

# 潮州市住房公积金个人住房抵押贷款办法

(征求意见稿)

第一条 为发挥住房公积金对职工住房的保障作用，提高住房公积金的使用效率，根据《担保法》、《住房公积金管理条例》和《个人住房贷款管理办法》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

修改为：第一条 为发挥住房公积金对职工住房的保障作用，提高住房公积金的使用效率，根据《民法典》、《住房公积金管理条例》和《个人住房贷款管理办法》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

理由：根据《民法典》第一千二百六十条 本法自2021年1月1日起施行。《婚姻法》、《继承法》、《民法通则》、《收养法》、《担保法》、《合同法》、《物权法》、《侵权责任法》、《民法总则》同时废止。

第二条 住房公积金贷款以缴存的住房公积金为资金来源，遵循缴存义务和使用权利对等及风险可控原则。

第三条 住房公积金缴存者（外国人除外）在我市申请住房公积金个人住房抵押贷款（以下简称住房公积金贷款）适用本办法。

第四条 潮州市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）是本市住房公积金贷款的管理机构，负责住房公积金贷款申请的

受理和审批，监督住房公积金贷款的结算工作。住房公积金贷款的风险由管理中心承担。

第五条 本办法所称的住房公积金贷款，是指已实行住房公积金制度的各类在职人员，在本市辖区内购买合法的居住房屋（含二手房），并设定所购房屋为抵押物的专项政策性低息贷款。

第六条 管理中心应当委托商业银行办理住房公积金贷款业务。受委托的商业银行办理住房公积金贷款业务应根据管理中心确定的贷款对象、用途、金额、利率和期限等内容办理。

第七条 同时具备下列条件者，可申请住房公积金贷款：

（一）具有完全的民事行为能力的自然人；

（二）按规定足额缴存 12 个月（含）以上，且最近 6 个月（含）处于连续足额缴存状态（含单位缴存和个人缴存）；

**修改为：（二）按规定足额缴存 12 个月（含）以上（已销户的账户缴存记录不计入），且最近 6 个月（含）处于连续足额缴存状态（含单位缴存和个人缴存）；**

**理由：补充完善计算缴存月份的认定标准。**

（三）已按规定比例缴纳首期付款；

（四）提供管理中心认可的合法有效担保；

（五）具有稳定的职业和收入，信用记录良好，有按时偿还贷款本息的能力；

（六）符合法律法规以及管理中心规定的其他条件。

第八条 购房者购买商品住宅，申请住房公积金贷款的，开发单位应将商品住宅建设项目的用地、规划、建设、施工、预售许可证等有关批准文件报送管理中心备案，并签订书面保证书，保证其所销售商品住宅手续完善，产权清晰，具备房屋登记条件；开发单位提供虚假材料的，应对购房者的还款义务负连带清偿责任。

第九条 住房公积金贷款以职工的诚信记录作为重要审批依据。申请人以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额的，管理中心有权不予贷款。

第十条 住房公积金缴存者在未还清上一次房屋贷款（含非公积金贷款房屋贷款）前，不得再次申请住房公积金贷款。

第十一条 首次申请住房公积金贷款购买商品房的，首付不得低于 20%；第二次申请住房公积金贷款的，首付不得低于 50%；购买经济适用房和限价房的，首付不得低于 20%；购买二手房的，首付不得低于 30%。

**修改为：第十一条 首次申请住房公积金贷款购买商品房的，首付不得低于 20%；第二次申请住房公积金贷款的，首付不得低于 30%；购买经济适用房和限价房的，首付不得低于 20%；购买二手房的，首付不得低于 30%。**

**理由：根据《关于修订住房公积金个人贷款相关规定的通知》（潮公积金通〔2023〕16号）**

第十二条 以家庭为单位，夫妻双方都有缴存住房公积金的，贷款最高限额为 60 万元；夫妻仅一方缴存住房公积金的，贷款最高限额为 40 万元。第二次购房申请公积金个人住房贷款的，最高限额为 40 万元。

