

塔城地区住房公积金贷款 业务规范操作细则

第一章 总则

第一条 为规范全地区住房公积金个人住房贷款业务、统一贷款业务流程、防范贷款风险，依据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》《贷款通则》《个人住房贷款管理办法》《新疆维吾尔自治区住房公积金个人住房贷款业务规范》等法律法规和文件规定，结合塔城地区实际制定本细则。

第二条 塔城地区住房公积金管理中心（以下简称管理中心）负责本行政区域内住房公积金贷款管理工作。管理部根据管理中心授权，负责管辖范围内住房公积金个人住房贷款的审核、发放和贷后管理工作。

第三条 住房公积金贷款金融业务由管理中心委托商业银行（以下简称受托银行）办理，受托银行由塔城地区住房公积金管理委员会审议确定。管理中心应与受委托银行签订金融业务委托协议，受托银行依据协议承办住房公积金个人住房贷款业务，并接受管理中心的监督和考核。

第四条 管理中心贷款资金不足，不能满足职工贷款需要时，经管理中心审核，符合住房公积金贷款条件的职工可向商业银行申请个人住房公积金贴息贷款，贷款利息差额由管理中心承担。

第五条 全地区住房公积金个人住房贷款业务除应符合本细则要求外，还应符合国家和自治区有关规定。如本细则与国家和自治区有关规定不一致时，应执行国家和自治区规定。

第六条 本细则适用于塔城地区行政区域内住房公积金个人住房贷款管理。

第二章 贷款对象

第七条 住房公积金贷款对象为购买、建造、翻建、大修自住住房需要申请住房公积金个人贷款的正常缴存住房公积金的在职职工。住房公积金个人贷款优先支持缴存职工购买首套自住住房。

第八条 在塔城地区行政区域范围内购房的异地缴存职工可向购房所在地管理部申请住房公积金个人住房贷款。

第三章 贷款类型及申请条件

第九条 住房公积金个人住房贷款包括以下种类：

1. 购买新建期房贷款；
2. 购买新建现房贷款；
3. 购买再交易住房贷款；
4. 购买拆迁安置房贷款；
5. 购买拍卖房贷款；
6. 商业银行个人住房贷款置换住房公积金个人住房贷款；
7. 建造、翻建、大修自住住房贷款。

第十条 借款人申请住房公积金个人住房贷款或住房公积金贴息贷款应当符合下列条件：

1. 具有完全民事行为能力，信用良好、收入稳定，有偿还贷款本息的能力。

2. 至少在申请贷款前6个月连续逐月足额正常缴存住房公积金，异地缴存时间应合并计算。

3. 借款申请人为购房人。

4. 没有尚未还清的数额较大、可能影响贷款偿还能力的债务。

5. 未超过法定退休年龄。

6. 有合法的购买（建造、翻建、大修）住房合同、协议以及有关部门批准的证明文件。

7. 购买自住住房的，应已支付不低于规定比例的首期购房款；建造、翻建、大修住房的，应已支付不低于建造、翻建、大修住房所需费用规定比例的首期付款或自筹资金。

8. 购买、建造、翻建、大修普通自住住房原则上在取得备案登记的购房合同（协议）、确权日期或建设行政主管部门批准之日起一年内提出申请。商业银行个人住房贷款置换住房公积金个人住房贷款的应在贷款偿还期内提出申请。

9. 具有管理中心认可的担保方式，同意管理中心规定的贷款偿还方式。

10. 申请商业银行个人住房贷款置换住房公积金个人住房贷款，并以所购房产设定第二顺位抵押的，原商业银

行的借款合同应对提前还款无限制，借款申请人能够在贷款发放后及时结清商业银行贷款。

11. 自结清首次住房公积金个人住房贷款的次月起，可再次申请住房公积金个人住房贷款。

12. 法律、法规和规章规定的其他条件。

第十一条 借款人申请住房公积金个人住房贷款或住房公积金贴息贷款时存在下列情形之一的，不予贷款：

（一）借款人或其配偶已办理住房公积金个人住房贷款或住房公积金贴息贷款尚未结清的。

（二）借款人家庭购买、建造、翻建、大修同一套住房已申请住房公积金个人住房贷款或住房公积金贴息贷款的。

（三）购买非普通住宅或普通住宅建筑面积超过 144 平方米的部分或商业用房、车库车位等。

（四）购买农村集体土地性质房产的。

（五）购买产权有异议房产的。

（六）借款人或共同借款人因存在不良行为，处于禁止贷款惩戒期内的。

（七）借款人或其配偶个人信用信息存在以下负面信息之一的：

1. 存在因信用不良被起诉记录的。

2. 自本次贷款申请之日起前五年内，贷款或贷记卡连续逾期 3 期及以上的，准贷记卡连续逾期超过 180 天的。

3. 自本次贷款申请之日起前五年内，贷款或贷记卡累

计逾期 6 次及以上的，准贷记卡累计逾期次数按照准贷记卡规则达到 6 次及以上的。

（八）借款人家庭已成功申请两次及以上住房公积金贷款或住房公积金贴息贷款的，包含异地住房公积金贷款和住房公积金贴息贷款。

（九）近两年内曾利用各种虚假材料或虚假购建房行为骗取、套取住房公积金的，近五年内曾利用各种虚假材料或虚假购建房行为骗贷住房公积金的。

（十）存在管理中心认定的其他形式。

第四章 贷款利率、期限和额度

第十二条 住房公积金个人住房贷款利率按中国人民银行规定执行。住房公积金个人住房贷款期限在 1 年的，实行合同利率，遇法定利率调整不分段计息；贷款期限在 1 年以上（不含 1 年）的，遇法定利率调整时，于次年 1 月 1 日按相应利率档次执行新的利率规定。

