

# 长春市住房公积金管理委员会文件

长住金管规字〔2023〕2号

签发人：杨少清

## 长春市住房公积金个人住房贷款管理办法实施细则

**第一条** 为规范长春市住房公积金个人住房贷款业务管理，防范住房公积金贷款风险，根据《住房公积金管理条例》《长春市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合实际情况，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于长春市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）对住房公积金贷款的审批、担保、发放及贷后管理工作。

**第三条** 借款人申请住房公积金贷款应同时具备下列条件：

- （一）应是具有完全民事行为能力的自然人；
- （二）对所购自住住房具有完全产权；
- （三）自申请之日起向前推算，连续、足额缴存住房公积金6个月（含）以上，且住房公积金账户处于正常缴存状态（借款人因工作调动断缴未超过2个月（含），申请时已补缴欠缴的住房公积金并恢复逐月缴存的，该断缴期间原则上可视同连续缴存）；
- （四）有稳定收入，信用良好，有偿还住房公积金贷款



本息的能力；

（五）有不少于规定比例的购建或大修自住住房的自筹资金；

（六）借款人的配偶为共同借款人，承担偿还住房公积金贷款的连带责任。

**第四条** 借款人或配偶申请住房公积金贷款时有下列情形之一的，不予贷款：

（一）个人信用报告中存在贷款近 2 年内有连续超过 3 期、多账户累计有超过 6 期的逾期记录或者贷款被划分为次级、可疑、损失类情形的；

（二）个人信用报告中存在信用卡近 2 年内有连续超过 3 期、多账户累计有超过 6 期的逾期记录或者信用卡账户状态显示为“止付”“冻结”“呆账”等非正常状态情形的；

（三）被人民法院列入失信被执行人名单的（以中国执行信息公开网查询结果为准）；

（四）住房公积金账户被人民法院冻结的；

（五）因违规提取住房公积金被管理中心纳入失信行为登记且在限制贷款期限内的。

**第五条** 国家助学贷款等政策性贷款形成逾期记录的，申请住房公积金贷款前已偿还全部逾期贷款的，不纳入逾期。

**第六条** 借款人结清首次住房公积金贷款后，可再次申



请住房公积金贷款，以家庭为单位累计不得超过2次。

**第七条** 住房公积金贷款额度根据借款人及配偶住房公积金账户余额、贷款期限、还款能力等因素综合确定，但不得超过长春市住房公积金管理委员会（以下简称管委会）确定的单笔贷款最高额度。

借款人或配偶有尚未结清的商业性贷款或者担保债务的，在确定贷款额度时扣减相应贷款或债务（按月还款的，在测算借款人月还款能力时扣除；非按月还款的，在借款人住房公积金贷款额度中扣除）。

**第八条** 住房公积金贷款额度不得超过抵押物价值的规定比例，抵押物价值根据购房类型分别确定：

（一）所购住房为新建商品住房的，以房地产交易管理部门备案的商品房买卖合同中房屋交易价格作为抵押物价值；

（二）所购住房为存量住房的，以所购住房评估价值、房屋交易价格相比较低者作为抵押物价值。

**第九条** 住房公积金贷款额度，按等额本息还款法计算，月均还款额不得超过借款人及配偶住房公积金月缴存基数之和的50%，月缴存基数以近6个月住房公积金月缴存基数平均值确定。

**第十条** 在确定借款人及配偶住房公积金账户余额及缴存基数时，涉及补缴的以借款人及配偶所在单位整体补缴为



准。

**第十一条** 住房公积金贷款期限以整年计,最长为 30 年,且贷款到期日不得超过借款人法定退休时间(男职工年满 60 周岁、女职工年满 55 周岁)后 5 年。按国家有关规定,借款人实际退休年龄晚于法定退休年龄的,应出具相关证明材料,贷款期限可相应延长。

