

保定市住房公积金管理中心文件

保房金管〔2018〕40号



保定市住房公积金管理中心 关于印发《保定市住房公积金个人住房贷款 管理实施细则》的通知

各县（市、区）分中心、管理部，中心各处（室），各受委托贷款银行：

现将《保定市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

保定市住房公积金管理中心
2018年6月26日



保定市住房公积金个人住房贷款管理 实施细则

第一章 总则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款业务，有效防范和控制贷款风险，保证资金安全，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T51267-2017）和《保定市住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》（市房金委字〔2017〕5号）等规定，结合本市实际，制订本实施细则。

第二条 住房公积金个人住房贷款（以下简称贷款）是指住房公积金管理中心运用住房公积金，委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

自住住房的类型包括：

（一）新建自住住房。是指由政府有关部门批准，房地产开发企业开发规划用途为住宅，建成后向社会出售的房屋。

（二）再交易住房。是指已取得《不动产权证书》的再交易住房。

（三）集资建设住房（房改房）。是指由政府、单位、个人三方面共同承担、通过筹集资金建造的住房。

（四）经济适用住房。是指已经列入国家计划，由政府组

织房地产开发企业建造，以微利价格向城镇中低收入家庭出售的住房。

（五）拆迁安置住房。是指原住房被征收后，由征收部门提供的安置住房。

（六）建造住房。是指经国土、规划、建设等部门批准自行建造的住房。

（七）翻建住房。是指经国土、规划、建设等部门批准对住房全部拆除、另行设计、重新建造的住房。

（八）大修住房。是指由当地房屋鉴定部门鉴定为严重损坏房、危房，需要变动或拆换住房部分主体构件，但不需要全部拆除的住房。

第三条 保定市住房公积金管理中心（以下简称管理中心）下设的县（市、区）分中心、管理部（以下简称分支机构）负责辖区内贷款的受理、审核、不动产抵押、注销及质押登记和贷后管理工作。

第四条 职工申请贷款可贷额度不足以支付购买自住住房时，不足部分可向受委托贷款银行申请商业住房贷款，即组合贷款。

第五条 贷款以家庭为单位。借款申请人是指因购买、建造、翻建、大修自住住房，提出贷款申请的住房公积金缴存职工本人（包括借款申请人配偶及其他符合住房公积金管理委员会规定的就同一笔贷款与借款申请人共同提出贷款申请的共同申请

人)。

第二章 贷款对象及条件

第六条 购买、建造、翻建、大修自住住房提出贷款申请的住房公积金缴存职工本人。

第七条 借款申请人具备下列条件：

(一) 借款申请人姓名、证件号码与其住房公积金缴存信息一致，借款申请人已按住房公积金缴存有关规定建立住房公积金账户，并至少在申请贷款前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处于正常缴存状态；住房公积金开户、缴存时间可根据原缴存账户所在住房公积金管理中心出具的缴存证明信息合并计算。

(二) 完全民事行为能力。是指可完全独立地进行民事活动，通过自己的行为取得民事权利和承担民事义务资格。

(三) 具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力，个人信用良好：

1、具有稳定的经济收入认定标准：

(1) 月收入按借款申请人(含共同申请人)的住房公积金月缴存额推算，对于借款申请人同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的，可不另行提供收入证明；

(2) 共同申请人未缴存住房公积金的，以其有效收入证明认定；

(3) 共同申请人为现役军人的，以所在部队出具的有效收

入证明认定；

(4) 共同申请人已退休的，以社保部门出具的有效收入证明认定；

(5) 有其他收入来源的，可用其收入合并计算认定月收入。

2、具有偿还贷款本息能力认定标准：首月还款额与月收入比上限控制在60%。

(四) 未到法定退休年龄（国家另有规定可延长的，按其规定执行）。

(五) 已签订购买、建造、翻建、大修自住住房合同（协议）。

(六) 首付款支付比例符合国家政策及相关规定：

1、购买首套自住住房首付款支付比例不低于30%；

2、购买二套自住住房首付款支付比例不低于60%；

3、建造、翻建、大修住房的，首付款支付比例不低于工程造价的50%；

4、没有出台限购措施的县（市、区），购买首套或二套自住住房首付款支付比例均不低于20%。

(七) 购买的新建自住住房所属的房地产开发企业与分支机构签订了合作协议，购买的再交易住房已签订存量房买卖合同（协议）。

(八) 抵押物权属情况符合房地产登记机构抵押登记相关政策要求；质物权属情况符合相关政策要求。

(九) 借款人(含共同借款人)无影响偿还贷款本息的债务。

(十) 同意按照分支机构认可的担保方式提供担保。

(十一) 法律、法规、规章和贷款政策规定的其他条件。

第八条 借款人(含共同借款人)有下列情况之一的,不予贷款:

(一) 贷款未结清的;

(二) 不符合信用审核标准的;

(三) 提供虚假证明材料的;

(四) 提供贷款担保尚未解除的;

(五) 购买第三套及以上住房的;

(六) 使用过二次及以上贷款的;

(七) 贷款之前,已付清房款或办理不动产权证书的;

(八) 发生过骗提、骗贷行为,已纳入失信行为黑名单管理的;

(九) 其他违反法律、法规、规章和贷款政策行为的。

第九条 贷款申请时效:

(一) 新建住房的,从签订购房合同(协议)之日起1年内;

(二) 建造、翻建未竣工的自住住房,以规划部门许可证批准之日起1年内;

(三) 购买再交易住房的,从签订存量房买卖合同(协议)

之日起3个月以内；

(四) 其他法律、法规、规章和贷款政策规定的时效。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十条 贷款额度由分支机构根据借款申请人(含共同申请人)住房公积金账户缴存情况、购建住房价格、借款时限、还款能力及信用情况等综合确定,但不得超过管委会确定的最高贷款额度。

(一) 贷款可贷额度按以下条件确定:

- 1、贷款最高限额为60万元;
- 2、拆迁安置房贷款额度不得超过安置住房需交纳扩大面积代建费金额。

(二) 住房套数认定:

1、缴存职工家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女。下同)名下无住房且无贷款记录(含商业银行贷款记录。下同)的,借款申请人申请的贷款按首套住房予以认定;

2、缴存职工家庭名下已有一套住房或有贷款记录的,借款申请人申请的贷款按第二套住房予以认定;

3、缴存职工家庭名下已有一套住房且有一次贷款记录,缴存职工家庭出具二者为同一套住房手续的,借款申请人申请的贷款按第二套住房予以认定;