第十三条 贷款期限应符合以下规定：

1. 住房公积金个人住房贷款期限为整年数，最短不得少于 1 年，最长不超过 30 年。

2. 贷款期限不得超过借款人办理贷款时至法定退休年龄后五年。

第十四条 住房公积金最高贷款额度为购买塔城地区辖区以内及疆外自住住房的不超过 65 万元；购买疆内其他地区自住住房的不超过购房地住房公积金管理中心确定的贷款最高额度，参照各地每年元月执行的公积金贷款最高

额度标准。商业住房贷款置换公积金贷款最高额度按照塔城地区辖区以内自住住房贷款上限执行。购买装配式建筑的，最高贷款额度以购买塔城地区辖区以内自住住房贷款上限的基础上上浮 20%确定。最低贷款额度不低于 1 万元。

第十五条 住房公积金个人住房贷款实行“低存低贷”原则，实际贷款额度在最高贷款额度范围内与借款人及共同借款人住房公积金个人账户缴存余额倍数挂钩，首次贷款不高于申请人及其配偶公积金缴存余额之和的 20 倍，二次贷款不高于申请人及其配偶公积金缴存余额之和的 15 倍。住房公积金个人住房贷款额度不满足购房需求的，借款人可申请组合贷款。

第十六条 住房公积金个人住房贷款月还贷本息不得超过家庭月工资收入的 60%。借款人或共同借款人当前有其他贷款的，应同时纳入月还贷本息测算。

第十七条 住房公积金个人住房贷款额度不超过实际房价或工程决算总价（不包含单独注明的车库、车位价款，建筑面积超过 144 平方米的普通住宅按 144 平方米计算房屋总价，下同）的 80%。所购住房为商品房的，实际房价为合同价；所购住房为再交易住房的，实际房价不超过交易价、计税价、内部稽核价中的最低者。商业银行个人住房贷款置换为住房公积金个人住房贷款的，实际贷款额度不超过商业贷款余额。

第十八条 住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于实际房价或房屋工程决算总价（不包含单独注明的车

库、车位价款，下同)的20%。首付款金额与贷款金额之和不得超过购建房金额，实际贷款金额加提取金额之和不得超过所占该房屋产权份额的购建金额，购买拆迁安置房的，首付款金额与贷款金额之和不得超过房屋总价减去补偿金额。

第十九条 借款人购买共有产权房屋(夫妻共有除外)申请贷款时，以借款人所占该房屋产权份额计算实际可贷额度。共有产权的份额按《房屋所有权证》或《不动产权证书》上记载内容为准；尚未出具《不动产权证书》的，按商品房买卖合同上记载内容为准；共有产权份额没有约定或不明确的，视为按份共有，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

第二十条 借款人及共同借款人收入情况按住房公积金缴存基数确定，共同借款人未缴存住房公积金的，应提供能够反映其真实收入的有效证明材料。

第五章 房地产开发企业担保能力评估

第二十一条 购买商品房(期房)的购房人需要申请住房公积金个人贷款的，房地产开发企业应向项目所在地公积金中心申报担保能力评估，管理中心应对其符合条件的楼盘项目进行备案。

(一) 房地产开发企业评估条件：

1. 房地产开发企业信誉良好，近三年以来无违法违规或失信行为，无拖欠农民工工资行为，无重大质量、安全事故行为等，企业还款能力和经营能力良好。

2. 房地产开发企业备案楼盘已取得商品房预售许可，与所在地住房和城乡建设部门、监管银行签订了《商品房预售资金监管协议》，并愿意与放贷公积金管理中心签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》。

(二) 楼盘项目评估所需资料：

本地房地产开发企业楼盘项目评估需提供以下五项资料，异地房地产开发企业楼盘项目评估仅需提交《申请评估建设项目基本情况表》。

1. 企业营业执照、法人代表身份证，房地产开发企业资质证书，企业信用报告；

2. 《商品房预销售许可证》和《商品房预售资金监管协议》；

3. 《申请评估建设项目基本情况表》，包括房地产开发（建设）单位名称、法人、项目联系人、联系电话、项目名称、项目坐落地点、申请评估楼盘幢数、楼栋号、房屋主体楼层及进度情况、预计办理不动产权证明时间等，并加盖房地产开发企业公章，异地房地产项目还需注明是否已通过房地产项目所在地公积金中心担保能力评估并注明评估中心名称；