申请存量住房贷款的,贷款期限加所购住房房龄之和不得超过 40 年。

**第十二条** 住房公积金贷款利率按照放款当日中国人民银行公布的住房公积金个人住房贷款利率执行。还款期内,如遇法定利率调整,于次年 1 月 1 日开始,按相应利率档次执行新的贷款利率。

借款合同签订后,如遇中国人民银行调整法定利率导致每期还款金额变化的,管理中心和受委托贷款银行不另行通知借款人,借款人可通过线上渠道或到管理中心授权的分支机构查询、打印新的住房公积金贷款还款计划。

**第十三条** 住房公积金贷款有等额本息(贷款期限内每月以相等的数额偿还贷款)和等额本金(贷款期限内每月以相等的数额偿还贷款本金,贷款利息按贷款余额计算)两种还款方式,借款人在申请贷款时可任选其一。贷款发放后借款合同中已确定的还款方式不得变更。

**第十四条** 住房公积金贷款应当提供贷款担保,贷款担



保采取抵押、保证两种方式。

（一）采取抵押方式的，借款人应将所购住房作为抵押物，并将住房价值全额用于贷款抵押，抵押人和抵押权人签订抵押合同，按规定办理抵押登记手续（住房公积金贷款的抵押权人为受委托贷款银行）。

（二）采取保证方式的，应由管理中心认可的第三方作为保证人。保证人为住房公积金贷款提供保证担保的，承担连带保证责任。

**第十五条** 组合贷款中的住房公积金贷款和商业性个人住房贷款采取同一种担保方式，设定同一抵押物。对于组合贷款，处置抵押物时，住房公积金贷款优先于商业性个人住房贷款受偿。

**第十六条** 管理中心应加强商品房按揭项目的管理和服 务。授权的分支机构在收到房地产开发企业提交的住房公积金贷款合作申请后，要及时对房地产开发企业提交的住房公积金贷款合作申请书、住房公积金借款担保承诺书、营业执照、法人及被委托人身份证明、商品房预售资金监管三方协议书、不动产权证书、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、商品房预售许可证等材料进行审核，实地调查核实楼盘、栋号与申报材料是否相符；经管理中心贷款审查委员会审议通过后，与房地产开发企业签订住房公积金贷款合作协议。



**第十七条** 购买新建商品住房的，所购住房在住房公积金贷款合作协议范围内的，可申请办理住房公积金贷款。购买存量住房的，应在拟购住房更名过户前申请办理住房公积金贷款。

**第十八条** 借款人申请办理住房公积金贷款，应向管理中心授权的分支机构提交下列材料：

（一）借款申请表；

（二）借款人本人及配偶的身份证、户口簿、婚姻状况证明、受委托贷款银行还款卡（借款人的一类借记卡）；

（三）申请新建商品住房贷款的，应提供首付款凭证、已备案的商品房买卖合同、60日内的个人信用报告；申请存量住房贷款的，应提供更名过户前的不动产权证书、30日内的个人信用报告。

买、卖双方如委托他人办理，应提供委托公证书及受托人的身份证，主借款人不能委托。

借款人或配偶为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》及至少6个月的住房公积金缴存明细，或《住房公积金业务办理个人信息表》。曾在其他管理中心办理过住房公积金贷款且已结清的，提供结清证明。

**第十九条** 管理中心授权的分支机构应对借款人及配偶的住房公积金缴存情况、购房情况、历史贷款情况（含异地



住房公积金贷款)、信用情况、还款能力等进行综合审核。

**第二十条** 对材料齐全、符合贷款条件且已通过贷款审批的,受委托贷款银行与借款人及配偶就其贷款意愿、用途等事项面谈,告知相关权利、义务及违约承担的法律 responsibility,填写住房公积金贷款面谈笔录,签订借款合同、抵押合同,并按照房地产交易管理部门的规定办理抵押登记手续。

**第二十一条** 管理中心授权的分支机构收到不动产登记证明并确定担保落实后,通知受委托贷款银行将住房公积金贷款资金划拨到房地产开发企业指定的资金监管账户或者卖房人指定的账户,并将借款合同及贷款资金划拨凭证等交付合同当事人。

**第二十二条** 借款人应按借款合同约定的还款方式和实际还款计划按月偿还贷款本息,未按时偿还的,逾期部分按中国人民银行规定计收罚息和复利,还款资金按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序扣划。

