

# 焦煤住房公积金管理中心文件

焦煤公积金办字〔2021〕7号

## 关于印发《焦煤集团个人住房公积金贷款实施细则》的通知

焦煤公司所属各单位、机关各部室：

经焦煤集团住房公积金管理委员会研究批准，现将修订后的《焦煤集团个人住房公积金贷款实施细则》印发给你们，请遵照执行。

2021年3月15日



# 焦煤集团个人住房公积金贷款实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为规范住房公积金贷款管理，维护职工合法权益，保障住房公积金的安全运行，依据《河南省住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》及《焦煤公司住房公积金管理委员会关于调整住房公积金有关政策的通知》（焦煤公积金办字〔2019〕10号）的有关规定，结合焦煤集团当前的实际，制定本实施细则。

**第二条** 焦煤集团住房公积金管理中心(以下简称管理中心)发放的住房公积金个人贷款，其资金来源于职工及单位缴存的住房公积金，职工在购买、建造自住住房时可申请住房公积金贷款。

**第三条** 管理中心为住房公积金贷款的管理机构，负责住房公积金贷款审批和管理工作。

**第四条** 管理中心委托有关商业银行（以下简称受托银行）办理住房公积金贷款金融业务，督促其及时办理委托合同约定的业务。受托银行应按照委托合同的约定，定期向管理中心提供有关业务资料，完成贷款回收工作。

## 第二章 贷款对象及条件

**第五条** 具有完全民事行为能力的住房公积金缴存职工，在购买、建造自住住房资金不足时，均可申请个人住房公积金贷款。住房公积金账户已封存的职工，不得申请个人住房公积金贷款。

**第六条** 借款人及配偶申请贷款应同时具备下列条件：

- 1、具有合法有效的身份证明；
- 2、在管理中心连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）；
- 3、有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；
- 4、具有依法签订的购房合同，建造自住住房须具有规划、土地等管理部门批准的文件；
- 5、购买普通住房的首付款收据；
- 6、同意按照管理中心认可的担保方式进行担保；
- 7、本人及配偶均无尚未结清的住房公积金贷款及其他贷款，且无任何担保；
- 8、借款人及其配偶在管理中心及银行征信系统无不良记录：中国人民银行出具的《个人信用报告》中借款人及共同借款人的信用报告上的逾期在两年内连续不超过3期或累计不超过6期且累计金额不超过3000元的，方可申请住房公积金贷款；
- 9、管理中心规定的其他条件。

**第七条** 由于借款人个人原因拖欠住房公积金,尔后又一次性补缴借款人住房公积金的,不属于按月连续缴存住房公积金的情形。借款人必须自补缴之月起按月连续缴存住房公积金达六个月的,方能申请住房公积金贷款。

### **第三章 贷款额度、期限和利率**

#### **第八条 贷款额度的核定**

住房公积金缴存职工购买首套普通商品住房申请住房公积金贷款,夫妻双方缴存焦煤住房公积金的职工家庭最高可申请总房款的70%,最高贷款金额50万元。单方缴存焦煤住房公积金的职工家庭最高可申请总房款的60%,最高贷款金额为40万元。

住房公积金缴存职工为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通商品住房的,须在第一次公积金贷款结清6个月以后方可申请。

取消向第三次(含)及以上申请使用住房公积金贷款的职工发放贷款。

#### **第九条 贷款期限的核定**

住房公积金贷款期限一般不超过借款人法定退休年龄的剩余工龄,最长贷款期限不得超过30年。

对于有偿还能力,收入稳定,信用良好,邻近法定退休年龄的,其贷款期限可延长5年。

购买二手住房的，贷款最长期限为 30 年减房龄，列入拆迁范围的，不予办理住房公积金贷款。

**第十条** 住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定的利率执行。已发放的贷款，贷款期限在一年以内（含一年）的，遇法定利率调整，不分段计息；对贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起，按相应利率档次执行新的利率；已办理贷款手续但未发放的贷款，贷款发放后直接执行新的法定利率。