4. 《备案楼盘价格平面图表》，包括楼栋号、单元号、房号、面积、楼层价格，并加盖房地产开发企业公章；

5. 楼盘工程进度照片（每栋楼正面、侧面 2 张照片），照片内容需体现拍摄时间、拍摄地点、经纬度，需备注施工内容、楼盘完成进度等。

第二十二条 楼盘项目评估程序：

1. 申报：房地产开发企业向项目所在地公积金中心管理部提交相关评估所需资料进行申报。其中塔城地区辖区内楼盘向项目所在县市管理部窗口申报，塔城地区辖区外楼盘可通过电话、邮箱等方式向购房人所在县市管理部申报，并提交《申请评估建设项目基本情况表》。

2. 初审：管理部接到申报后由初审岗对申报资料完整性、房地产开发企业资质、信用等情况进行审核、评估。其中异地开发楼盘需通过公积金综合业务系统查询确认其申报楼盘在项目所在地公积金中心评估情况，已通过评估的需将备案信息与申报内容进行核对，核对一致的通过审核，没有通过异地公积金中心评估的或评估信息核对不一致的不予通过。

3. 审核确认：管理部负责人对初审过的楼盘评估资料进行复审、对企业担保能力进行再评估。资料符合规定后，赴现场查看楼盘工程进度情况（异地楼盘除外），原则上现场勘查工作人员不少于2名。评估通过后，现场勘查人员签署《建设项目现场调查表》审核意见，管理部审贷小组全体对《申请评估建设项目基本情况表》及楼盘备案情况进行确认并签字盖章。

4. 备案登记：管理部评估确认后将楼盘资料、审批档案资料，预售资金监管账户等基本信息进行系统备案，与房地产开发企业签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》。其中，异地房地产开发企业所申报楼盘已通过所

在地中心评估备案的，受理申请管理部可根据其申请直接签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》，并对加盖公章的《申请评估建设项目基本情况表》留档。《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》签订完成后进行系统补扫，各管理部通过业务系统可对评估结果共享共用，按贷款程序办理已备案期房抵押的审贷业务。凡购买未与中心签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》的异地房地产开发企业预售楼盘的，借款申请人不得使用所购房屋办理公积金贷款抵押。

第六章 贷款申请、受理及要件

第二十三条 贷款申请人可通过公积金中心各县市管理部业务窗口申请办理公积金贷款相关业务。其中：月对冲签约、提前还本、提前结清、还款账户变更、个人信息变更等业务可通过手机公积金 app 进行申请办理。

第二十四条 管理中心应在 5 个工作日内对借款申请做出准予贷款或者不予贷款的决定，同意贷款的，借款人应与有关方签订借款合同及相关协议并落实担保。管理中心在取得合法有效的担保权利后，由受托银行在 3 个工作日内发放贷款。如存在骗贷行为疑议的，管理中心可对贷款申请进行真实性调查，审批时限可适当延长，在原规定办理时限基础上延长时间最长不超过 5 个工作日。

第二十五条 借款人申请住房公积金个人住房贷款或住房公积金贴息贷款时，需向管理中心或管理中心委托的受托行如实提供下列资料(如无特殊说明均为原件，下同)：

1. 借款人夫妻双方有效身份证明材料。

2. 婚姻状况证明：单身填写单身承诺书，离婚者提供离婚证或民政部门盖章的离婚证明（协议书）或法院生效判决书，已婚者提供结婚证。

3. 配偶在异地缴存公积金的，应提供异地贷款缴存证明，通过公积金综合业务系统能够直接查询到的可不提供；配偶未缴存住房公积金的，提供能够反映其真实收入的有效证明材料。

4. 购买住房首期付款证明或建造、翻建、大修住房自筹资金证明。

5. 在异地管理中心缴存的借款人应提供近6个月缴存流水和异地贷款情况证明，通过业务系统可直接查询到的可不提供。

6. 借款人及配偶近一个月内的个人征信报告。

第二十六条 借款人申请住房公积金个人住房贷款或住房公积金贴息贷款应根据不同贷款种类提供如下资料：

（一）本地新建房贷款（期房）

1. 购买住房合同原件（经房屋产权管理部门备案，下同）；

2. 首付款收据或购房增值税发票原件及复印件。

（二）本地新建房贷款（现房）

1. 购买住房合同原件；

2. 契税完税证明原件及复印件；

3. 所购住房的《不动产权证书》原件及复印件。

4. 首付款收据或购房增值税发票原件及复印件。

（三）本地再交易住房贷款

1. 购买住房合同原件；
2. 首付款证明原件及复印件；
3. 契税完税证明原件及复印件；
4. 已过户到借款人名下的《不动产权证书》原件及复印件。

（四）异地新建房贷款

1. 购买住房合同原件；
2. 首付款收据或购房增值税发票原件及复印件；
3. 契税完税证明原件及复印件；
4. 用所购房产抵押的，房地产开发企业需按照本实施细则第五章的相关规定与管理中心签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》；