4、缴存职工家庭名下已有两笔贷款记录且缴存职工家庭出具两笔贷款为同一套住房手续的,借款申请人申请的贷款按第

二套住房予以认定；

5、缴存职工家庭已有一套住房且同时有一次贷款记录的，借款申请人申请的贷款按第三套住房予以认定；

6、缴存职工家庭名下已有二套及以上住房或二次及以上贷款记录的，借款申请人申请的贷款按第三套及以上住房予以认定；

7、缴存职工家庭住房套数的认定，以住房管理部门出具的房产登记套数为准；

8、贷款记录的认定，以中国人民银行征信中心出具的信用报告和管理中心贷款记录记载为准；

9、贷款记录是指在购买、建造、翻建、大修自住住房时办理的住房贷款记录。

第十一条 借款申请人（含共同申请人）月收入扣除偿还贷款本息和生活费后仍有较高还款能力，且可贷额度又不能满足借款申请人需求的，可同时向受委托贷款银行申请组合贷款。

第十二条 贷款期限不得超过30年，且贷款到期日不超过借款申请人（含共同申请人）法定退休时间后5年。

第十三条 贷款利率按照中国人民银行公布的利率标准执行；贷款期限在1年以内（含）的贷款，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计算；贷款期限在1年以上的，遇法定利率调整，于次年1月1日起，按相应的利率档次执行新的利率规定；第二套贷款利率不得低于同期首套贷款利率的1.1倍。

第十四条 借款人不能按合同约定期限偿还当期应还贷款本息的，按中国人民银行有关规定及借款合同约定计收罚息。

第四章 贷款申请资料及程序

第十五条 贷款申请咨询：

（一）贷款咨询通过业务柜面、12329服务热线、短信平台、官方微信、手机App、网站等多种渠道开展。

（二）贷款咨询包括下列内容：

1、贷款基本条件，包括贷款对象、住房公积金缴存要求、年龄、收入状况等；

2、贷款用途、利率、期限、额度、还款方式、还款途径等；

3、所需资料明细，包括身份证明、婚姻状况证明、个人信用报告、房屋档案查询证明、贷款用途证明、首付款证明、贷款担保资料及贷款还款账户资料等；

4、贷款程序，包括办理流程、办理场所及办理周期等；

5、借款申请资料获取渠道；

6、申请、办理贷款业务部门地址、电话等；

7、贷款担保的相关要求；

8、贷款额度、还款计划等测算服务；

9、贷款收款、还款账户相关要求；

10、其他相关咨询内容。

（三）贷款咨询过程中，应向借款申请人发放贷款明白纸并

告知相关注意事项。

第十六条 受理人员要求并指导贷款申请人（含共同申请人）填写、提交贷款申请表，同时按下列要求收取借款申请资料：

- （一）身份证明：包括居民身份证、户口簿等有效身份证件；
- （二）婚姻状况证明：包括结婚证、离婚证等；
- （三）个人信用报告；
- （四）房屋档案查询证明；
- （五）贷款用途证明：

1、用于购买新建自住住房的，提供经房地产行政主管部门备案的购房合同（协议）或其他证明文件；

2、用于购买再交易自住住房的，提供经房地产行政主管部门备案的存量房买卖合同（协议）、税费票据、售房人或符合规定第三方的收款账号或其他证明文件；

3、用于购买集资住房的，提供职工与集资建房单位签订的购房合同（协议）；

4、用于购买经济适用住房的，提供经房地产行政主管部门备案的经济适用住房购房合同（协议）或其他证明文件；

5、用于购买拆迁安置房的，提供购买拆迁安置房合同（协议）、拆迁安置许可证、拆迁安置补偿协议书或其他证明文件；

6、用于建造、翻建住房的，提供工程概预算、房屋权属证明以及规划、建设等有关部门的批准文件；

7、用于大修住房的，提供房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等。

（六）首付款证明：

1、用于购买新建自住住房、经济适用住房、拆迁安置房的，提供售房单位出具的票据；

2、用于购买再交易自住住房的，提供售房人或符合规定的第三方出具的票据或已支付凭证；

3、用于购买集资住房的，提供集资建房单位出具的票据；

4、用于建造、翻建、大修住房的，提供施工单位出具的收款凭证。

（七）贷款担保资料：

1、用于购买再交易自住住房、建造、翻建、大修住房采用抵押担保方式的，提供房屋权属证明；以他人（处分权人）房屋权属抵押的，提供评估报告及同意抵押的公证书；

2、用于购买新建自住住房、集资住房、经济适用住房、拆迁安置房采用房地产开发企业保证担保方式的，分支机构签订《住房公积金贷款合作协议》及相关担保资料；

3、采用质押担保方式的，提供质押物及担保人和配偶身份证明、担保证明等材料。

（八）贷款还款账户资料；

（九）其他需要的资料。

第十七条 受理人员对贷款申请进行初步审核，审核按下列

要求进行：

（一）贷款申请表内容填写完整、字迹清晰，相关信息与所提交资料一致；

（二）提交资料在规定有效期内，且属相关部门依职权出具，同时形式符合国家相关规定，内容相互对应；

（三）提交资料的规格、数量符合要求；

（四）借款申请人为住房公积金缴存职工，且属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有人（对于存在共同申请人的，共同申请人为借款申请人配偶或其他符合规定的个人）；

（五）借款申请人（含共同申请人）住房公积金缴存时限、贷款期限符合规定要求；

（六）根据所申请的贷款金额、期限及适用利率，按等额本金或等额本息还款法计算的，月还款额不超过借款申请人（含共同申请人）月收入的规定比例；

（七）提交的购买、建造、翻建、大修自住住房的，合同（协议）符合下列要求：

1、购买自住住房的，借款申请人为房屋购买主体之一，购房合同（协议）应符合房地产行政主管部门的相关规定；

2、建造、翻建、大修自住住房的，借款申请人为建造、翻建、大修房屋所有权人之一，建造、翻建自住住房的工程概预算以及规划、建设等应有相关部门的批准文件，大修自住住房

的房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等符合相关行政主管部门的相关规定。

(八) 首付款支付比例符合政策及相关规定;

(九) 拟提供的担保符合政策及相关规定;

(十) 贷款收款人、借款人(含共同申请人)还款账户和收款账户符合政策及相关规定;

(十一) 其他审核事项。

第十八条 受理人员与借款人(含共同申请人)就其贷款意愿、贷款用途等事项进行面谈,对借款人(含共同申请人)的权利、义务及违约所承担的法律 responsibility 进行告知或提示,并填写贷款面谈记录。

第十九条 符合受理政策的贷款申请,受理人员应要求借款人(含共同申请人)确认贷款申请表和面谈记录中的内容,并指导借款人(含共同申请人)签字,向借款人(含共同申请人)出具贷款受理回执,告知后续手续相关信息。

对于不符合受理政策的贷款申请,分支机构告知借款人不予办理的原因及补正方式,并将申请资料退还借款人(含共同申请人)。

第二十条 贷款受理后,受理人员在贷款信息系统中完成信息录入,并通过贷款信息系统编制贷款编号,贷款编号在信息系统中可反映出贷款所在地受理时间、受理顺序等信息。每笔贷款确定唯一贷款编号作为办理过程中相关业务单据的标示编

号；同时，受理人员签署贷款受理意见，将贷款资料整理后推送至贷款审查人员。

第二十一条 审查人员结合贷款申请资料，对受理意见以及借款申请人（含共同申请人）住房公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额、首付款比例等贷款申请相关情况进行复核。