#### **第四章 贷款程序及需要准备的材料**

**第十一条** 借款人向管理中心提出贷款申请，应按以下程序进行：

1、借款人凭《商品房买卖合同》，《不动产权证书》或建造房屋证明材料到管理中心及相关单位（受托银行及开发商）处领取并填写相关表格；

2、借款人将本人及配偶的身份证、婚姻证明、户口本及家庭收入证明和其他证明材料提交管理中心审查；

3、管理中心收到借款人的贷款申请及其他证明材料之日起 5 个工作日内做出准予贷款或不准予贷款的决定；

4、管理中心准予贷款的，借款人携带身份证、结婚证等原件签订借款合同、借据、开立还款账户；

5、办理抵押、担保手续；

6、发放贷款；

7、借款人按月偿还贷款本息。

**第十二条** 借款人须提供以下贷款材料：

**(一) 个人要件：**

1、借款人及共同借款人的身份证原件及复印件2份（三人联保的须提供保证人的身份证原件及复印件1份）；

2、户口本原件及复印件1份（集体户口的提供复印件一份，复印件须加盖派出所户籍专用章或者单位户籍室公章）；

3、已婚的提供结婚证原件及复印件1份，离婚的提供离婚证原件及复印件1份；

4、填写《借款人及配偶单位证明》（此表由各基层单位住房公积金专管人员提供），配偶无收入的，配偶部分不填写；配偶为非焦煤职工的，须提供近六个月的薪资证明和代发工资卡银行流水；

5、借款人用于还款的银行储蓄卡。

**(二) 购房要件：**

1、购买商品住房为期房：须提供合法有效的《商品房买卖合同》原件、符合管理中心要求的首付款收据原件。房地产开发企业与管理中心签订《销售楼宇按揭贷款合作协议书》后，购买商品房的借款人方可办理贷款。借款人须在签订购房合同后一年内申请办理贷款。

2、购买商品住房为现房：须提供合法有效的《商品房买卖合同原件》、符合管理中心要求的首付款收据原件、《不动产

权证书》原件。借款人须在签订购房合同后一年内申请办理贷款。

3、购买再交易住房：须提供合法有效的《不动产权证书》原件、交易契税票原件、《房屋交易、税收、不动产登记申请表》原件。

《拍卖成交确认书》、《法院执行裁定书》原件（司法拍卖房屋提供）。

夫妻之间、直系亲属之间住房产权过户转移的，不得申请住房公积金贷款。借款人须在取得《不动产权证书》三个月内申请办理贷款。

4、内部拆迁安置房：须提供拆迁安置补偿协议书原件、符合管理中心要求的首付款收据原件；借款人需在签订安置协议后一年内申请办理贷款。

5、建造自住住房：在城镇建造自住住房的，须提供《不动产权证书》（或《国有土地使用证》）原件、《建设用地规划许可证》和工程造价概预算原件。

在乡镇农村建造自住住房的，须提供《不动产权证书》（或《集体土地使用证》或《宅基地使用证》）原件、乡级以上规划或建设部门的批准建房文件和工程造价概预算原件。

自建房完成情况现场调查报告（注：由管理中心人员现场勘查、工程需已开工且未完工，主体完成80%以上，并且自建住

房建筑面积小于等于 300m<sup>2</sup>时出具)；范围仅限焦作市本市行政区域(解放区、山阳区、中站区、马村区、示范区和修武县)。

6、商业性住房贷款转公积金贷款：须提供《不动产权证书》、商业贷款借款合同、商业贷款结清证明、商业贷款近一年还款明细；

商转公贷款金额不得高于原商业贷款余额，且最高贷款额度不超过现行公积金贷款限额，上述条件中以金额低的为准。

商转公贷款年限不得超过原商业银行住房贷款的剩余年限及房屋的剩余使用年限(30年减房龄)，同时不得长于借款人距法定退休年龄的剩余年限。

借款人须在商业住房贷款结清之日起3个月内申请办理贷款。

7、异地贷款：河南能源内部职工如在异地连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，在我市购房的可申请异地贷款。夫妻双方须有一方户口在我市行政区域内，贷款额度和期限按照我管理中心有关住房公积金贷款政策执行。借款人除个人要件、购房要件外，还需提供缴存地住房公积金中心出具的异地贷款职工缴存证明、近三年的缴存明细；就业单位出具的薪资证明和近半年的代发工资流水。

**第十三条** 贷款手续办理后，管理中心依据审批结果将贷款资金以转账方式由受托银行划入借款合同约定账户。

## 第五章 贷款偿还

**第十四条** 借款人应当按照借款合同约定偿还贷款本息。借款期限在1年以内（含1年）的，实行到期一次性还本付息，利随本清；借款期限在1年以上的，实行按月分期归还贷款本息。按照目前商业银行常用的住房公积金还款方式，偿还贷款采取等额本息还款法。等额本息还款为每月偿还的本息总额不变，本金逐月递增，利息逐月递减。