修改为：第十二条 以家庭为单位，夫妻双方都有缴存住房公积金的，贷款最高限额为 60 万元；夫妻仅一方缴存住房公积金的，贷款最高限额为 40 万元。

理由：根据《关于修订住房公积金个人贷款相关规定的通知》（潮公积金通〔2023〕16 号）

上文所规定的贷款最高限额，不得超过申请贷款时住房公积金账户内存储总额的 15 倍。

修改为：上文所规定的贷款最高限额，不得超过申请贷款时住房公积金账户内存储总额的 15 倍。首次购买我市一手商品住房且首次申请住房公积金贷款，贷款最高限额提高至不得超过申请时住房公积金账户内存储总额的 20 倍。

理由：根据《潮州市落实金融支持房地产市场平稳健康发展实施细则》（潮金〔2023〕20 号）

对已办理过两次及以上住房公积金贷款的家庭，不得申请第三次及以上住房公积金贷款。

第十三条 持全国异地贷款证明到我市购房申请住房公积金贷款的，申请人或其配偶户籍，至少一方必须是我市本地户籍。贷款额度及贷款申请条件与本地缴存相同。

修改为：第十三条 持全国异地贷款证明到我市购买一手商品住房申请住房公积金贷款的，贷款额度及贷款申请条件与本地缴存相同；购买二手商品住房申请住房公积金贷款的，申请人或其配偶户籍，至少一方必须是我市本地户籍。

理由：根据《潮州市落实金融支持房地产市场平稳健康发展实施细则》（潮金〔2023〕20号）

第十四条 住房公积金贷款期限最长不得超过25年，且以借款人或其共同借款人达到法定退休年龄为限。

修改为：住房公积金贷款期限以主借款人达到法定退休年龄后增加5年偿还期为限，且最长不得超过30年。

理由：根据《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（建金〔2015〕150号）、《关于修订住房公积金个人贷款相关规定的通知》（潮公积金通〔2023〕16号）

第十五条 申请二手房住房公积金贷款，除符合第七条的规定外，还应符合如下条件：

（一）房屋结构属钢筋混凝土结构；

（二）房龄不得超过20年，且房龄加贷款期限不得超过25年；

修改为：（二）楼龄不得超过20年，且楼龄加贷款期限不得超过30年；

理由：《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（建金〔2015〕150号）、根据《关于修订住房公积金个人贷款相关规

定的通知》（潮公积金通〔2023〕16号）；“房龄”改为“楼龄”，使表述更加严谨，且与下文第（七）点对应。

（三）所购买的二手房属住宅小区房产。

增加以下：（四）、（五）、（六）、（七）

（四）办理二手房住房公积金贷款需买卖双方在办理房产交易过户前，持过户前的《不动产权证书》原件到管理中心进行贷款额度估算及签署《交易价格真实性承诺书》，并在办妥新的《不动产权证书》后最迟三个月内向管理中心提出申请。

（五）二手房网签合同交易金额与纳税发票计税金额原则上需保持一致，如有不一致的按孰低原则计算可贷额度。

（六）首期款金额按网签合同交易房价金额计算，并在办妥新不动产权证书前通过银行转账付还交易对方。

理由：根据《二手房个人住房公积金抵押贷款若干要求》（公通〔2019〕19号）

（七）二手房的可贷比例以该套房产的楼龄来确定，楼龄小于5年（含），可贷比例为70%；楼龄大于5年小于10年（含），可贷比例为60%；楼龄大于10年小于15年（含），可贷比例为50%；楼龄大于15年小于20年（含），可贷比例为40%。

理由：根据《二手房楼龄可贷比例要求》，参照省内城市公积金中心二手房贷款政策及历年贷款业务实际操作流程，加强对二手房贷款风险的控制，明确二手房可贷比例。

第十六条 首套住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金个人住房贷款利率执行，第二套住房公积金个人住房贷款利率上浮至同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