（一）审查人员在完成复核工作的基础上进行审查，审查按下列要求进行：

1、购买、建造、翻建、大修自住住房合同（协议）等文件资料合规、真实；

2、借款申请人拟提供担保应符合本细则第十六条第（七）项的要求；

3、其他应审查的事项。

（二）借款申请人拟提供抵押担保的按下列要求进行审查：

1、根据提交的抵押物权属证明或合同（协议）等文件的相关内容，审查抵押物权属情况应符合房地产登记机构抵押登记相关政策要求；

2、抵押物价值应符合下列要求：

（1）对以所购新建自住住房、集资住房、经济适用住房和拆迁安置住房作为抵押物的，以房产交易价格作为抵押物价值；

（2）对以所购再交易自住住房作为抵押物的，以房屋交易契税完税证明中标明的金额作为抵押物价值；

(3) 对建造、翻建、大修自住住房的，以提供的抵押物进行价值评估后的评估价值作为抵押物价值；

(4) 拟申请贷款金额不得超过抵押物价值的80%；

(5) 管理中心为抵押权人。

3、 借款人申请贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限；

4、 需要以评估方式确定抵押物价值的，抵押物价值应由分支机构认可的由具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，并出具符合房地产评估规范要求的抵押物价值评估报告；

5、 其他应审查的事项。

(三) 借款人拟提供质押担保的，按下列要求进行审查：

1、 质物应为凭证式国债、受委托贷款银行人民币定期存单和缴存的住房公积金；

2、 拟申请贷款金额不超过质物（凭证式国债、受委托贷款银行人民币定期存单）金额的90%；质物到期日应晚于贷款到期日；

3、 质物为缴存住房公积金的，缴存余额达到贷款额25%以上，缴存额占比人数不得超过3人；

4、 其他审查事项。

(四) 保证担保的，审查保证人资格，已签订《住房公积金贷款合作协议》，并确认保证人的保证意愿。

（五）贷款的期限、金额、利率等根据借款申请人（含共同申请人）的还款能力、贷款用途、担保情况、单笔最高贷款额度、相关政策等要素确定。

（六）通过贷款审查的贷款申请，审查人员在贷款信息系统中完成信息录入，签署审查意见，并将贷款资料整理后推送至贷款批准人员。

未通过贷款审查的贷款申请，审查人员退回受理人员，并告知未通过审查原因及补正方式。

第二十二条 批准人员对审查意见进行合规性审核、对贷款申请审查资料进行完整性复核的基础上，对借款申请人贷款申请进行审批。

（一）批准贷款申请，根据借款申请人（含共同申请人）信用情况、还款能力和担保方式等情况决定，批准人员签署批准意见。

（二）通过贷款批准的贷款申请，批准人员将贷款资料整理后推送至贷款签约人员。

未通过贷款批准的贷款申请，批准人员退回受理人员，并告知未通过批准原因及补正方式。

第二十三条 签约人员对已完成的贷款手续进行复核，制作贷款签约资料并完成签约。

（一）签约人员根据贷款批准结果制作贷款借款合同及相关单据。

(二) 签约人员在办理签约手续前, 按下列要求进行核查:

1、贷款受理、审查和批准资料完整;

2、借款合同及相关单据齐备, 且内容完整、要素齐备、字迹清晰、没有涂改;

3、借款合同中的贷款要素与贷款受理、审查和批准资料中相关信息及审批意见一致, 且与贷款信息系统中的信息一致。

(三) 签订借款合同时, 签约人员核实合同当事人身份真实有效, 告知有关合同内容、权利义务及其他应注意事项, 指导贷款申请人(含共同申请人)在借款合同及相关单据上签字, 并及时完成分支机构及受委托贷款银行在借款合同及相关单据上的签章手续; 担保方式为抵(质)押担保的, 签约人员指导抵(质)押人在借款合同及相关单据上签字; 担保方式为保证担保的, 签约人员应审核保证人在借款合同及相关单据完成签约手续。

(四) 合同当事人签名应与提交的身份证明上的姓名一致, 不得使用省略名和曾用名。

(五) 合同签约完成后, 签约人员在贷款信息系统中完成信息录入, 并将贷款资料整理后推送至担保落实人员。

第二十四条 担保落实人员对合同签约人员推送的贷款资料进行完整性复核, 并根据贷款批准意见、贷款担保方式等, 落实贷款担保手续。

(一) 采用抵押担保方式时, 担保落实人员应审核抵押资

料是否完整，并协助抵押人办妥抵押登记等相关手续。

（二）采用质押担保方式时，需办理质押权利凭证交付的，担保落实人员应协助出质人办妥质押权利凭证交付手续；需办理出质登记的，担保落实人员应协助出质人办妥出质登记手续。

（三）采用保证担保方式时，应审核保证人在借款合同及相关单据完成签章手续；担保落实人员协助房地产开发企业缴纳保证金。

（四）确认贷款担保已落实后，担保落实人员在贷款信息系统中完成信息录入，并将贷款资料整理后推送至贷款发放人员。

第二十五条 贷款发放人员在贷款发放前进行核查，核查按下列要求进行：

（一）贷款批准意见明确，借款合同各方当事人已完成签约；

（二）借款合同约定的担保已落实；

（三）借款合同中贷款收款账户信息与贷款收款人银行开户情况证明等贷款收款账户资料一致；

（四）借款合同约定的其他放款条件已具备；

（五）其他审查事项。

第二十六条 贷款发放手续符合下列要求：

（一）分支机构向受委托贷款银行推送贷款放款通知；

（二）受委托贷款银行按分支机构放款通知、借款合同及

时办理贷款发放具体事宜；

（三）受委托贷款银行在贷款发放成功后，及时将贷款发放结果、贷款发放凭证返还分支机构，分支机构及时对贷款发放结果、发放凭证等资料进行复核；贷款发放失败的，受委托贷款银行及时与分支机构沟通，共同采取补正措施。

第二十七条 受委托贷款银行在贷款发放成功后，及时将借款合同及贷款支付凭证等资料交付各方当事人。

第二十八条 分支机构将贷款受理、审查、批准、发放等资料，借款合同及相关附件单据、担保落实文件等，按贷款档案管理要求归档。

第二十九条 贷款业务办理过程中，对于符合政策、资料齐全的，自受理之日起10个工作日内作出准予或不准予贷款的决定并通知借款申请人。

第三十条 申请组合贷款的借款申请人除按以上要求提供材料外，还需接受委托贷款银行相关规定提供其他材料。

第三十一条 借款申请人（共同申请人）无法亲自到场申请贷款，需委托他人办理的，受托人需持公证部门出具的委托公证书并写明委托办理贷款和不动产权抵押等事项；如委托公证书为国外公证部门出具，需由中国驻当地大使馆认证。

第五章 还款方式及贷款偿还

第三十二条 借款人可自愿选择等额本金还款法或等额本息还款法偿还贷款本息：

（一）等额本金还款法是指借款人每月偿还贷款本金固定不变。即本金在整个还款期内平均分摊，但所付贷款利息逐月减少，还款期内还贷额逐月递减的一种还款方式；

（二）等额本息还款法是指借款人在整个还款期内，每月偿还贷款本金和利息之和保持不变。但每月还款额中的本金比重逐月增加，利息比重逐月减少的一种还款方式。

第三十三条 还款期内，经分支机构同意，借款人可自愿选择现金还款、住房公积金账户余额转账还款、现金与住房公积金账户余额转账组合还款等方式，提前偿还部分贷款本金或全部贷款本息，提前偿还贷款不收取违约金。