5. 如用本人其他房产抵押需提供抵押房产的《不动产权证书》原件及复印件、抵押房产评估报告原件；如用第三人房产抵押，需提供抵押人及配偶身份证、结婚证原件，抵押房产评估报告原件。

（五）异地再交易住房贷款

1. 购买住房合同原件；
2. 首付款证明原件及复印件；
3. 契税完税证明原件及复印件；
4. 已过户到借款人名下的《不动产权证书》原件及复印件；

5. 用所购房产抵押的异地不动产中心需支持异地抵押。

6. 如用本人其他房产抵押需提供抵押房产的《不动产权证书》原件及复印件、抵押房产评估报告原件；如用第三人房产抵押，需提供抵押人及配偶身份证、结婚证原件、抵押房产评估报告原件。

（六）商业银行个人住房贷款置换住房公积金个人住房贷款

1. 商业银行住房（按揭）贷款合同原件；

2. 商业银行住房贷款最近一期还款日后的余额对账单原件；

3. 商业银行的贷款还款账户；

其中：

（六）-1 以其他房产设定抵押的，还需提供：

1. 用本人其他房产抵押需提供抵押房产的《不动产权证书》原件及复印件，如用第三人房产抵押，还需提供抵押人及配偶身份证、结婚证原件；

2. 抵押房产评估报告原件；

（六）-2 以所购房产设定第二顺位抵押的，还需提供：

1. 所购房产为现房的提供抵押房产的《不动产权证书》原件及复印件；

2. 所购房产为期房的提供购房合同原件及复印件。

（七）拍卖房贷款

1. 拍卖公司在复印件上加盖公章的《委托拍卖书》、《竞拍协议》;
2. 《成交确认书》原件及复印件;
3. 契税完税证明原件及复印件;
4. 已过户到借款人名下的不动产权证书原件及复印件。

(八) 建造、翻建自住住房贷款

1. 国有土地建造、翻建住房资料: 房屋主体完工后, 提供建设工程规划许可证、工程(预)决算报告原件及复印件, (当地县(市)建设或土地行政主管部门另有规定的从其规定)。

2. 集体土地建造、翻建住房资料: 房屋主体完工后, 提供当地村委会批准建房的证明、乡村建设规划许可证、工程(预)决算报告原件及复印件, (当地县(市)建设或土地行政主管部门另有规定的从其规定)。

3. 本地抵押房产不动产权证书原件及复印件, 用第三人房产抵押, 还需提供抵押人及配偶身份证、结婚证原件; 抵押房产评估报告原件。

4. 建造、翻建自住住房施工方出具的收款收据原件。

(九) 大修自住住房贷款

1. 房屋安全鉴定证明(C或D级)原件;
2. 工程决算报告原件;
3. 建设工程规划许可证原件及复印件;

4. 房屋产权证书和土地使用证或不动产权证书原件及复印件；

5. 本地抵押房产不动产权证书原件及复印件，用第三人房产抵押，还需提供抵押人及配偶身份证、结婚证原件；抵押房产评估报告原件。

6. 大修自住住房的施工方出具的收款收据原件。

（十）拆迁安置房贷款

1. 拆迁（安置）补偿协议原件；

2. 购买住房合同原件或所购住房的不动产权证书原件及复印件；

3. 首付款证明原件及复印件；

4. 契税完税证明或免征契税证明原件及复印件。

第二十七条 管理中心通过柜面、塔城地区住房公积金管理中心门户网站、手机公积金 APP、抖音账号、新疆住房公积金微信公众号、12329 公积金服务热线等渠道向缴存职工宣传住房公积金个人住房贷款政策并受理贷款咨询。

咨询主要内容包括贷款条件、贷款程序、贷款额度、利率、期限、担保、还款方式、违约责任等，并明确告知申请贷款所需资料、责任、义务和相关禁止事项。

第七章 贷款审查和批准

第二十八条 管理中心按照审贷分离的原则对住房公积金个人住房贷款实行初审、复审、终审三级审批制度，并遵循岗位不相容和回避机制。

第二十九条 管理中心或受托银行的贷款受理人员在收到贷款申请及相关资料后，应通过面谈、现场调查、查询信用报告等方式，对申请人的资格、资信进行贷前调查。符合申请条件的提交复核岗复核，不符合条件的一次性告知借款申请人具体原因。

第三十条 贷款复核人员从信贷政策、规章制度和风险控制角度对贷款申请进行全面审查。重点对购房行为、当事人签名、征信报告等的合规性、资料填写的完整性，以及业务系统信息录入的准确性、担保的合法有效性等方面进行审查。复核通过的提交终审岗审批，如存在疑问可约谈借款人或上门核实，经核实后不符合贷款条件的退回该贷款申请。

第三十一条 贷款终审人员对贷款申请进行审批。审批通过的，由管理中心通知借款人或有关机构签订借款合同、办理抵押登记等相关手续；审批未通过的，一次性告知申请人具体原因。

第三十二条 管理中心查询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，建立个人信用信息查询台账，并对异议处理情况予以记载。

