积金中心应当根据借款人的需要，为其出具还款明细、还款计划表、贷款结清凭证等有关住房公积金贷款还款信息证明。

## 第八章 贷款变更与终止

**第三十八条** 贷款期间，当借款人发生符合市公积金中心规定条件的变更情形时，需对原《借款合同》约定的内容进行变更，



可向市公积金中心申请办理住房公积金贷款变更业务，主要包括还款账户变更、增加共同借款人。

**第三十九条** 贷款期间，当借款人用于还款的借记卡丢失、损坏等原因，需要变更原合同约定还款账户时，借款人应向市公积金中心提出变更申请，并提供新的符合扣划要求的还款账户。新的还款账户应为借款人在受委托银行的本人账户，且应真实有效。

**第四十条** 贷款期间，当借款人婚姻状况发生变化时，可向市公积金中心提出增加共同借款人申请，增加的共同借款人应为借款人的配偶，共同借款人应当承担偿还住房公积金贷款的连带责任。

**第四十一条** 借款人按《借款合同》规定清偿全部贷款本息后，受委托银行根据市公积金中心出具的结清证明将抵押物的权属证明文件、保证人或质押的权利凭证等相关资料返还借款人，《借款合同》因全部履行完毕而终止。

### 第九章 贷后管理

**第四十二条** 贷后管理包括贷后检查与风险监测、贷款催收管理、贷款核销、贷款档案管理工作。

**第四十三条** 市公积金中心和受委托银行应当采取有效方式对借款人住房公积金缴存情况、贷款使用情况、借款人还款能力和履约情况、合作项目状况、担保物状况及保证人变化等情况进

行跟踪检查和监控分析，对风险隐患进行监控、预警、核查，确保贷款资产安全。

**第四十四条** 贷款发生违约的，市公积金中心和受委托银行应针对具体情况及时采取催收、诉讼、处置抵押物或质押物等有效措施保全债权。

**第四十五条** 借款人应当接受市公积金中心和受委托银行对其贷款使用情况、住房公积金缴存情况、还款能力、担保状况变化等情况的监督检查，及时将发生的可能影响贷款偿还的状况告知市公积金中心，并配合市公积金中心和受委托银行采取的相关债权保全措施。

**第四十六条** 贷款期间内，当发生保证人无法履行保证责任或抵（质）押物减值、灭失等情况时，借款人必须提前结清贷款或向市公积金中心提供或追加新的贷款担保。提供或追加新的贷款担保应符合下列要求：

（一）提供或追加新的保证人的，新的保证人应符合市公积金中心对保证人资格的要求，应具备足够的保证能力；

（二）提供或追加新的抵押物的，新的抵押物应按要求进行评估，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；