第三十四条 借款人死亡、丧失民事行为能力和宣告失踪或死亡等原因不能偿还贷款本息的，其财产合法继承人（管理人、监护人）继续履行偿还贷款本息。

第三十五条 借款人还清贷款本息后，由分支机构或受委托贷款银行会同借款人到原登记部门办理抵（质）押注销手续，合同终止。

第六章 贷款变更

第三十六条 贷款变更是指在贷款期间内，当借款人发生符合管理中心规定情形时，需对原借款合同约定内容进行变更，可向分支机构申请办理贷款变更业务，主要包括：提前还款、还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人（抵押人）变更、担保变更等。

第三十七条 借款人办理贷款变更业务，需提交本人身份证明、符合贷款变更条件的证明材料、分支机构要求的其他相关资料，且除还款账户变更外，贷款无拖欠本息。分支机构按下列程序办理贷款变更：

- 1、核实借款人提供的资料完整、有效、合规；
- 2、指导借款人填写、签署贷款变更申请审批表；
- 3、经审核同意后，贷款信息系统完成相应贷款信息录入；
- 4、指导借款人与变更事项有关各方签订书面约定；
- 5、留存变更事项相应资料；
- 6、告知借款人变更后应注意事项；
- 7、经审核未通过的，告知借款人不予办理的原因及补正方式，将申请资料退还借款人；
- 8、变更事项完成后，将贷款变更申请、审批、符合变更条件的变更材料及相关约定书面材料，按贷款档案管理要求归档。

（一）提前还款

1、借款人在贷款期间可申请办理提前还款手续。提前还款包括：提前部分还款和提前还清全部剩余贷款；

2、经审核同意办理提前部分还款的，分支机构按照与借款人约定提前还款日期，计算还款金额，并告知借款人足额将还款资金存入还款账户，以备银行扣划。同时根据提前部分还款后的贷款余额和相应期限、利率、还款方式等重新确定借款人还款计划等。提前部分还款同时缩短贷款期限的，当新月还

款额高于当前正常还款额时，借款人需出具担保方同意的书面意见，且新月还款额不得超过借款人月收入的60%；

3、经审核同意办理提前还清贷款的，分支机构按照与借款人约定的还款日期计算还清金额，并告知借款人按时足额将还款金额存入还款账户，以备银行扣划；

4、提前还清全部剩余贷款的，应向借款人出具贷款结清证明，同时抵（质）押权人将解除抵（质）押权利的相关资料交还抵（质）押人。

（二）还款账户变更

1、贷款期间内，借款人用于还款的借记卡（活期存折）丢失、损坏等原因，需要变更原合同约定还款账户时，借款人需向分支机构提出变更申请，并提供新的受委托贷款银行扣划要求的还款账户；

2、分支机构为借款人办理还款账户变更，应核实并确认新的还款账户为本人账户，且真实有效。核对有误的，应及时联系借款人进行修改。

（三）还款方式变更

1、贷款期间内，当借款人变更原借款合同约定的还款方式时，应向分支机构提出申请；

2、经审核同意的，分支机构根据贷款变更当期余额和剩余期限、利率按新的还款方式确定、告知借款人新的还款计划。

（四）贷款期限变更

1、贷款期间内，借款人出现下列情况之一时可申请贷款展期：

(1) 借款人失业，致使其无力按期足额偿还贷款本息；

(2) 借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使其无力按期足额偿还贷款本息；

(3) 借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还贷款本息；

(4) 其他规定情形。

2、借款人办理贷款展期，应向分支机构提供担保人同意展期的书面意见并提交下列符合展期的证明资料：

(1) 借款人失业，致使其无力按期足额偿还贷款本息的，应提供相关部门依职权出具的失业证明或领取救济金证明等；

(2) 借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使其无力按期足额偿还贷款本息的，应提供相关诊断证明及费用支付凭证；

(3) 借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还贷款本息的，应提供借款人所在单位出具的工资收入降低证明或个人所得税证明；

(4) 符合其他规定情形的，按分支机构规定提供相应资料。

3、申请贷款展期，审核按下列要求进行：

(1) 贷款期限在1年及1年以内的，延长期限累计不得超过

原贷款期限；贷款期限在1年以上的，延长期限与原贷款期限相加不得超过30年；

(2) 延长期限后，当达到新的利率期限档次时，自期限延长之日起，按当日挂牌的同档次利率计息；

(3) 延长期限后，贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后5年，同时不得超过抵押物剩余使用年限或质物到期日；

(4) 担保人应已同意延长期限。

4、经审核同意办理贷款展期的，分支机构与原合同当事方签署关于贷款展期的书面协议，并根据贷款档期余额、还款方式按展期后的贷款剩余期限、利率确定并告知借款人新的还款计划；

5、贷款期间内，借款人需要缩短贷款期限时，需向分支机构提出变更申请；

6、申请缩短贷款期限的，分支机构审核借款人具备按期偿还贷款本息的能力；

7、经审核同意办理缩短贷款期限的，分支机构根据贷款当期余额、还款方式，按贷款期限缩短后的剩余期限和利率确定并告知借款人新的还款计划。

(五) 借款人（抵押人）变更

1、贷款期间内，借款人（抵押人）发生下列情况之一，可以申请变更借款人（抵押人）：

(1) 借款人死亡；

(2) 借款人结婚（离婚）；

(3) 其他规定情形。

2、借款人（抵押人）变更需填写贷款变更信息表，并提供下列符合变更条件的证明材料：

(1) 借款人死亡的，提供死亡证明和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属，且该继承人具有完全民事行为能力的公证书；

(2) 借款人结婚的，提供结婚证；借款人离婚的，提供离婚证、离婚协议和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书；借款人经法院判决离婚的，提供已生效的法院判决书或民事调解书；

(3) 符合其他规定情形的，按分支机构规定提供相应资料。

3、申请借款人（抵押人）变更的，审核按下列要求进行：

(1) 变更申请事项已征得原合同当事人及其他利害关系人同意；

(2) 变更后的借款人（抵押人）具有完全民事行为能力；

(3) 变更后的借款人为贷款所购买、建造、翻建、大修自住住房的所有权人之一。

4、经审核同意的，分支机构与原合同当事方签署关于借款人（抵押人）变更的书面协议；

5、借款人（抵押人）变更后，需办理还款账户变更的，按本细则第二十五条第（二）项的要求办理还款账户变更手续；

6、借款人（抵押人）变更涉及变更抵押登记的，变更事项应于抵押人和抵押权人办妥抵押变更等相关手续后生效。

（六）担保变更

1、贷款期间内，当保证人无法履行保证责任或抵（质）押物减值、灭失等原因，需变更原合同约定的担保时，借款人向分支机构提出变更申请；

2、申请担保变更的，分支机构按下列要求进行审核：

（1）提供或追加新保证人的，新保证人符合分支机构对保证人资格的要求，具备足够的保证能力；

（2）提供或追加新抵押物的，新抵押物按要求进行评估，贷款余额与新抵押物价值之比不得大于规定的抵押率，且新抵押物剩余使用年限应长于剩余贷款期限；

（3）提供或追加新质押物的，贷款余额与新质押物价值之比不得大于规定的质押率，且新质押物到期日应晚于贷款到期日。

3、经审核同意的，分支机构与原合同当事方签署关于担保变更的书面协议；

4、担保变更涉及变更抵（质）押登记的，抵（质）押人和抵（质）押权人需办理变更等相关手续。

（七）其他变更

贷款期间内，当借款人通讯地址、电话等联系信息发生变更时，分支机构应核实借款人身份，并及时在贷款信息系统登

记变更信息，且相关信息不应覆盖原信息。

第七章 贷后管理及法律责任

第三十八条 贷款发放后，分支机构需进行贷后检查与风险监测，通过回访借款人、查阅档案资料、分析贷款信息系统数据、采集其他有关信息等方式进行。

第三十九条 贷款检查与风险监测包括下列内容：

（一）借款人资信情况、还款情况、收入状况及其他可能影响其还款能力的重大变化等情况；

（二）抵押物的存续状况、权属情况及价格变动等情况；

（三）质物的价值变动情况；

（四）保证人的财务状况及其他可能影响担保能力的重大变化等情况；

（五）贷款资产质量情况，包括贷款整体的风险状况、不良贷款分布等情况；

（六）贷款信息质量情况，包括借款人联系方式、通讯地址等变动信息，担保债权和担保物权变动等情况；

（七）其他有关风险事项，包括贷款的真实性、贷款使用的合规性等情况。

第四十条 对贷后检查及风险监测过程中发现的风险事项和问题，及时分析、报告并采取相应的风险控制和化解措施。

第四十一条 贷款核销应遵守国家贷款核销程序规定，贷款核销资料妥善保管；贷款核销每年进行一次，对已核销贷款进

行调查追查，向法院申请调查借款人财产变动情况，一旦发现借款人、担保人有可偿债财产，应及时采取有效措施回收贷款。

第四十二条 贷款档案资料的收取、录入、整理移交、保管使用、借出退还等全过程工作需开展有效管理并建立管理制度。

第四十三条 贷款电子档案资料管理，应确保贷款电子数据与其对应贷款实体档案记载信息一致。

第四十四条 有下列情况之一的，分支机构有权依照有关法律、法规、规章和贷款政策及合同停止放贷或提前收回全部贷款，有权处置抵（质）押物，同时将失信行为纳入失信行为黑名单管理：

（一）借款人、售房人、房地产经纪机构和房地产评估机构采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料骗取贷款的；

（二）将贷款挪作他用的；

（三）未经分支机构同意，抵（质）押人将抵（质）押物重复抵（质）押、拆迁、出售、出租、赠与及以其他形式非法转让的；

（四）在抵（质）押物灭失、毁损或者被征用，抵（质）人不同意对抵（质）押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿的；

（五）借款合同到期，未按合同约定偿还全部贷款本息和相关费用的；

（六）贷款逾期连续3期（含）或者累计6期（含）及以上

的；

（七）合法继承人拒不承担偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的；

（八）单位未办理缓缴手续，借款人在贷后无故停缴住房公积金6个月（含）及以上的；

（九）业务关联单位假借管理中心名义收取费用的；

（十）房地产开发企业、金融机构拒绝符合贷款条件的缴存人（购房人）使用贷款的；

（十一）借款人拒绝或阻挠分支机构对贷款情况进行监督检查的；

（十二）其他违反法律、法规、规章和贷款政策规定行为的。

第四十五条 借款人提供虚假证明或者材料骗取贷款的，由分支机构责令限期改正，处1000元以下的罚款；用于经营活动有违法所得的，处违法所得3倍以下罚款，但最高不得超过3万元，没有违法所得的，处1万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 借款人纳入失信行为黑名单管理的，取消其5年内的贷款资格；房地产开发企业、业务关联单位及法定代表人纳入失信行为黑名单管理的，5年内不得新承办贷款相关业务。

第四十七条 借款人贷后无故停缴的，分支机构责令按月足

额缴存并补缴欠缴的住房公积金；拒不执行的，自纳入失信行为黑名单之日起按照住房公积金借款合同约定将其贷款利率上浮至同期商业住房贷款基准利率水平。

第四十八条 贷款管理人员对办理贷款审查把关不严、滥用职权、玩忽职守，造成贷款损失的，视情节轻重按照国家有关法律、法规追究相关责任。

第八章 附则

第四十九条 借贷双方及保证人发生纠纷时，应协商解决；协商不成的，可向所在地人民法院提起诉讼。

第五十条 贷款实行审贷分离的原则，即受理、审查和批准等环节，建立各环节之间的制约监督关系，对于同一笔贷款业务相邻业务环节工作人员不得为同一人。

第五十一条 本实施细则适用于保定市行政区域内申请并办理贷款（含组合贷款）业务活动。

第五十二条 本实施细则由管理中心贷款管理处负责解释。

第五十三条 本实施细则自2018年7月1日起实施。

- 附件：
1. 保定市住房公积金个人住房贷款管理操作要点
 2. 住房公积金个人住房贷款流程图
 3. 住房公积金个人住房贷款签约面谈记录
 4. 住房公积金个人住房贷款受理回执
 5. 住房公积金个人住房贷款申请退回通知书