第八章 贷款签约

第三十三条 管理中心准予贷款后，合同签约人员根据贷款批准结果制作住房公积金个人住房贷款借款合同及个人贷款申请书等相关贷款签约资料，并完成签约手续。

第三十四条 合同签约人员在办理贷款签约手续前，

应审查核实：贷款受理、审查、批准资料及电子扫描件应完整；借款合同及相关单据齐备，且内容完整、要素齐全、字迹清晰、没有涂改；借款合同中的贷款要素应与贷款受理、审查、批准资料中相关信息及审批意见一致，并与公积金综合业务系统中的贷款信息一致。在签定借款合同时，应核实合同当事人身份真实有效，告知合同当事人有关合同内容、权利义务及其他注意事项，确认借款人的还款账户，指导借款人在借款合同及相关单据上签字，并及时完成管理中心及受托银行的签章手续；对担保方式为抵（质）押担保的，应指导抵（质）押人在借款合同及相关单据上签字；对担保方式为保证担保的，应指导保证人在借款合同及相关单据上完成签约手续。借款合同当事人签名应与提交的身份证明上姓名一致，不得使用省略名或曾用名等。在合同签约完成后，应在贷款信息系统中完成信息录入，并将贷款资料整理后转交担保落实人员。

第三十五条 信息系统录入的信息应包括：购房区域、房屋性质、购房类型、房屋权证号或购房合同编号、房屋建筑面积、房屋总价、购房首付款、房屋坐落、不动产单元号、购房日期、贷款还款方式、贷款金额、贷款期限、月还款与家庭收入比、收款人、收款银行、收款银行账号等信息。

第九章 贷款担保

第三十六条 担保落实人员应对合同签约人员转交的贷款资料进行完整性复核，并根据贷款批准意见、贷款担

保方式等，落实贷款担保手续。对采取抵押担保方式的，应审核抵押资料是否完整，协助抵押人办妥抵押登记等相关手续；对采取质押担保方式的，需办理质押权利凭证交付时，应协助出质人办妥质押权利凭证交付手续，需办理出质登记时，应协助出质人办妥出质登记手续；对采取保证担保方式的，应审核保证人在借款合同及相关单据完成签章手续。

第三十七条 住房公积金个人住房贷款担保采用全程全额担保，责任范围包括住房公积金个人住房贷款本息以及追偿借款本息产生的一切费用。

第三十八条 借款人申请住房公积金个人住房贷款的，担保方式有以下五种：

1. 房产抵押担保。由借款人提供个人房产或他人房产做抵押担保。抵押房产的抵押年限应大于贷款期限且符合国家房屋使用年限的相关规定，且该房屋未设立居住权。

2. 保证担保。经管理中心认可的担保公司或自然人为借款人提供连带责任保证担保。

3. 保证担保加房产抵押担保。由房地产开发企业提供阶段性保证担保后转为房产抵押担保。

4. 住房公积金联保。住房公积金缴存职工以其名下同等数额的住房公积金为借款人提供担保。

5. 质押担保。借款人用国债、银行存单等管理中心认可的有价证券作为质物为借款人提供权利担保。

第三十九条 住房抵押设定应符合以下规定：

1. 原则上以所购房屋设定抵押。新建楼盘的房地产开发企业与管理中心签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》的，可用所购房抵押；没有与管理中心签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》的，不可使用所购房抵押。以所购房设立第二顺位抵押的，原出具《不动产权证书》的不动产登记中心须与管理中心签订《商业住房贷款置换公积金贷款抵押权人变更三方协议书》，其中以期房设立第二顺位抵押的，房地产开发企业还须与管理中心签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议》。

2. 用其它房产设定抵押的，该房屋应不属于拆迁范围且房屋产权没有异议。

3. 借款金额不得超过抵押物价值的 80%。

4. 对具备条件的地区支持房屋异地抵押设定。

5. 抵押物剩余使用年限应大于贷款应结清日期。

6. 抵押人和抵押权人应当签订书面合同，并在不动产登记部门办理抵押备案登记手续，抵押权至借款人还清全部贷款本息时消灭。

7. 抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为。抵押物价值减少的，抵押权人有权请求抵押人恢复抵押物的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值，也不提供担保的，抵押权人有权请求债务人提前清偿债务。

8. 抵押登记办理完成后，方可办理贷款发放手续。

第四十条 借款人以共有产权房屋设定抵押的，须征

得其他共有产权人的同意，并办理抵押登记。

第四十一条 管理中心可通过公开招标的形式，选择有资质的担保公司为借款人的贷款提供全程全额保证，担保费用由管理中心支付。

第四十二条 由担保公司提供贷款担保的，担保公司须与借款人和管理中心签订担保合同或协议，并有权要求借款人以住房抵押方式提供反担保。借款人未按借款合同约定偿还贷款本息的，由担保公司在其保证范围内承担全额连带债务清偿责任。担保责任至借款人还清全部贷款本息时消灭。

第四十三条 以自然人做住房公积金担保人的，住房公积金贷款担保人必须符合：具有完全民事行为能力；正常缴存住房公积金；具有本地区常住户口或固定住所，收入相对稳定；个人信用报告没有明显的违约记录、无大额负债和担保；保证人与借款人不得相互担保；能履行担保义务承担连带担保责任。

