

【发布单位】辽宁省抚顺市
【发布文号】抚顺市人民政府令第133号
【发布日期】2008-04-25
【生效日期】2008-06-01
【失效日期】-----
【所属类别】地方法规
【文件来源】[国务院法制办公室](#)

抚顺市住房公积金个人购房贷款管理办法（2008修正）

（2006年4月10日抚顺市人民政府第119号令发布，根据2008年4月25日《抚顺市人民政府关于修改〈抚顺市住房公积金个人购房贷款管理办法〉的决定》修正 2008年4月25日抚顺市人民政府令第133号公布 自2008年6月1日起施行）

第一章 总则

第一条 为了加强对住房公积金贷款的管理，维护借贷双方的合法权益，根据《[住房公积金管理条例](#)》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房公积金个人购房贷款（以下简称住房公积金贷款）是指以住房公积金为资金来源，向按规定缴存住房公积金的职工发放的，用于购买自住住房的专项贷款。

第三条 抚顺市住房公积金管理中心（以下简称公积金管理中心）是本市住房公积金贷款的管理机构。

住房公积金贷款业务由公积金管理中心委托的银行（以下简称代办银行）办理。住房公积金贷款的风险由公积金管理中心承担。

第二章 贷款条件和程序

第四条 借款人申请住房公积金贷款，应当同时具备以下条件：

- （一）连续足额缴存住房公积金一年以上；
- （二）在本市工作的在职职工；
- （三）有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力；
- （四）具有购买自住住房的有关手续和规定比例的自筹资金；
- （五）在本行政区域内购买城镇自住住房的房屋所有权人；
- （六）同意办理住房公积金贷款担保；
- （七）法律、法规和规章规定的其他条件。

第五条 借款人没有还清住房公积金贷款前，不得再次申请住房公积金贷款。

第六条 借款人申请住房公积金贷款应当向公积金管理中心提出申请并提交下列资料:

(一) 本人居民身份证、有配偶的提供结婚证和配偶的居民身份证、未婚或者无配偶的提供未婚或者无配偶证明;

(二) 商品房购房合同、销(预)售许可证、房屋平面图、竣工验收备案书;

(三) 首期购房付款证明;

第七条 公积金管理中心应当自受理借款申请之日起4个工作日内,作出准予贷款或者不予贷款的决定,并书面通知申请人;准予贷款的,由公积金管理中心与借款人签订个人住房借款合同。

第八条 借款人在获准贷款后,应当按照借款合同的约定办理贷款抵押手续。公积金管理中心应当在借款人办理相关手续后3个工作日内委托代办银行办理出款手续。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 借款人购买90平方米以上商品房的,贷款额度不得超过借款人购房款的70%;购买90平方米以下(含90平方米)商品房的,贷款额度不得超过借款人购房款的80%。贷款额度一般不得超过40万元。年薪10万元以上、诚信度高、无重大疾病的借款人,经住房公积金管理委员会批准,其贷款额度可以超过40万元。

借款人购买二手房的,贷款额度不得超过所购房屋价值的60%,最高不得超过20万元。房屋价值取评估价值、交易价值、契税价值三者中的最小值。

职工住房公积金缴纳比例低于5%的,贷款额度不得超过15万元。

第十条 贷款期限与借款人年龄之和一般不得超过借款人的法定退休年龄。但是对工资收入高且稳定、诚信度高、无重大疾病的借款人,贷款期限与借款人年龄之和,最多可以超过借款人的法定退休年龄5年。贷款期限最高不得超过30年。

借款人购买二手房,贷款期限与房龄之和不得超过30年。

第十一条 贷款利率按照中国人民银行颁布的公积金贷款利率执行。贷款期限为一年的,实行合同利率,遇法定利率调整,不分段计息;贷款期限在一年以上的,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利率。

第四章 贷款偿还

第十二条 借款人应当按借款合同约定的还款方式、还款计划偿还贷款本息。

第十三条 借款人按月归还贷款本息,可从以下两种还本付息方式中任选其一:

(一) 等额本金还款方式:

每月偿还贷款本息额=贷款本金/贷款期月数+(贷款本金-已归还本金累计额)×月利率

(二) 等额本息还款方式:

每月偿还贷款本息额=贷款本金×月利率×(1+月利率)还款月数/((1+月利率)还款月数-1)

第十四条 借款人在借款期满一年后可以提前部分或者全部偿还贷款，并按规定办理有关手续。

第十五条 借款人可以提取本人及其配偶住房公积金帐户存储余额用于偿还贷款。

第十六条 借款人应当在代办银行开立个人银行结算帐户，在每月还款日前存入不少于本期还款额的存款。代办银行应当按合同约定及时划转。

第五章 贷款抵押

第十七条 借款人以所购住房抵押的，借款人应当与公积金管理中心签订书面抵押合同，并到产权管理机构办理抵押登记手续。

第十八条 借款人以所购住房抵押的，必须将住房价值全额用于贷款抵押。

抵押期内，借款人不得将抵押物重复抵押，并对抵押物负有维修、保养、保证完好的责任。

第十九条 抵押期限从抵押登记之日起始，至借款人还清全部贷款本息时终止。抵押合同终止后，当事人应当按合同约定，解除设定的抵押权，并到产权管理机构办理抵押注销手续。

第二十条 借款人以所购在建自住住房抵押的，在未取得房屋所有权证之前，可用签订的购房合同的全部权益抵押，并在产权管理机构登记。抵押期内，公积金管理中心是抵押物的全部权益的第一受益人。在建自住住房验收合格后，借款人应当及时办理产权抵押登记手续。

第六章 借款合同的变更和终止

第二十一条 借款合同需要变更的，借贷双方经协商一致，可以依法签订变更协议。

第二十二条 借款人死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力的，其财产的继承人、受遗赠人、财产代管人或者监护人应当继续履行借款合同。

第二十三条 借款人按借款合同约定偿还全部贷款本息后，抵押物返还借款人，借款合同终止。

第七章 抵押物的处分

第二十四条 借款人在还款期内死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人、财产代管人、监护人，或者其继承人、受遗赠人、财产代管人、监护人拒绝履行借款合同的，公积金管理中心可以依法处分抵押物，所得价款优先受偿。

第二十五条 处分抵押物所得价款不足以偿还贷款本息的，公积金管理中心有权向借款人追偿；所得价款超过应偿还贷款本息的部分，公积金管理中心应当退还借款人。

第八章 法律监督

第二十六条 借款人有下列情形之一的，公积金管理中心按《贷款通则》等有关规定对借款人追究责任：

- （一）借款人不按期归还贷款本息的；
- （二）未经公积金管理中心同意，借款人将抵押物重复抵押的；
- （三）借款挪作他用的；

(四) 借款人违反借款合同其他条款的。

第二十七条 借款人应当配合有关部门对住房公积金贷款及其使用情况的监督检查。

第二十八条 公积金管理中心及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，造成住房公积金贷款损失的，应当依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第二十九条 本办法自2006年6月30日起施行。《抚顺市职工个人购买住房政策性担保贷款管理暂行办法》（抚政发[1997]25号文）同时废止。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘英才](#) | [法律公告](#)

京ICP备05029464号 | [网上传播视听节目许可证\(0108276\)](#)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2008 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited