

# 福州住房公积金管理中心文件

榕房公积综〔2007〕87号

---

## 福州住房公积金贷款管理办法（试行）

### 第一章 总则

第一条 为规范住房公积金贷款业务，维护借款人合法权益，防范住房公积金贷款风险，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、建设部等有关部门《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》（银发〔1998〕190号）、《福州市个人购房公积金贷款管理暂行办法》（榕政综〔1998〕87号）和《福州市个人住房担保组合贷款管理暂行规定》（榕银〔1998〕164号），制定本试行办法。

第二条 个人住房公积金贷款是指以住房公积金为资金来源，向参加住房公积金制度的职工发放的，定向用于购买、建造、翻建、大修自有住房的专项住房消费贷款。

第三条 住房公积金贷款实行存贷结合，先存后贷，整借零还的原则。

第四条 福州住房公积金管理中心(以下简称管理中心)为市本级住房公积金贷款的管理机构,负责审批住房公积金贷款申请,监督住房公积金贷款借贷和结算。

住房公积金贷款的风险由管理中心承担。

第五条 住房公积金贷款金融业务由管理中心委托福州住房公积金管理委员会指定的商业银行(以下简称贷款银行)办理。

贷款银行办理住房公积金贷款业务,必须接受管理中心的监督和管理。

第六条 借款人申请住房公积金贷款不足以支付购买、建造、翻建或者大修住房所需费用时,可同时向贷款银行申请自营性个人住房贷款,由贷款银行以住房公积金贷款和自营性个人住房贷款组合的形式向借款人发放。

第七条 任何单位不得阻挠符合住房公积金贷款条件的职工申请公积金贷款。

## 第二章 贷款对象及条件

第八条 申请贷款前连续足额缴存住房公积金满6个月,未负有住房公积金贷款债务,具有完全民事行为能力的职工,购买、建造、翻建、大修自有住房,均可申请住房公积金贷款。

职工所在单位欠缴住房公积金,但单位已经按照规定制定补缴计划,并按计划补缴住房公积金的,可视同连续缴存。

第九条 借款人申请公积金贷款应当同时具备以下条件：

（一）具有本市城镇常住户口或者本市其他有效居留身份。

（二）具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力。

（三）开发商所销售楼盘经管理中心备案同意。

（四）购买期房的，须具有符合法律规定的购买住房的合同或协议；购买二手房的，须是钢混结构，具有房产证和土地证；建造、翻建住房的，须具有规划、土地管理部门批准的文件；大修自有住房的，须具有相关管理部门批准的文件。

（五）购买商品住房、经济适用住房的，能够支付不低于所购住房全部价款 30% 的首期付款；购买二手房以及建造、翻建、大修自有住房的，能够支付不低于所购住房全部价款或者建造、翻建、大修住房所需费用 40% 的首期付款或者自筹资金。

（六）同意按照管理中心和贷款银行认可的担保方式进行担保。

（七）管理中心规定的其他条件。

第十条 借款人（或配偶、其他买受人）已办理住房公积金贷款的，在其未还清贷款本息前，任何一方不能再次申请公积金贷款。

### 第三章 贷款额度、期限和利率

第十一条 住房公积金贷款最高额度由福州住房公积金管理委员会决定。住房公积金贷款额度按照借款人每月归还贷款本息总额不超过借款人家庭月平均收入的 50%或借款人家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的 2 倍计算。

第十二条 贷款期限最长为 30 年。申请人申请的贷款期限与申请贷款时的实际年龄之和不得超过其法定退休年龄。

（一）购买商品住房、经济适用住房的，最长贷款期限 30 年；

（二）购买二手房的，最长贷款期限加房龄不超过 30 年；

（三）建造、翻建、大修自有住房的，最长贷款期限 10 年。

第十三条 住房公积金贷款利率按照中国人民银行规定执行。

### 第四章 贷款担保

第十四条 借款人申请住房公积金贷款的，应当提供经管理中心认可的担保。担保方式有以下三种：

（一）住房抵押担保。借款人购买已取得商品房预售资

质的住房或者购买有产权证、土地证的二手房的，可以用所购买的住房抵押；借款人建造、翻建、大修自有住房的，可以用其他自有、共有或第三人拥有产权证、国有土地使用权证的住房抵押。已设定抵押的住房或者自行建造、翻建、大修的自有住房，不得用于抵押担保。