6. 住房公积金个人住房贷款申请审批表

7. 住房公积金个人住房贷款变更信息申请审批表

附件 1

保定市住房公积金个人住房贷款管理操作要点

| 保定市住房公积金个人住房贷款管理实施细则 | 操作要点 |
|---|---|
| 第一章 总则 | |
| <p>第一条 为规范住房公积金个人住房贷款业务，有效防范和控制贷款风险，保证资金安全，根据国务院《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（中华人民共和国国家标准 GB / T51267-2017）和《保定市住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》（市房金委字〔2017〕5号）等规定，结合本市实际，制订本实施细则。</p> | <p>住房公积金个人住房贷款业务活动，除符合本细则外，尚应符合国家现行有关政策的规定。</p> |
| <p>第二条 住房公积金个人住房贷款（以下简称贷款）是指住房公积金管理中心运用住房公积金，委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。</p> | <p>贷款管理应当遵循公开透明、公平公正、风险可控、高效便民的原则。</p> |
| <p>自住住房的类型包括：</p> | |
| <p>（一）新建自住住房。是指由政府有关部门批准、房地产开发企业开发、规划用途为住宅、建成后向社会出售的房屋。</p> | <p>新建自住住房分为期房和现房。</p> |
| <p>（二）再交易住房。是指已取得《不动产权证书》的再交易住房。</p> | |
| <p>（三）集资建设住房（房改房）。是指由政府、单位、个人三方面共同承担、通过筹集资金建造的住房。</p> | |
| <p>（四）经济适用住房。是指已经列入国家计划、由政府组织房地产开发企业建造、以微利价格向城镇中低收入家庭出售的住房。</p> | |
| <p>（五）拆迁安置房。是指原住房被征收后，由征收部门提供的安置住房。</p> | |
| <p>（六）建造住房。是指经国土、规划、建设等部门批准自行建造的住房。</p> | |
| <p>（七）翻建住房。是指经国土、规划、建设等部门批准对住房全部拆除、另行设计、重新建造的住房。</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>(八)大修住房。是指由当地房屋鉴定部门鉴定为严重损坏房、危房，需要变动或拆换住房部分主体构件，但不需要全部拆除的住房。</p> | <p>大修不等于装修：一般的家庭装修、装饰、中修、小修等行为都不属于此范围。</p> |
| <p>第三条 保定市住房公积金管理中心(以下简称管理中心)下设的县(市、区)分中心、管理部(以下简称分支机构)负责辖区内贷款的受理、审核、不动产抵押、注销及质押登记和贷后管理工作。</p> | <p>分支机构按照管理中心授权范围办理贷款业务。</p> |
| <p>第四条 职工申请贷款可贷额度不足以支付购买自住住房时，不足部分可向受委托贷款银行申请商业住房贷款，即组合贷款。</p> | <p>组合贷款的银行应为管理中心受委托贷款银行。</p> |
| <p>第五条 贷款以家庭为单位。借款申请人是指因购买、建造、翻建、大修自住住房，提出贷款申请的住房公积金缴存职工本人(包括借款申请人配偶及其他符合住房公积金管理委员会规定的就同一笔贷款与借款申请人共同提出贷款申请的共同申请人)。</p> | <p>共同申请人为家庭成员：父亲、母亲，岳父、岳母。</p> |
| <p>第二章 贷款对象及条件</p> | |
| <p>第六条 购买、建造、翻建、大修自住住房提出贷款申请的住房公积金缴存职工本人。</p> | |
| <p>第七条 借款申请人具备下列条件：</p> | <p>借款申请人申请办理贷款应当遵循平等自愿、诚实信用、依法合规的原则。</p> |
| <p>(一)借款申请人姓名、证件号码与其住房公积金缴存信息一致，借款申请人已按住房公积金缴存有关规定建立住房公积金账户，并至少在申请贷款前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处于正常缴存状态；住房公积金开户、缴存时间可根据原缴存账户所在住房公积金管理中心出具的缴存证明信息合并计算。</p> | <p>此项为阶段性政策。</p> |
| <p>(二)完全民事行为能力。是指可完全独立地进行民事活动，通过自己的行为取得民事权利和承担民事义务资格。</p> | <p>18周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力，可以独立进行民事活动，是完全民事行为能力人。16周岁以上不满18周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。</p> |
| <p>(三)具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力，个人信用良好：</p> | <p>职工单位出具收入证明，收入证明有效期一般为1个月(自开具日至受理时)。</p> |
| <p>1、具有稳定的经济收入认定标准：</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>(1) 月收入按借款申请人(含共同申请人)的住房公积金月缴存额推算,对于借款申请人同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的,可不另行提供收入证明;</p> | <p>(一)人力中介机构代缴存住房公积金的职工,根据社保部门出具的社保明细推算其月收入;</p> <p>(二)借款申请人(含共同申请人)实行贷款次数限制。</p> |
| <p>(2) 共同申请人未缴存住房公积金的,以其有效收入证明认定;</p> | <p>(一)有劳动关系的,需提供劳动合同或能证明劳动关系的材料(如:入职登记表、考勤记录和职称聘书等),核对是否在有效期内;</p> <p>(二)自由职业者和个体工商户,月收入不得高于本地统计部门公布的上一年度在岗职工月平均工资的3倍;</p> <p>(三)超国家个人所得税起征点的,提供纳税证明。</p> |
| <p>(3) 共同申请人为现役军人的,以所在部队出具的有效收入证明认定;</p> | <p>收入证明需加盖部队公章(政治处章、负责人事、劳资部门印章等)。</p> |
| <p>(4) 共同申请人已退休的,以社保部门的有效收入证明认定;</p> | <p>退休职工需提供存折或社保明细(提供存折的,发生日期为近期),且还款期限不能超过70岁(以出生年月为准)。</p> |
| <p>(5) 有其他收入来源的,可用其收入合并计算认定月收入。</p> | <p>(一)房屋租赁等收入的,提供不动产权证书或购房合同(备案)及租赁协议原件,租赁价格不能超过同等地段租赁的价格;</p> <p>(二)职工有兼职收入的,提供兼职单位手续、单位收入证明和银行收入流水。</p> |
| <p>2、具有偿还贷款本息能力认定标准:首月还款额与月收入比上限控制在60%。</p> | <p>分支机构认可的共同申请人月收入按60%核算。</p> |
| <p>(四) 未到法定退休年龄(国家另有规定可延长的,按其规定执行)。</p> | <p>法定退休年龄男为60周岁,女干部为55周岁,女工人50周岁。</p> |
| <p>(五) 已签订购买、建造、翻建、大修自住住房合同(协议)。</p> | |
| <p>(六) 首付款支付比例符合国家政策及相关规定:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、购买首套自住住房首付款支付比例不低于30%; 2、购买二套自住住房首付款支付比例不低于60%; 3、建造、翻建、大修住房的,首付款支付比例不低于工程造价的50%; 4、没有出台限购措施的县(市、区),购买首套或二套商品住房首付款支付比例均不低于20%。 | <p>此项为阶段性政策。</p> |

| | |
|---|--|
| <p>(七) 购买新建自住住房所属的房地产开发企业与分支机构签订了合作协议，购买的再交易住房已签订存量房买卖合同（协议）。</p> | <p>(一) 签订合作协议前，先开设贷款保证金专用账户（账户需特定化，该账户不能共用）； (二) 签订的合作协议期限一般为二年，但不得超过商品房预（销）售许可证规定的时限。</p> |
| <p>(八) 抵押物权属情况符合房地产登记机构抵押登记相关政策要求；质物权属情况符合相关政策要求。</p> | |
| <p>(九) 借款申请人（含共同申请人）无影响偿还贷款本息的债务。</p> | <p>(一) 债务包括：其它借款、贷款担保（有逾期）和信用卡透支未还等； (二) 债务可用存款或其它合法金融资产覆盖。</p> |
| <p>(十) 同意按照分支机构认可的担保方式提供担保。</p> | |
| <p>(十一) 法律、法规、规章和贷款政策规定的其他条件。</p> | |
| <p>第八条 借款申请人（含共同申请人）有下列情况之一的，不予贷款：</p> | |
| <p>(一) 贷款未结清的；</p> | <p>贷款是指住房公积金个人住房贷款。</p> |
| <p>(二) 不符合信用审核标准的；</p> | <p>(一) 按照保定市住房公积金管理中心《住房公积金个人住房贷款信用审核标准》（保房金管〔2018〕18号）文件执行； (二) 征信报告中有信用卡显示为冻结或呆账状态的，需职工解除冻结或消除呆账，提供相关情况说明。</p> |
| <p>(三) 提供虚假证明材料的；</p> | |
| <p>(四) 提供贷款担保尚未解除的；</p> | |
| <p>(五) 购买第三套及以上住房的；</p> | |
| <p>(六) 使用过二次及以上贷款的；</p> | |
| <p>(七) 贷款之前，已付清全部房款或办理不动产权证书的；</p> | |
| <p>(八) 发生过骗提、骗贷行为，已纳入失信行为黑名单管理的；</p> | |
| <p>(九) 其他违反法律、法规、规章和贷款政策行为的。</p> | |