第四十四条 由房地产开发企业提供阶段性担保加房产抵押的，房产公司应与管理中心签订阶段性担保协议，由房产公司提供连带责任保证并办理预抵押登记，房地产开发企业依据《住房公积金个人住房贷款阶段性担保协议书》履行连带责任保证并办理预抵押登记手续，具备转现条件后，房地产开发企业按时（自能够进行不动产登记之日起三个月内）办理房屋抵押登记后，方能解除保证责任。

在保证责任期间，由房地产开发企业在其保证范围内承担全额连带债务清偿责任。

第四十五条 采用住房公积金联保的，以联保人名下同等数额住房公积金做担保，联保人原则上不超过五人。保证期限为自债务履行之日起至主债务履行期限届满之日三年。联保人在保证期间不能使用其所担保金额的住房公积金。需要变更联保人的，新联保人的担保金额不得小于原联保人的担保金额。

第四十六条 联保人应符合以下条件：

1. 具有完全民事行为能力。
2. 在申请贷款的管理中心缴存住房公积金。
3. 借款申请人及其配偶不能作为联保人。
4. 联保人与借款人不得相互担保。
5. 不处于为他人债务提供保证担保期间。
6. 法律、法规和规章规定的其他条件。

第四十七条 质押担保的应符合以下规定：

1. 可使用凭证式国债、受委托银行人民币定期存单作为住房公积金个人住房贷款的质物，出质人可以为借款人也可以为第三人。

2. 拟申请贷款金额不应超过质物金额的 90%。

3. 出质人和管理中心或受托银行应当签订书面合同，并在合同约定的期限内办理移交权利凭证和冻结、止付、核押、收押等手续。质物由管理中心或受托银行保管，质权至借款人还清全部贷款本息时消灭。

4. 质物到期日应晚于贷款到期日。质权设定完毕并办理相关手续后方可发放贷款。

第四十八条 确认贷款担保已落实后，担保落实人员应在公积金综合业务系统中完成信息录入，并将贷款资料整理后转交贷款发放人员。

第四十九条 信息系统录入的信息应包括：抵（质）押物类型、抵（质）押人姓名、保证人姓名或联保人姓名、抵（质）押人身份证号码、保证人身份证号码或联保人身份证号码、抵（质）押物不动产权证号或凭证号、抵（质）押物评估价值、不动产单元号、不动产登记证明（预告登记）号或不动产登记证明（抵押权）号等信息。

第十章 贷款发放

第五十条 贷款发放人员应在贷款发放前进行核查，核查确认的内容包括贷款批准意见明确准予放贷，借款合同各方当事人已完成签约；借款合同约定的担保方式已落实；借款合同中贷款收款账户信息与住房公积金个人住房贷款收款人银行开户情况证明等贷款收款账户资料一致；借款合同约定的其他放款条件已具备等。尤其是应对抵押真实性进行核查，确认留存归档的抵押登记文件正本原件真实无误后方能发放贷款。原则上在确认担保已落实后3个工作日内完成放款。以本地房产抵押的，可利用不动产信息共享平台查询核实，以异地房产抵押的，与异地不动产中心建立信函或电话等核查工作机制，根据不动产中心的回

复时效，放贷时限可适当延长，最长不超过收到抵押手续后 5 个工作日。

第五十一条 资金划转账户应符合以下规定：

1. 购买商品住房，转入房地产开发企业在管理中心备案的预售房监管资金账户，已取得不动产权证的商品房可转入在管理中心备案的售房账户。

2. 购买再交易住房，原则上应转入售房人银行账户中或借款人银行账户中。

3. 购买拍卖住房，转入借款人银行账户中。

4. 购买拆迁安置住房，转入售房单位账户中。

5. 建造、翻建、大修自住住房，转入借款人银行账户中。

6. 商业银行个人住房贷款置换为住房公积金个人住房贷款，转入商业银行贷款账户，不具备条件的，可转入借款人银行账户中。

第五十二条 贷款发放后，办理商业银行个人住房贷款置换住房公积金个人住房贷款业务的，借款人需在规定时限结清贷款余额，并提交商业银行贷款结清证明，同时提交不动产登记中心出具的注销第一顺位抵押权的登记证明原件或加盖“与原件相符”章的复印件。

第十一章 贷款偿还

第五十三条 住房公积金个人住房贷款期限为 1 年的，实行到期一次性还本付息，利随本清。贷款期限在 1 年以上的，采用等额本息还款或等额本金方式按月分期归

还贷款本息，未按时足额偿还贷款的记为逾期，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。

第五十四条 借款人应按照贷款合同约定按时还本付息，可以在每月还款日前到受托银行偿还贷款本息或委托受托银行通过银行卡、存折等方式代扣。

第五十五条 借款人及共同借款人在住房公积金贷款期间，可申请办理住房公积金按月对冲还贷业务，每月使用住房公积金账户内余额直接冲抵住房公积金月还贷额。住房公积金对冲还贷协议可在签订借款合同时一并签订，也可在贷款期间内向管理中心申请签订，从协议签订后的下一还款期开始执行对冲还款。