（二）质押担保。借款人可以用国债、贷款银行存单等管理中心和贷款银行认可的有价证券作为质物。

（三）保证担保。由管理中心认可的担保机构为借款人提供保证担保。

第十五条 借款人采取住房抵押方式担保的，必须依法办理住房抵押登记手续。借款人以其他共有或第三人住房抵押的，须征得共有人或第三人的同意，并办理公证。

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，并随时接受贷款银行的监督检查。

第十六条 采取住房抵押方式担保的，借款人可自由选择是否办理个人抵押商品住房综合保险，其费用由借款人承担。

第十七条 借款人采用有价证券质押担保的，有价证券金额不得低于借款金额本息。有价证券交贷款银行保管，借款人按照借款合同还本付息后，贷款银行将质押的有价证券退还借款人。

第十八条 以住房抵押或以有价证券质押的，抵押人或出质人必须与贷款银行签订书面抵押或质押合同。

第十九条 由担保公司提供贷款担保的，担保公司作为偿还贷款的连带责任保证人。担保公司须与借款人和贷款银行签订担保合同或协议，同时有权要求借款人以住房抵押方式提供反担保。

## 第五章 贷款程序

第二十条 借款人填写住房公积金贷款申请表并提供相关资料，经管理中心审批、银行签约、办理抵押登记手续后放款。

第二十一条 管理中心一般在 20 个工作日内完成贷款审批程序。

第二十二条 用于购买住房的贷款，贷款银行应当在收到管理中心划入的贷款资金后 2 个工作日内，以转账支付方式将贷款资金支付给房屋出售人；用于建造、翻建、大修自有住房的贷款，由借款人按借款合同约定提取。

## 第六章 贷款偿还

第二十三条 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。

第二十四条 贷款期限在一年以内（含 1 年）的，实行到期一次还本付息利随本清。

贷款期限在一年以上的，实行按月分期归还贷款本息。

借款人可以按照下列两种方式之一归还贷款本息：

（一）等额本息还款方式，贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息，每月还款额计算公式为：

等额本息月还款额=贷款本金×月利率×（1+月利率）  
还款期数/[（1+月利率）还款期数-1]

（二）等额本金还款方式，每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减，各月还款额计算公式为：

等额本金月还款额=贷款本金/还款期数+（贷款本金-已偿还的贷款本金）×月利率。

第二十五条借款人自银行划款之日的次月起进入还款期。

（一）借款人可以在每月还款日到贷款银行偿还贷款本息或委托贷款银行通过信用卡、储蓄卡、存折等方式代扣。

（二）借款人可以以委托提取还贷方式逐月或逐年提取本人及配偶的住房公积金帐户储存余额用于偿还贷款本息。

第二十六条借款人提前偿还贷款本息的，应当向贷款银行提出申请，并经贷款银行和管理中心同意；由担保公司提供贷款保证的，借款人还应事先通知担保公司。

第二十七条 借款人在贷款期内，要配合贷款银行对贷款使用情况的检查。

第二十八条 借款人还清贷款本息后，应在一个月內到房地产抵押登记主管机关办理注销抵押手续。

## 第七章 法律责任

第二十九条 借款人有下列情形之一的，贷款银行有权停止支付贷款或者提前收回全部贷款：

（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，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保证或新抵押（质押）的；

（三）不按照借款合同规定用途使用贷款的；

（四）未经贷款人同意，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、赠与或重复抵押的；

（五）借款人拒绝或阻挠贷款人对贷款使用情况进行监督检查的；

（六）其他由于借款人原因，影响借款偿还或损害受托银行利益的；

（七）受托银行与借款人约定的其他情况。

第三十条 借款人将贷款挪作他用的，贷款银行有权对挪用部分按中国人民银行规定计收利息。

第三十一条 借款人未按借款合同规定偿还贷款本息的，逾期部分按中国人民银行有关规定计收利息。

第三十二条 借款人连续三个月或累计六个月未按时偿



还贷款本息的；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的，贷款银行有权会同有关部门处理抵押物、质物或要求担保公司承担连带保证责任。

第三十三条 贷款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贷款银行造成的损害；
- （五）剩余金额退还抵押人。

处分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，贷款银行有权向借款人追索不足部分。

## 第八章 附则

第三十四条 本办法由福州住房公积金管理中心负责解释。

第三十五条 本办法自公布之日起施行。

二〇〇七年十二月三十日



---

福州住房公积金管理中心综合处 2007年12月30日印发

---