| | |
|---|--------------------------------|
| 第九条 贷款申请时效： | |
| (一) 新建住房的，从签订购房合同（协议）之日起1年以内； | 新建自住住房包括：商品房、集资建房、经济适用房和拆迁安置房。 |
| (二) 建造、翻建未竣工的自住住房，以规划部门许可证批准之日起1年以内； | |
| (三) 购买再交易住房的，从签订存量房买卖合同（协议）之日起3个月以内； | |
| (四) 其他法律、法规、规章和贷款政策规定的时效。 | |
| 第三章 贷款额度、期限和利率 | |
| 第十条 贷款额度由分支机构根据借款申请人（含共同申请人）住房公积金账户缴存情况、购建住房价格、借款时限、还款能力及信用情况等综合确定，但不得超过管委会确定的最高贷款额度。 | |
| (一) 贷款可贷额度按以下条件确定： | |
| 1、贷款最高限额为60万元； | |
| 2、拆迁安置房贷款额度不得超过安置住房需交纳扩大面积代建费金额。 | |
| (二) 住房套数认定： | |
| 1、缴存职工家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女。下同）名下无住房且无贷款记录（含商业银行贷款记录。下同）的，借款申请人申请的贷款按首套住房予以认定； | |
| 2、缴存职工家庭名下已有一套住房或有贷款记录的，借款申请人申请的贷款按第二套住房予以认定； | |
| 3、缴存职工家庭名下已有一套住房且有一次贷款记录，缴存职工家庭出具二者为同一套住房手续的，借款申请人申请的贷款按第二套住房予以认定； | |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p>4、缴存职工家庭名下已有两笔贷款记录且缴存职工家庭出具两笔贷款为同一套住房手续的，借款人申请的贷款按第二套住房予以认定；</p> | |
| <p>5、缴存职工家庭已有一套住房且同时有一次贷款记录的，借款人申请的贷款按第三套住房予以认定；</p> | |
| <p>6、缴存职工家庭名下已有二套及以上住房或二次及以上贷款记录的，借款人申请的贷款按第三套及以上住房予以认定；</p> | |
| <p>7、缴存职工家庭住房套数的认定，以住房管理部门出具的房产登记套数为准；</p> | <p>业务信息系统中有住房支取记录的，审核其是否还在名下。</p> |
| <p>8、贷款记录的认定，以中国人民银行征信中心出具的信用报告和管理中心贷款记录记载为准；</p> | |
| <p>9、贷款记录是指在购买、建造、翻建、大修自住住房时办理的住房贷款记录。</p> | |
| <p>第十一条 借款人(含共同申请人)家庭月收入扣除偿还贷款本息和家庭生活费后仍有较高的还款能力，且可贷额度又不能满足借款人需求的，可同时向受委托贷款银行申请组合贷款。</p> | |
| <p>第十二条 贷款期限不得超过30年，且贷款到期日不超过借款人(含共同申请人)法定退休时间后5年。</p> | <p>再交易住房贷款期限不能超过不动产权证书载明的使用年限。</p> |
| <p>第十三条 贷款利率按照中国人民银行公布的利率标准执行；贷款期限在1年以内(含)的贷款，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计算；贷款期限在1年以上的，遇法定利率调整，于次年1月1日起，按相应的利率档次执行新的利率规定；第二套贷款利率不得低于同期首套贷款利率的1.1倍。</p> | |
| <p>第十四条 借款人不能按合同约定期限偿还当期应还贷款本息的，按中国人民银行有关规定及借款合同约定计收罚息。</p> | |

| | |
|---|--|
| 第四章 贷款申请资料及程序 | |
| 第十五条 贷款申请咨询： | |
| （一）贷款咨询通过业务柜面、12329服务热线、短信平台、官方微信、手机App、网站等多种渠道开展。 | |
| （二）贷款咨询包括下列内容： | |
| 1、贷款基本条件，包括贷款对象、住房公积金缴存要求、年龄、收入状况等； | |
| 2、贷款用途、利率、期限、额度、还款方式、还款途径等； | |
| 3、所需资料明细，包括身份证明、婚姻状况证明、个人信用报告、房屋档案查询证明、贷款用途证明、首付款证明、贷款担保资料及贷款还款账户资料等； | 借款人按要求提供真实完整的申请资料、并配合贷款调查和审核。 |
| 4、贷款程序，包括办理流程、办理场所及办理周期等； | |
| 5、借款申请资料获取渠道； | |
| 6、申请、办理贷款业务部门地址、电话等； | |
| 7、贷款担保的相关要求； | 借款人应当根据借款合同的约定办理担保手续，并将权属清晰、真实有效的房屋他项权证和其他符合担保落实条件的相关担保文件交至受理人员。 |
| 8、贷款额度、还款计划等测算服务； | |
| 9、贷款收款、还款账户相关要求； | |
| 10、其他相关咨询内容。 | |
| （三）贷款咨询过程中，应向借款人发放贷款明白纸并告知相关注意事项。 | |

| | |
|--|--|
| <p>第十六条 受理人员要求并指导借款申请人(含共同申请人)填写、提交贷款申请表,同时按下列要求收取借款申请资料:</p> <p>(一) 身份证明: 包括居民身份证、户口簿等有效身份证件;</p> | <p>(一) 身份证:</p> <p>(1) 检查身份证有效期;</p> <p>(2) 检查身份证是否是本人;</p> <p>(二) 户籍证明:</p> <p>(1) 户口本: 核对婚姻关系证明, 注意是否有婚史, 如果有, 核对和婚姻证明提供的是否一致; 是否有曾用名, 如果有, 在征信查询时, 查询曾用名征信情况; 现役军人不提供户口本, 提供服役证明材料;</p> <p>(2) 派出所出具的户籍证明: 注意是否有相应公安派出所印章及婚姻状况一栏内容;</p> <p>(3) 集体户口的: 需提供集体户口首页及本人页; 户口本首页若为复印件, 需在复印件上加盖户口所在单位公章或派出所印章; 面谈时需问有几个子女, 如有子女, 检查子女是否在户口本中, 如果户口迁移, 需提供孩子户口(孩子因上学原因迁移除外);</p> <p>(三) 以上资料由分支机构扫描打印(复印)留存, 并按贷款档案管理要求归档。</p> |
| <p>(二) 婚姻状况证明: 包括结婚证、离婚证等;</p> | <p>(一) 结婚证:</p> <p>(1) 检查结婚证上夫妻双方名字和身份证号同身份证及出生日期是否一致, 若不一致, 到相关部门改正;</p> <p>(2) 检查结婚证的登记日期和户口本中子女的出生日期。若子女的出生日期在登记结婚日期之前, 则其可能有婚史;</p> <p>(3) 检查结婚证上是否有复婚字样。若有, 则无需提供离婚证和离婚协议或法院判决书(调解书);</p> <p>(二) 结婚证丢失:</p> <p>(1) 需出具户口所在地的婚姻登记部门的档案证明材料(如有双方在县级婚姻登记部门登记, 需到县婚姻登记部门开具);</p> <p>(2) 结婚证丢失再申领: 是否有补发字样。检查初始婚姻登记日期与子女出生日期;</p> <p>(三) 未婚:</p> <p>借款人在面谈记录中未婚栏下打√, 并提供户口簿;</p> <p>(四) 借款申请人及配偶其中一方有离异的:</p> <p>(1) 协议离婚的:</p> <p>①注意离婚协议中离异方的债权债务: 若有债务已归还需提供相关证明;</p> <p>②孩子的抚养权归属及抚养费支付: 若无抚养权需注意抚养费金额; 离异方需承担抚养</p> |

