**苏州市住房公积金个人住房贷款管理细则**

2014年12月25日苏州市住房公积金管理中心（苏房金〔2014〕138号）发布 根据2017年9月25日苏州市住房公积金管理中心《关于修改<苏州市住房公积金个人住房贷款管理细则>的通知》修订

**第一章 总则**

**第一条** 为规范住房公积金个人住房贷款管理，支持住房公积金缴存职工解决自住住房问题，根据国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》、《中华人民共和国担保法》、《苏州市住房公积金管理办法》，以及苏州市住房公积金管理委员会有关决定，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于本市行政区域内住房公积金个人住房贷款的管理。

**第三条**  住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）是指以住房公积金为资金来源，向缴存住房公积金的职工发放的定向用于购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性住房贷款。

**第四条** 苏州市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）负责本市行政区域内公积金贷款的管理。公积金中心设立的分中心、管理部（以下简称分支机构），负责当地行政区域内公积金贷款业务的组织实施和日常管理。

**第五条** 苏州市住房公积金管理委员会指定受委托办理公积金贷款金融业务的商业银行（以下简称受托银行）。公积金中心应与受托银行签订公积金贷款金融业务委托协议。

受托银行应当依据委托协议承办公积金贷款业务，并接受公积金中心的监督和管理。

**第二章 贷款对象和条件**

**第六条** 在本市行政区域内缴存住房公积金的职工出资购买住房的，可申请公积金贷款。职工本人与配偶、父母（含公、婆或岳父、岳母）、子女（含媳妇、女婿）共同出资购买住房的，可共同申请一笔公积金贷款。

借款申请人的配偶应当作为共同借款申请人，其他住房共同买受人及其配偶也应当作为共同借款申请人。下列两种情形的住房共同买受人，可作为借款申请人或参与计算可贷额度的共同借款申请人：

（一）在苏州工业园区缴存住房公积金的职工；

（二）在上海市缴存住房公积金，家庭所在地在苏州市的上海铁路局上海地区职工。

**第七条** 借款申请人和共同借款申请人申请公积金贷款，应当同时符合下列条件：

（一）借款申请人和参与计算可贷额度的共同借款申请人，在申请之日前连续按期足额缴存住房公积金六个月（含）以上，且申请时个人住房公积金账户（以下简称个人账户）处于正常缴存状态；

（二）无公积金贷款余额；

（三）首次或第二次办理公积金贷款；

（四）购买、建造、翻建、大修苏州市范围内的自住住房；

本项所述购买自住住房包括普通住房、联排别墅（屋）、酒店式公寓（70年产权）；

（五）购买住房的首付款不低于规定比例；

（六）能够落实贷款担保。

**第八条** 首次办理公积金贷款的，首付款比例不低于住房总价的20%；第二次办理公积金贷款的，首付款比例不低于住房总价的50%。

**第九条** 借款申请人或参与计算可贷额度的共同借款申请人，在苏州工业园区公积金管理中心的公积金缴存和公积金贷款记录，应视作在公积金中心的公积金缴存和公积金贷款记录。

**第三章 贷款额度、期限和利率**

**第十条** 首次办理公积金贷款的，可贷额度为借款申请人（含参与计算可贷额度的共同借款申请人）个人账户余额之和×10（倍）；第二次办理公积金贷款的，可贷额度为借款申请人（含参与计算可贷额度的共同借款申请人）个人账户余额之和×6（倍）。

个人账户余额之和不足1万元的，按1万元计算；中等偏低收入住房困难家庭购买保障性住房的，其可贷额度可上浮最多不超过3万元。

**第十一条** 公积金贷款的可贷额度还应同时符合下列要求：

（一）不超过贷款最高限额。

1．首次办理公积金贷款。借款申请人及共同借款申请人中有两人（含）以上共同参与计算可贷额度的，贷款最高限额为70万元；仅借款申请人参与计算可贷额度的，贷款最高限额为45万元。

2．第二次办理公积金贷款。借款申请人及共同借款申请人中有两人（含）以上共同参与计算可贷额度的，贷款最高限额为50万元；仅借款申请人参与计算可贷额度的，贷款最高限额为30万元。