每月对冲还贷的具体时间由管理中心与借款人协商确定。当借款人及其配偶住房公积金账户余额不足时，不足部分可由受托银行从还款银行卡（存折）中扣划。

第五十六条 借款人可以申请提前结清贷款或提前偿还部分贷款本金。还款金额高出其当月应还本息时，超出部分按提前还本方式冲减本金。

第五十七条 借款人提前部分还款的，应在归还完当期贷款本息后再冲减贷款本金，并按照剩余本金、剩余期限、同档期挂牌利率重新计算月应还本息额。此前已计收的贷款利息及相关费用不做调整。

第五十八条 借款人提前全部还款或归还最后一期贷款的，应按照资金实际占用天数计算当期利息，并在归还完当期利息后再结清剩余贷款本金。此前已计收的贷款利

息及相关费用不做调整。

第五十九条 因抵押物被拍卖等特殊情况贷款需提前还清的，由法院提供相关法律文书，管理中心可申请法院将拍卖所得款项优先结清该笔贷款。

第六十条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，借款合同各方权利义务终止。管理中心向借款人出具贷款结清证明，并将抵押物的权属证明文件或权利证明等相关资料交还抵（质）押人，抵（质）押人前往出具抵（质）押权属证明的相关部门办理抵（质）押或注销手续。

第十二章 合同及合同变更和法律责任

第六十一条 借款人应与管理中心、受托银行、担保人签订借款合同。借款合同依据《中华人民共和国民法典》和有关法律法规规章、司法解释制定。

第六十二条 借款合同的内容应包括：借款种类、金额、利率、期限、用途、担保方式、还款方式、合同的变更和解除、违约责任、风险控制等事项。担保合同可以并入借款合同。

第六十三条 借款人在贷款期限内，有义务配合管理中心、担保机构、受托银行等对贷款使用情况进行监督检查。

第六十四条 借款人死亡、宣告死亡、失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人继续履行借款合同约定的义务。

第六十五条 借款合同需要变更的，经借款人、管理

中心、受托银行和所涉及的其他当事方协商同意，可依法签订变更协议。变更协议未达成以前，原借款合同继续有效。

第六十六条 只有借款人或经公证的受托人才能申请变更合同内容，变更还款账户的除外。借款人死亡的，可由其继承人申请。

第六十七条 还款账户变更应符合以下规定：

1. 借款人变更合同约定的还款账户时应向管理中心提出申请。

2. 原则上变更后的银行卡账户名应与借款人一致，借款人死亡、离婚等特殊情况下，可以申请变更或增加还款关联人。

第六十八条 借款人需变更担保方式的，应事先征得管理中心同意，并由当事各方办理有关变更手续。

第六十九条 借款人用住房公积金个人住房贷款所购房屋作为置换抵押物的，其评估价值的80%应不低于借款金额，抵押物价值不足的不予以置换。

第七十条 保证人失去担保资格和能力，或发生合并、分立破产时，借款人应变更保证人并重新办理担保手续。

第七十一条 借款人有下列情形之一的，管理中心可追究借款人违约责任和法律责任：

1. 借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的。

2. 借款人不按照借款合同规定用途使用贷款的。

3. 连续三个月或累计六个月未按时偿还贷款本息，自管理中心发出催还通知书之日起 30 日内，仍未能清偿贷款本息和相关费用的。

4. 借款人在借款合同履行期间死亡、宣告死亡、失踪或丧失民事行为能力后，其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝继续履行借款合同的。

5. 因抵押物毁损不足以清偿贷款本息，或质物明显减少影响贷款人实现质权，而借款人未按要求落实新抵押（质）物的。

6. 未经管理中心同意，借款人将设定抵押权或质押权的财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵（质）押的。

7. 借款人卷入或即将卷入重大诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，足以影响其偿债能力的。

8. 其他由于借款人原因，影响借款偿还或损害管理中心利益的。

9. 借款人拒绝或阻挠管理中心、担保机构、受托银行对贷款使用情况进行监督检查的。

10. 发生管理中心与借款人约定的其他情况。

第七十二条 在追究借款人的法律责任或违约责任时，管理中心可依法或者依借款合同约定采取下列一种或数种法律救济和违约救济措施：

1. 限期纠正违约行为。

2. 按约定或国家规定计收罚息。

3. 提前收回全部贷款或部分贷款。
4. 处置担保物或质押权利，用所得价款偿还贷款本息。
5. 要求保证人承担保证责任。
6. 依法或者依借款合同采取其他手段追偿贷款本息。
7. 按照相关规定纳入失信惩戒名单。
8. 对骗取贷款构成犯罪的，追究刑事责任。