（三）提供或追加新的质押物的，贷款余额与新的质押物价值之比不得大于规定的质押率，且新的质押物到期日应晚于贷款到期日。

**第四十七条** 市公积金中心应当实行贷款资产风险分类管理，对于出现损失的贷款，根据相关政策进行认定、核查，符合贷款核销政策的，应当在履行规定程序后办理贷款核销手续。核销后的公积金贷款应当账销案存，继续做好资金回收工作。

**第四十八条** 市公积金中心应当将住房公积金贷款受理、审核、发放、回收过程中产生的贷款档案（包括纸质文档及电子文档）及时进行接收、整理，并根据国家相关规定做好移交、归档、保管、销毁等工作。

**第四十九条** 贷款已结清的，档案保管期限按照国家有关规定年限妥善保管；贷款逾期未收回和呆账核销的贷款档案要永久保管。

## 第十章 流动性管理

**第五十条** 市公积金中心应当建立和贷款业务模式及流动性风险状况相适应的流动性管理框架，加强贷款发放资金的管理，最大程度地降低流动性风险，维护缴存人的贷款权益。

**第五十一条** 当住房公积金个贷率超过流动性风险风险警戒值，市公积金中心应当及时公告或者告知借款申请人贷款发放将实行贷款轮候控制、额度调剂、暂停办理住房公积金冲还贷签约业务等措施，管控流动性风险。采取贷款轮候、额度调剂、暂停

办理住房公积金冲还贷签约业务等措施仍无法满足贷款资金需求时，实行贷款额度资金流动性系数调节。

## 第十一章 监督与处置

**第五十二条** 住房公积金贷款管理接受国家有关部门、缴存单位、缴存人以及社会的监督。

**第五十三条** 借款人未按照《借款合同》约定的期限偿还住房公积金贷款本息的，市公积金中心应当按照《借款合同》约定依法追究借款人的违约责任。

**第五十四条** 借款人和担保人等个人和单位有下列情形的，市公积金中心可按以下规定进行处置：

（一）借款人取得住房公积金贷款后，未经市公积金中心批准降低缴存基数、比例缴存住房公积金的，限期纠正违规行为。拒不纠正违规行为的，不允许办理提取住房公积金偿还该笔贷款，原已签订按月委托提取还贷协议的，应解除该协议约定。

（二）借款人取得住房公积金贷款后，未经市公积金中心批准连续满3个月或累计满6个月不履行缴存住房公积金义务的，限期纠正违规行为或提前收回贷款本息。

（三）采用欺骗、违规等手段隐瞒真实情况，伪造、使用虚假证明材料等方式获得住房公积金贷款或者提高贷款额度的：

### 1. 骗贷行为未造成贷款发放后果的处置

使用虚假资料申请住房公积金贷款，如属于贷款审查阶段，尚未形成违法违规骗贷住房公积金事实的，市公积金中心一经发现核实，将其列入市公积金中心个人失信行为名单，限制其3年内申请办理住房公积金贷款的资格。若其提交的虚假资料涉嫌刑事犯罪的，市公积金中心将其所提交的虚假资料及有关线索移交公安机关依法处理。

## 2. 骗贷行为已造成贷款资金发放后果的处置

经业务复核或稽核审计检查，发现利用虚假资料违法违规且已办理住房公积金贷款的，经调查核实违法违规事实后，采取以下措施：

(1) 责令其限期全额退回已违规骗贷的住房公积金。对在规定期限内归还骗贷住房公积金的，市公积金中心将其列入住房公积金失信行为名单，5年内限制其住房公积金贷款资格。拒不退回的，将有关线索移交公安机关依法处理，同时无限期限制其住房公积金贷款资格；

(2) 将相关骗贷行为通报行为人所在工作单位。属于国家公职人员的，一律将其违法违规事实以及相关线索上报纪委监委或单位纪检监察部门；

(3) 对于伪造国家机关证件、印章，提供虚假材料骗贷住房公积金的中介机构、其他组织和个人，市公积金中心发现后，及时向公安机关提供问题线索，追究其相关法律责任。



(四)拒绝或妨碍市公积金中心和受委托银行对贷款使用情况和抵押物使用情况实施监督检查的,限制借款人提取住房公积金偿还贷款的资格。

(五)有其他违规行为的,依法依规处理。

**第五十五条** 借款人、担保人在办理住房公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的,应依法移送司法机关处理。

**第五十六条** 房地产开发企业不得拒绝缴存人使用住房公积金贷款购房,对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业,住房城乡建设部门、市公积金中心责令其整改,对违规情况严重、拒不整改的,同时纳入企业征信系统,依法严肃处理。

**第五十七条** 受委托银行未按照住房公积金贷款的政策、流程 and 规定办理住房公积金贷款业务,市公积金中心将根据有关法律法规和委托协议追究受委托银行的责任。

**第五十八条** 市公积金中心及其工作人员在住房公积金贷款管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的,由行政主管部门依法依规给予处理;涉嫌犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第十二章 附 则



**第五十九条** 贷款管理实行市公积金中心法人代表负责制，实行贷款授权审批制。

**第六十条** 本办法由市公积金中心负责解释。

**第六十一条** 本办法由市公积金中心负责组织实施，市公积金管委会授权市公积金中心依据本办法制定具体措施并组织实施。

**第六十二条** 本办法自 2021 年 10 月 11 日起施行。2005 年 12 月 27 日发布的《思茅市个人住房公积金贷款管理（暂行）办法》中的贷款条款同时废止，已经发布的其他文件中与本办法相抵触的条款均以本办法规定为准。国家、省、市等另有规定的，从其规定。