附件：

江门市住房公积金管理委员会关于江门市

住房公积金个人住房贷款管理办法

（征求意见稿）

第一条 为改善职工居住条件，满足职工住房需求，加快住房建设，促进住房消费，规范江门市住房公积金个人住房贷款管理，根据《住房公积金管理条例》、《中华人民共和国担保法》、《贷款通则》、《江门市住房公积金管理中心关于江门市住房公积金管理办法》及有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法称住房公积金个人住房贷款是指江门市住房公积金管理中心(含新会管理部、开平管理部、台山管理部、鹤山管理部、恩平管理部，以下简称中心)，运用归集的住房公积金，委托银行业金融机构（以下简称金融机构）向正常缴存住房公积金的职工发放的个人住房贷款。

第三条 住房公积金个人住房贷款（以下简称个人住房贷款）仅向在江门市行政区域内购买自住住房的职工发放。

第四条 在本市购买自住住房，并连续缴存住房公积金6个月以上的职工，均可申请个人住房贷款。

第五条 个人住房贷款手续由中心委托金融机构办理。受委托的金融机构应当依据委托协议及本办法规定为职工办理贷款，并接受中心的考核和监督。

第六条 申请个人住房贷款须同时具备下列条件:

（一）持有有效的身份证件，且有完全民事行为能力；

（二）已在贷款申请前6个月连续缴存住房公积金，且申请贷款时住房公积金账户应处于正常缴存状态；

（三）有购房合同；

（四）已按规定的比例交纳首期购房款；

（五）能提供合法有效的担保；

（六）具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；

（七）借款申请人和购房合同中的购房人一致；

（八）借款申请人家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女，下同)无尚未还清的住房公积金贷款本息。

第七条 借款申请人（含共同申请人，下同）可享受的住房贷款额度为借款申请人公积金账户缴存余额的一定倍数，但不得高于我市最高贷款额度。我市最高贷款额度与公积金账户缴存余额的倍数规定，应经住房公积金管理委会批准并报上级监管部门备案后实行。

中心可以根据借款申请人拟购住房的价格、还款能力等因素,在江门市住房公积金管理委员会确定的最高贷款额度内决定每笔贷款的具体额度。

第八条 最高可贷比例由江门市住房公积金管理委员会确定。个人住房贷款额度不足以支付购房款的职工可同时向承办贷款的金融机构申请商业性个人住房贷款。

第九条 贷款期限由江门市住房公积金管理委员会确定。借款申请人年龄加上借款年限一般不超过国家法定退休年龄，共同申请以距国家法定退休年龄长的缴存职工可借款年限为计算依据。借款申请人距法定退休年龄剩余年限在5年以内，家庭成员没有在我市利用住房公积金贷款购买过住房，具有贷款偿还能力且信用良好的，贷款期限最长可延长5年，但最长不得超过江门市住房公积金管理委员会确定的最长贷款期限。

第十条 贷款利率按中国人民银行公布的公积金贷款利率为基准，并按住房和城乡建设部有关规定浮动。

第十一条 贷款按以下程序办理：

（一）贷款申请：借款申请人凭购房合同、身份证件、户口簿、住房公积金缴存证明和首期款发票等资料向承办贷款的金融机构提出申请并填写申请表。购房合同可通过数据共享获取的则无需提供；

（二）贷款审批：承办贷款的金融机构对借款申请人的申请资料审核后，拟定借款申请人的担保方式、贷款金额、贷款期限以及还款方式，送中心审批；

（三）贷款发放：借款申请人签订借款合同、办妥担保和合同备案等手续后，承办贷款的金融机构根据中心发出的《江门市个人住房贷款发放通知书》发放贷款。

第十二条 借款人可选择等额本息还款法或等额本金还款法偿还个人住房贷款。

第十三条 每月还款额计算公式：

（一）等额本息还款法。

$$每月还款额=\frac{贷款本金×月利率×\left(1+月利率\right)^{还款月数}}{\left(1+月利率\right)^{还款月数}-1}$$

（二）等额本金还款法。

$$ 每月还款额=\frac{贷款本金}{还款月数}+\left(贷款本金-已归还贷款本金累计额\right)$$

 $ ×月利率$

第十四条 借款人应当按照借款合同约定的还款计划、还款方式偿还住房公积金贷款本息。经中心同意，可以提前归还贷款本息、变更还款方式或缩短贷款期限。

第十五条 借款人未按期归还贷款本息的，按中国人民银行规定计收罚息；承办贷款的金融机构和中心有权依法处置抵押物或质押物，并追究借款人、担保人的责任。

第十六条 借款人以新建商品房和存量房作为抵押的，应与承办贷款的金融机构签订抵押合同，并到不动产登记部门办理抵押登记手续。

第十七条 借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力后无法定继承人或受遗赠人，或其法定继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同的，承办贷款的金融机构和中心有权依照借款合同及房地产抵押合同的规定处分抵押物。

第十八条 处分抵押物所得价款，扣除处置抵押物各项税费后不足偿还贷款本息的，承办贷款的金融机构和中心有权继续追偿未偿还的贷款本息。所得价款超过应偿还贷款本息的部分，退还抵押人。

第十九条 借款人还清全部贷款本息后，凭承办贷款的金融机构出具的他项权利注销登记证明到原不动产登记部门办理注销抵押手续。第二十条 中心不承担办理贷款过程中所发生的费用。

第二十一条 职工申请个人住房贷款时，应当如实申报相关信息。如出现隐瞒或虚报婚姻状况、购房行为的情况，中心不受理其贷款申请，并可以暂停其5年的个人住房贷款资格。

第二十二条 中心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，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十三条 本办法由江门市住房公积金管理中心负责解释。

第二十四条 本办法自2020年4月1日起施行，有效期5年，已审批的个人住房贷款按原规定执行。国家、省对住房公积金贷款有新规定的，按新规定执行。

第二十六条 江门市个人住房贷款的其他规定如与本办法相抵触的停止执行。