**第二十三条** 对借款人未按借款合同约定偿还住房公积金贷款本息的,记入逾期并将逾期记录报送征信部门。

**第二十四条** 贷款期间借款人可申请提前偿还部分或全部住房公积金贷款。提前部分还款的,可选择贷款期限不变、减少月还款额或者月还款额不变、贷款期限缩短。缩短贷款期限后,利率仍按原借款合同约定利率档次执行。

提前部分还款,还款额以千元为单位,每次还款金额最



低为人民币 3 万元。提前还款按先利息、后本金的顺序偿还，借款人有逾期未还的，应先偿还逾期部分，再做提前还款处理。

**第二十五条** 借款人可通过线上渠道或到管理中心授权的分支机构查询、打印住房公积金贷款还款明细或者住房公积金贷款结清证明。

**第二十六条** 借款人结清住房公积金贷款后，受委托贷款银行应配合借款人办理抵押登记注销等相关手续，借款合同终止。

**第二十七条** 住房公积金贷款期间，借款人还款账户、联系方式等个人信息发生变化的，应当及时到管理中心授权的分支机构办理变更手续；变更还款账户的，应同时到受委托贷款银行办理账户授权变更手续。

**第二十八条** 借款人发生离婚、死亡等情况导致借款人（抵押人）发生变化，且同时符合下列条件的，可向管理中心授权的分支机构申请变更借款人（抵押人）。

（一）变更借款人（抵押人）的，需征得原合同当事人及其他利害关系人的同意，变更后的借款人应当符合现行住房公积金贷款条件；

（二）借款人所购住房应取得《不动产权证书》，权属明晰且已办妥抵押登记手续，能够办理房屋不动产权变更登记；



(三) 变更后的借款人, 贷款额度应重新核定(贷款额度不受住房公积金账户余额倍数限制)。新核定的贷款额度高于贷款余额的, 按贷款余额执行; 贷款额度低于贷款余额的, 差额部分应提前还款。

**第二十九条** 申请借款人(抵押人)变更的, 应向管理中心授权的分支机构提供相应材料:

(一) 住房公积金贷款借款人(抵押人)变更申请审批表;

(二) 借款人协议离婚的, 提供民政部门出具的离婚证、离婚协议或者公证机构出具的公证书(离婚协议或公证书应载明房屋产权和债务归属); 借款人经人民法院判决或者民事调解离婚的, 应提供载明房屋产权和债务归属的人民法院判决书(民事调解书)及生效证明;

(三) 借款人死亡或被宣告死亡的, 提供死亡证明或人民法院出具的宣告死亡判决, 公证机构出具的载明房屋产权和债务归属的公证书。

**第三十条** 管理中心授权的分支机构同意借款人(抵押人)变更的, 受委托贷款银行与合同相关当事人签订住房公积金贷款借款人(抵押人)变更补充合同, 合同应于借款人办妥抵押人变更登记手续后生效。

**第三十一条** 受委托贷款银行应当采取有效措施对逾期贷款进行催收, 对借款人还贷能力、抵押物状况、保证人担



保能力等进行跟踪管理，及时发现并处理风险，确保住房公积金贷款资金安全。

**第三十二条** 抵押物在抵押期间被依法拆迁的，抵押人应在知悉之日起 10 个工作日内通知受委托贷款银行，补偿款应优先偿还住房公积金贷款，不足部分由借款人一次性还清。

**第三十三条** 借款人出现连续 3 个月或累计 6 个月未按时偿还住房公积金贷款本息的，或者借款人在还款期限内死亡、失踪或者丧失民事行为能力，且无继承人、受遗赠人和监护人的或者其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同等违约行为，受委托贷款银行应通过仲裁或者诉讼程序处置抵押物，或者要求保证人承担连带保证责任。

**第三十四条** 受委托贷款银行应按照材料完整、集中管理、使用方便的原则，及时对住房公积金贷款档案进行整理、归档。

**第三十五条** 本实施细则自公布之日起施行。2022 年 12 月 31 日印发的《〈长春市住房公积金个人住房贷款管理办法〉实施细则》（长住金字〔2022〕30 号）同时废止。