等额本息还款公式

$$\text{每月等额本息还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

**第十五条** 借款人按借款合同约定的还款日前将应还本息存入约定还款账户，由受托银行每月按期从账户中自动划扣。

**第十六条** 还款期内，借款人可按照借款合同约定，部分或者全部提前偿还贷款本息。

## 第六章 贷款担保

**第十七条** 借款人申请住房公积金贷款，应提供法定的担保。担保方式有以下三种：

（一）现住房抵押：可用自住、所购房产作抵押。

1、用自住房房产作抵押须有《不动产权证书》，并到相关部门办理房价评估手续，贷款额度不得超过抵押物现值的70%；

2、用现购住房作抵押时须将价值全额用于贷款抵押。

(二) 联名担保：借款人可联系具有住房公积金担保资格的人员，为借款人提供联名担保并承担连带责任。贷款额为伍万元（含）以下的需两名担保人，贷款额度为伍万以上的需三名担保人。

(三) 期房抵押：预售楼盘开发商和管理中心签订《销售楼宇按揭贷款合作协议书》后，由开发商提供阶段性担保，并缴纳贷款额度 5%-10% 的风险保证金，《不动产权证书》一经办妥，由开发商协助受托银行办理为现房抵押后退还保证金。

**第十八条** 借款人采取住房抵押方式担保须依法办理住房抵押登记。抵押住房的现值按购房价或评估价确认，贷款额度不得超过抵押房现值的 70%。抵押人对设定抵押的财产在抵押期内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受管理中心和受托银行的监督检查。

**第十九条** 选择自然人担保的，保证人应符合：

(一) 保证人为具有稳定职业和收入的正常缴存住房公积金 6 个月以上（含 6 个月）的职工；

(二) 保证人在担保时没有住房公积金贷款和担保；

(三) 保证人账户内的住房公积金在借款人未结清借款之前，不得申请支取；原则上保证人在担保期间不得退出，特殊情况的，经管理中心同意后借款人方可重新更换保证人；

(四) 借款人不能按时偿还借款本息时，保证人负连带责任，管理中心有权从保证人的住房公积金账户内划扣。

## 第七章 法律责任

**第二十条** 借款人有下列情形之一的，管理中心和受托银行有权停止支付贷款或提前收回全部贷款本息：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；

（二）保证人违反保证合同或丧失承担连带责任能力，抵押物毁损不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求落实新的保证或新的抵押的；

（三）不按借款合同规定用途使用贷款的；

（四）未经管理中心和抵押权人同意，借款人将设定抵押权财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；

（五）借款人拒绝或阻挠管理中心和抵押权人对贷款使用情况进行监督检查的；

（六）由于借款人原因影响借款偿还或损害管理中心和受托银行利益的；

（七）管理中心和受托银行与借款人约定的其他事项。

**第二十一条** 借款人未按贷款合同规定偿还贷款本息，逾期部分按中国人民银行有关规定计收利息。

**第二十二条** 借款人连续3个月或累计6个月未按时偿还贷款本息，借款人在借款合同终止前死亡、被宣告失踪或移居国外，其合法继承人或受遗赠人拒不承担偿还贷款本息或无力偿

还贷款本息，管理中心和受托银行有权会同有关部门处理抵押物，保证人承担连带责任。

**第二十三条** 管理中心和受托银行按照有关规定处理抵押房产，所获价款按下列顺序分配：

- （一）支付抵押房产拍卖费和处理抵押房产的其他费用；
- （二）扣除抵押房产应缴纳的税款；
- （三）归还借款人所欠住房公积金贷款本息及支付违约金；
- （四）赔偿因借款人违反合同而对管理中心和受托银行造成的损失；

（五）剩余金额退还抵押人。如抵押房产所得金额不足以支付贷款本息和违约金、赔偿金时，管理中心和受托银行有权向借款人或连带保证责任人追索不足部分。

## **第八章 附则**

**第二十四条** 借贷双方发生纠纷时应协商解决，协商不成当事人可申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

**第二十五条** 本细则由管理中心负责解释。

**第二十六条** 本细则自发布之日起执行。