3．首次使用公积金贷款购买套型建筑面积90平方米（含）以内的普通住房，且住房总价不超过110万元的，贷款最高限额为住房总价的80%。

（二）不超过住房总价与已支付首付款的差额。

（三）月还款额（按等额本息还款方式计算的本金和利息），应不超过借款申请人和参与计算可贷额度的共同借款申请人住房公积金缴存基数之和的50%。

第八条、第十一条中所述住房总价包括在购房合同（协议）中载明并计入住房总价的精装修金额、阁楼等价款。

**第十二条** 借款申请人申请公积金贷款的额度不足以支付购买、建造、翻建住房所需价款时，可同时向受托银行申请商业性个人住房贷款，并由受托银行以组合贷款的形式向借款申请人发放。

**第十三条** 公积金贷款期限以年为单位，贷款期限加借款申请人申请贷款时的年龄之和不得超出其法定退休年龄。同时，还应符合下列要求：

（一）新建住房的贷款年限最长不超过30年；

（二）存量成套住房、建造住房、翻建住房的贷款期限最长不超过20年，且存量成套住房的贷款期限不得超出所购住房的剩余使用年限。

**第十四条** 公积金贷款利率按照放款当日中国人民银行公布的利率标准和有关规定执行。贷款期内如遇利率变动的，按下列规定调整：

（一）贷款期限为一年期的贷款，利率不作调整；

（二）贷款期限在一年期以上且在调整日前已发放的贷款，于次年1月1日起按相应利率档次执行新的利率规定。

**第四章 贷款担保**

**第十五条** 办理公积金贷款应当提供担保，借款申请人可以选择下列担保方式：

（一）有价证券（借款申请人或第三方名下国债、国库券〈国家规定不可质押的除外〉）或在受托银行的本外币定期储蓄存单等有价凭证的质押担保；

（二）借款申请人或第三方个人账户等额住房公积金余额的质押担保；

（三）住房置业担保机构（以下简称担保机构）提供的负有连带责任的保证担保。

**第十六条** 借款申请人选择有价证券或有价凭证质押担保方式的，应与受托银行签订书面质押合同，并在合同约定的期限内将有价证券或有价凭证交付受托银行。

**第十七条** 借款申请人选择等额住房公积金余额质押担保方式的，应与受托银行签订书面质押合同，并由分支机构办理相应个人账户的冻结手续。

**第十八条** 借款申请人选择保证担保方式的，应与担保机构签订书面保证担保合同，并按规定办理相关手续。

**第五章 房源管理**

**第十九条** 借款申请人购买新建住房并选择保证担保方式的，应当在所购住房所属房地产开发企业按规定办理楼盘备案手续后，方可申请公积金贷款。

**第二十条**  在本市行政区域内开发经营商品住房的房地产开发企业，申请楼盘备案应具备下列条件：

（一）具有独立法人资格，取得房地产开发企业三级（含暂定三级）以上资质等级证书；

（二）已取得国有土地使用权，并已全部付清土地出让金；

（三）设计、施工、销售已取得有权部门的许可；

（四）施工进度必须达到规定要求。

**第二十一条** 房地产开发企业应向楼盘所在地分支机构申请备案，并提供下列材料：

（一）房地产开发企业营业执照和资质证书及复印件；

（二）《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》及复印件；

（三）楼盘项目土地出让合同及复印件；

（四）楼盘项目总投资概算、资金来源及筹资情况说明；

（五）楼盘项目总平面图；

（六）现房销售的楼盘在申请备案时，须提供《商品房屋登记注册证》和《国有土地使用权分割转让许可证》。

**第二十二条** 分支机构应按下列要求对房地产开发企业及申请备案楼盘进行调查审核：

（一）准予备案的，将相关资料转交至当地担保机构，会同担保机构对申请备案楼盘进行现场踏勘，及时完成备案手续并通知房地产开发企业；

（二）不予备案的，在5个工作日内通知房地产开发企业，并将申请资料退回房地产开发企业。

**第二十三条** 分支机构应加强对备案楼盘的跟踪管理，及时督促房地产开发企业办理后续相关手续。房地产开发企业有下列情形之一的，应中止或终止备案：

（一）出现管理混乱、违法经营、资金短缺的；

（二）出具虚构商品房买卖合同或销售不动产统一发票的；

（三）对公积金贷款的购房人购房价格的优惠与商业银行贷款不一致的；

（四）备案通过后办理在建工程抵押登记的；

（五）存在金融欺诈或卷入重大经济纠纷的；

（六）楼盘项目已出现烂尾或存在明显烂尾迹象的；

（七）其他特殊情况。

**第六章 贷款申请和审批**

**第二十四条** 借款申请人应在下列规定期限内申请公积金贷款：

（一）购买新建住房的，从签订《商品房买卖合同》、预付购房款之日起到合同载明的付清全部购房款日期之前。对因特殊原因超过规定期限的，经分支机构批准可从截止日起顺延三个月。