修改为：第十六条 住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金个人住房贷款利率执行。

理由：人行公布执行的公积金贷款利率会随时变化。

第十七条 出现下列情形之一的，管理中心有权单方面解除借款合同，要求借款人二个月内偿还全部贷款本息；或处置借款人的抵押物用于偿还全部贷款本息。

（一）借款人使用虚假资料申请住房公积金贷款的（若贷款尚未发放，管理中心有权停止支付贷款）；

（二）借款人在借款期间无故停止缴存住房公积金的；

修改为：（二）借款人在借款期间违反协议约定停止缴存住房公积金累计达12个月（含）以上或连续停缴6个月（含）以上的；

理由：“无故”字面上的解释无任何的原因和理由，往往违约的人都有各种原因和理由。明确停止缴存的时间，与贷款合同相呼应。

（三）借款人发生重大变故，导致不能按期归还贷款本息的；

（四）借款人未按借款合同约定偿还贷款本息连续超过三个月或累计六个月的；

（五）未经管理中心同意，借款人将抵押物出售、转让、赠与他人或以其他形式擅自处分的；

（六）抵押物灭失、毁损的（抵押物在抵押期间遇政府统一征收，借款人在收到征收补偿款后，管理中心有权要求借款人二个月内偿还全部贷款本息）；

（七）借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，无财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人的；

（八）借款人在还款期内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人拒绝履行偿还贷款本息及相关费用的义务的；

（九）其他违反借款合同约定的。

第十八条 借款人不履行借款合同时，经协商采取作价转让、开发商回购或拍卖方式处分抵押物的所得价款，管理中心有权优先受偿。处分抵押物所得金额不足以支付贷款本息（含罚息）和其他费用时，管理中心有权向借款人、担保人追索不足部分，受委托的商业银行有义务协助。

第十九条 向管理中心申请住房公积金贷款应填写贷款审批表，并提供以下资料：

（一）购买商品房的，提供经具有房产交易鉴证资格的机构鉴证的购房合同书，购买二手房的，提供符合规定的买卖合同、过户后的《不动产权证书》；



(二) 首期付款有效凭证(购买商品房的提供首付发票;购买二手房提供首付款转账银行凭证);

(三) 户口簿、身份证、婚姻状况证明;

(四) 借款人承诺书、担保合同书(开发商阶段性担保合同或房地产交易中心出具的二手房按揭担保合同);

修改为:(四)借款人承诺书、声明书、开发商阶段性保证书, 征信授权书。

理由: 根据历年贷款业务实际操作流程进行更改。

(五) 贷款关联人无缴存住房公积金的,提供贷款关联人社保缴存基数证明;现役军人的,提供现役军人工资证明;

修改为:(五)借款人及配偶或共同借款人的工资收入根据职工双方住房公积金缴存基数予以确认;

共同借款人无缴存住房公积金的,工资收入按社保缴存基数确认, 需提供社保缴存证明及近6个月的缴存明细;

共同借款人为现役军人的,工资收入凭所在部队后勤保障部门开具的收入证明予以确认;

共同借款人为退休人员的,凭社保缴存证明及最近6个月的退休工资流水明细予以确认;

借款人月还款额(其他债务合并计算)不超过家庭月工资收入的50%。

理由：根据历年贷款业务实际操作流程进行补充完善，根据《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（建金〔2015〕150号）明确借款人家庭还款能力的计算方式。

（六）国家和省规定的其他相关材料。

第二十条 管理中心应当自受理申请之日起10个工作日内作出准予贷款或者不予贷款的意见。准予贷款的，管理中心应将贷款审批表及有关资料转送受委托的商业银行，由受委托的商业银行办理贷款其它手续；不予贷款的，由管理中心通知申请人，并将申请材料退还申请人。

第二十一条 贷款资金按借款合同约定的时间，由管理中心以转账方式将资金转到开发单位在银行开立的账户；购买二手房的，由管理中心将资金划转到售卖人在银行开立的账户。

第二十二条 借款人必须将所购住房设定为抵押物，作为个人住房公积金贷款的担保，并按规定签订抵押合同和办妥抵押登记手续。

第二十三条 借款人经管理中心同意后，可提前偿还贷款本息；没有特殊情况，受委托的商业银行应同意借款人提前偿还贷款本息的申请。借款人还清全部贷款本息后，受委托的商业银行应在15个工作日内将抵押房屋权属证件及其他权益文件退回借款人，并办理抵押登记注销手续。

第二十四条 管理中心可根据国家和省有关规定、我市经济社会发展及住房公积金归集使用情况，报市住房公积金管理委员会同意，对贷款有关政策规定进行调整。

第二十五条 本办法自 202x 年 x 月 x 日起实行，有效期至 202x 年 12 月 31 日。原《潮州市住房公积金个人住房抵押贷款办法》（潮公积金规〔2020〕1 号）同时废止。