第七十三条 按照有关规定处置的抵押物或质物所获价款按下列顺序分配：

1. 支付抵押房产拍卖费和处置抵押房产的其他费用或处置质物的相关费用。
2. 扣除抵押房产应缴纳的税款。
3. 归还所欠住房公积金个人住房贷款本息和逾期罚息。
4. 归还担保人代偿的逾期贷款和罚息。
5. 剩余金额退还抵押人或质押人。

第七十四条 处分抵押物或质物所得价款不足以支付贷款本息和违约金、赔偿金时，不足部分由借款人清偿或由担保人负责代偿，担保人代偿后有权向借款人追索。

第七十五条 因借款人隐瞒抵押物存在产权共有、争议、被查封、被抵押或者已经设定抵押权等情况所产生的法律后果，由借款人承担责任。

第七十六条 发生纠纷时，当事方可通过协商或者调解解决，协商调解不成的，可向仲裁机构申请仲裁，或向人民法院提起诉讼。

第十三章 贷后管理

第七十七条 管理中心应加强贷后检查和风险监测，强化对逾期贷款的催收，建立贷款档案管理制度，重要权属证明应由专人进行专案管理。在贷款发放后相关工作通过对借款人回访、查阅档案资料、采集、分析贷款信息系统等方式进行。

第七十八条 管理中心应建立贷款动态跟踪机制，及时掌握借款人资信变化和抵（质）押物的价值变动情况，以及保证人的财务状况和可能影响担保能力的重大变化。

第七十九条 贷后检查和风险监测主要包括：

（一）贷款资金使用情况、借款人资信情况、还款情况、收入状况及其他可能影响其还款能力的重大变化等情况；

（二）保证人的财务状况、重大体制变化及其他可能影响担保能力的重大变化等情况；

（三）贷款资产质量情况、包括贷款的风险状况、借款人还款情况、担保物的权属及价值变动情况、不良贷款分布情况等；

（四）贷款信息质量情况，包括借款人信息、担保债权和担保物权信息的完整性、准确性、有效性等；

（五）合作楼盘交付情况，包括楼盘开发进度、不动产预告登记转正式登记情况；

（六）其他潜在风险事项，包括贷款的真实性、贷款使用的合规性等。

第八十条 借款人发生退房等情形，购房合同未生效、无效、被撤销、被解除的，借款人需结清公积金贷款，并办理房屋解除抵押手续。

第八十一条 借款合同到期或根据合同的约定或法律规定宣布债务到期，借款人未按时足额履行或者违反合同的其他规定，公积金中心有权行使抵押权和质权，保证人应在保证范围内承担保证责任。

第八十二条 管理中心应与各县市房产交易部门、不动产登记中心建立抵押权年度专项核查机制，每年对存量贷款抵押权的真实性、完整性进行核查。年度核查可采取电子数据比对与现场纸质档案核查相结合的方式进行，同时开展抵押物专项核实工作。

第八十三条 房地产开发企业预售楼盘未完成期转现的，楼盘项目经过相关部门综合验收之后，即刻办理该建设楼栋的不动产权属证书。证书办理完毕后，房地产开发企业需通知购房人90日内在不动产登记部门完成不动产权证书的出证及相应抵押登记手续。正式抵押手续完成后房地产开发企业或购房人需持抵押后的不动产登记证明到管理部完成正式抵押备案手续，同时解除房地产开发企业担保责任。

第八十四条 管理中心应强化对逾期贷款的催收，逾期贷款催收工作主体为管理中心各管理部，管理部主任为第一责任人，贷款经办人员为直接责任人，贷后管理人员负责催收、建立催收台账等日常管理工作，催收工作应实

行专人专岗，按月报告的工作制度。

第八十五条 逾期贷款的催收：

（一）对逾期 3 期以内的贷款。由管理中心或受托机构采取电话、短信等方式督促借款人按照借款合同履约还款。

（二）对逾期 3 期（含）以上 6 期以下的贷款。由管理中心采取电话催收、直接约见借款人（担保人或抵押人）、上门催收、请求借款人单位协助催收、送达《逾期贷款催收通知书》等多种方式进行催收。根据逾期贷款催收的具体情况，如属恶意违约或因其他原因确实无力还款的，需要采取扣划本人、配偶以及保证人住房公积金账户余额，扣划借款人、保证人工资等方式还款，或向借款人发送《律师函》。

（三）对逾期 6（含）期以上的贷款。管理中心按照《塔城地区住房公积金个人住房贷款借款合同》约定启动清偿机制，向法院提起诉讼，申请强制执行。

第八十六条 贷款档案是指在贷款受理、审查、批准、签约、发放和贷后管理等过程中所形成的，具有查考和利用价值的文件、合同及其他相关资料。贷款档案的移交、保管、使用须严格按照档案管理的有关规定执行，保证其真实、准确、清晰、完整。

第八十七条 贷款发放完成后，管理部应对借款合同、抵押契约、购房合同协议等进行纸质归档，并将全部资料进行电子归档。

第十四章 附则

第八十八条 本细则由塔城地区住房公积金管理中心负责解释。

第八十九条 本细则自 2023 年 4 月 1 日起实施，有效期 5 年。此前有关住房公积金贷款管理的规定与本细则不一致的，以本细则为准。