（二）购买存量成套住房：

1．采用资金托管方式的，从签订存量房买卖协议、《存量房交易资金托管协议》之日起到房产登记机构颁发新房屋权属证书日期之前；

2．未采用资金托管方式的，自付清全部购房款之日（以契税完税凭证的日期为准）起三个月内。

（三）建造、翻建住房：

1．未竣工的，以《建设工程规划许可证》或相应的规范文本载明的有效期限为准；

2．已竣工的，以《房屋所有权证》或《国有土地使用证》或《不动产权证书》核发之日的一个月内。

**第二十五条** 借款申请人应在住房公积金缴存所在地分支机构申请公积金贷款：

（一）借款申请人、参与计算可贷额度的共同借款申请人住房公积金缴存所在地为不同分支机构的，可选择其中一方的缴存所在地分支机构申请；

（二）购买存量成套住房未采用资金托管方式的，借款申请人应在所购住房所在地分支机构申请。

**第二十六条** 借款申请人和共同借款申请人申请公积金贷款，应提供住房公积金卡、有效身份证件、直系亲属关系证明（结婚证或户口簿或公安部门、公证机构出具的证明）、单身声明。根据所购住房类型，另需分别提供下列材料：

（一）购买新建住房：

1．《商品房买卖合同》；

2．《销售不动产统一发票》（预付购房款或售房款）或《增值税普通发票》或首付款收据与银行转账凭证（POS单和银行盖章的个人银行账户明细）；

3． 分支机构要求提供的其他材料。

（二）购买存量成套住房采用资金托管方式：

1．《存量房交易信息确认书》、《存量房交易资金托管协议》；

2．《存量房交易资金托管存款凭证》（姑苏区、高新区、工业园区、吴中区、相城区的住房不需提供）；

3．原《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或原《不动产权证书》。

（三）购买存量成套住房未采用资金托管方式：

1．《存量房买卖合同（协议）》；

2．预付购房款证明；

3．原《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或原《不动产权证书》；

4． 分支机构要求提供的其他材料。

（四）建造、翻建住房：

1．未竣工的需提供镇级以上建设规划部门的《建设工程规划许可证》或相应的规范文本；

2．已竣工的提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》；

3．以另有住房（包括第三方）抵押的，还需提供该抵押住房经评估后由担保机构出具的《房产价格认定书》。

**第二十七条** 分支机构应当自受理公积金贷款申请之日起7日内，作出准予贷款或不予贷款的决定。准予贷款的，出具贷款申请审批表；不予贷款的，应当说明理由。

**第二十八条**  借款申请人在选择并办理担保手续后，持分支机构出具的贷款申请审批表，到指定的受托银行签订借款合同。

**第七章 贷款发放和偿还**

**第二十九条** 公积金贷款应当采用通知放款方式，由分支机构书面通知受托银行发放。

**第三十条** 受托银行收到分支机构的放款通知后，应按下列要求将贷款资金划入指定的资金账户：

（一）购买新建住房的，划入售房单位账户。

（二）购买存量成套住房且采用资金托管方式的，划入指定银行的存量房交易资金托管专用账户。

（三）购买存量成套住房未采用资金托管方式的，划入分支机构认可的中介机构账户或指定账户。

（四）建造、翻建住房：

1．选择保证担保方式的，划入担保机构的账户；

2．选择其他担保方式的，划入建造、翻建住房承担方的银行结算账户。

**第三十一条** 公积金贷款实行等额本息和等额本金两种还款方式，借款人可任选一种。在借款合同履行期限内，借款人可变更一次还款方式。

组合贷款中的商业性个人住房贷款，借款人可选择与公积金贷款不同的还款方式，即从等额本金或等额本息还款方式中任选一种。

**第三十二条** 公积金贷款期限为一年的，实行到期一次还本付息，利随本清。公积金贷款期限在一年以上的，实行按月分期归还贷款本息。

借款人可以在借款合同约定的到期还款日前提前还款。借款人办理提前还款时，可选择缩短贷款期限或减少月还款额。

**第三十三条** 借款人在借款合同约定的贷款期限内，每年可申请调整一次月还款额度。申请调整月还款额度时，借款人公积金贷款账户应无逾期。调整月还款额度后，借款人应按新的月还款额度按期正常还款。

**第八章 贷后管理**

**第三十四条** 借款人应当按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。借款人未能正常还款而造成贷款逾期的，应对逾期金额计算罚息。

**第三十五条** 对于借款人连续逾期两个月（含）以上的贷款，应逐户建立催收台账，进行重点催还。分支机构应限制该笔逾期贷款的借款人提取个人账户住房公积金。

**第三十六条** 对于借款人连续逾期六个月（含）以上的贷款：

（一）采用保证担保方式的，担保公司应按保证担保合同约定，将借款人尚未归还的全部贷款本息向受托银行代为清偿；

（二）采用质押担保方式的，应按照借款人与受托银行签订的质押合同执行。

**第九章 附则**

**第三十七条** 本市及所辖各市、区政府认定的各类高层次人才申请公积金贷款的，按公积金中心有关规定执行。

**第三十八条** 苏州市个人住房公积金贴息贷款的管理参照本细则执行。

**第三十九条** 本细则中有关贷款对象、贷款条件、贷款额度、贷款期限等规定，可根据相关住房政策以及住房公积金运行情况适时调整，由公积金中心报经苏州市住房公积金管理委员会批准后公布执行。

**第四十条** 本细则由苏州市住房公积金管理中心负责解释。

**第四十一条** 本细则自2017年9月5日起施行。