| | |
|--|---|
| <p>(二) 婚姻状况证明: 包括结婚证、离婚证等;</p> | <p>费的, 贷款最高还款额=(家庭收入-抚养费金额)×60%;</p> <p>③房屋分配等;</p> <p>④若离婚协议原件已丢失, 需到户口所在地的婚姻登记部门调取档案并加盖印章;</p> <p>(2) 法院判决离婚的:</p> <p>①注意判决结果中离异方的债权债务: 若有债务已归还需提供相关证明;</p> <p>②孩子的抚养权归属及抚养费支付: 若无抚养权需注意抚养费金额; 离异方需承担抚养费的, 贷款最高还款额=(家庭收入-抚养费金额)×60%;</p> <p>③房屋分配等;</p> <p>④若判决书已丢失, 需到原审法院调取判决书复印件, 并加盖法院印章;</p> <p>(五) 丧偶:</p> <p>(1) 自然死亡: 需提供死亡证明(户口本注明丧偶字样; 如有派出所出具的死亡销户证明的, 可不提供死亡证明)。</p> <p>(2) 宣告死亡: 配偶失踪达到法院条件时, 需提供宣告死亡判决书;</p> <p>(六) 离异后再婚:</p> <p>(1) 需提供原离婚协议或法院判决书, 若结婚证有复婚字样, 则无需提供离婚证和离婚协议;</p> <p>(七) 以上资料由分支机构扫描打印(复印)留存, 并按贷款档案管理要求归档。</p> |
| <p>(三) 个人信用报告;</p> | <p>有效期1个月(自开具日至受理时), 留存原件一份, 此为阶段性政策, 待联网后取消。</p> |
| <p>(四) 房屋档案查询证明;</p> | <p>受理人员通过联网系统查询。</p> |
| <p>(五) 贷款用途证明:</p> <p>1、用于购买新建自住住房的, 提供经房地产行政主管部门备案的购房合同(协议)或其他证明文件;</p> <p>2、用于购买再交易自住住房的, 提供经房地产行政主管部门备案的存量房买卖合同(协议)、税费票据、售房人或符合规定第三方的收款账号、或其他证明文件;</p> <p>3、用于购买集资住房的, 提供职工与集资建房单位签订的购房合同(协议);</p> <p>4、用于购买经济适用住房的, 提供经房地产行政主管部门备案的经济适用住房购房合同(协议)或其他证明文件;</p> <p>5、用于购买拆迁安置房的, 提供购买拆迁安置房合同(协议)、拆迁安置许可证、拆迁安置补</p> | <p>(一) 新建自住住房的:</p> <p>1、检查合同(备案)是否为原件。出卖人(签字或盖章)处是否有开发企业合同专用章或公章和法人印鉴、买受人(签字或盖章)处是否有借款申请人(含共同申请人)签字;</p> <p>2、检查合同中住房的规划用途是否为住宅(其他选项有住宅、办公、商业、其他);</p> <p>3、合同(备案)是“预售”还是“现售”:</p> <p>(1) 预售: 录入贷款信息系统时, 需在房屋性质一栏选择“期房”;</p> <p>(2) 现售: 录入贷款信息系统时, 需在房屋性质一栏选择“现房”;</p> <p>4、核对合同(协议)中房屋总价款, 总价款不一定为整数, 有可能有角甚至是分;</p> <p>5、检查合同的房款总额是否等于首付款</p> |

| | |
|---|---|
| <p>偿协议书或其他证明文件；</p> <p>6、用于建造、翻建住房的，提供工程概预算、房屋权属证明以及规划、建设等有关部门的批准文件；</p> <p>7、用于大修住房的，提供房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等。</p> <p>(六) 首付款证明：</p> <p>1、用于购买新建自住住房、经济适用住房、拆迁安置房的，提供售房单位出具的票据；</p> <p>2、用于购买再交易自住住房的，提供售房人或符合规定的第三方出具的票据或已支付凭证；</p> <p>3、用于购买集资住房的，提供集资建房单位出具的票据；</p> <p>4、用于建造、翻建、大修住房的，提供施工单位出具的收款凭证。</p> <p>(七) 贷款担保资料：</p> <p>1、用于购买再交易自住住房、建造、翻建、大修住房采用抵押担保方式的，提供房屋权属证明；以他人（处分权人）房屋权属抵押的，提供评估报告及同意抵押的公证书；</p> <p>2、用于购买新建自住住房、集资住房、经济适用住房、拆迁安置房采用房地产开发企业保证担保方式的，分支机构签订《住房公积金贷款合作协议》及相关担保资料；</p> <p>3、采用质押担保方式的，提供质押物及担保人和配偶身份证明、担保证明等材料。</p> | <p>加贷款额；</p> <p>6、检查合同最后有没有补充合同，如果有且房款总额、首付款、贷款额三者中有一个或多个有更改的，则按补充合同的金额录入贷款信息系统，如果没有，面谈时应仔细询问；</p> <p>7、检查付款票据。需注意：金额与商品房买卖合同（备案）房款总额是否一致、面积与商品房买卖合同（备案）是否一致、买受人与商品房买卖合同（备案）是否一致等；</p> <p>8、录入贷款信息系统时，需仔细比对房屋地址；</p> <p>9、录入贷款信息系统的面积需为房屋建筑面积（区分合同中的建筑面积和套内面积）。检查合同最后是否有补充合同：如果有且面积有更改，则按补充合同的面积录入系统；如果没有，面谈时需仔细询问；</p> <p>10、借款申请人名字应在合同（协议）、票据中体现；</p> <p>(二) 再交易住房的：</p> <p>1、核实贷款是打给卖方还是受委托人，如是受委托人需提供公证书；</p> <p>2、确认买卖双方名字及身份证号码是否一致；</p> <p>3、交易房屋地址、面积是否正确；</p> <p>4、是否注明成交价格及成交时间；</p> <p>5、是否有双方代表亲自签字确认；</p> <p>6、有委托代理人的，需代理人到场提供公证书原件（公证书中有代收房款字样的，可以由代理人代收房款）；</p> <p>7、放款前提供不动产权证书原件（办理抵押登记）。</p> <p>(三) 拆迁安置房无首付款票据的，拆迁补偿协议中拆迁补偿的价款为首付款。</p> <p>以上资料由分支机构扫描打印（复印）留存，并按贷款档案管理要求归档。</p> |
| <p>(八) 贷款还款账户资料；</p> | |
| <p>(九) 其他需要的资料。</p> | <p>(一) 是否为本人；</p> <p>(二) 携带材料是否齐全；</p> <p>(三) 房屋贷款性质为需求性还是改善性；</p> <p>(四) 家庭住址有几处；</p> <p>(五) 工作单位及岗位；</p> <p>(六) 工资发放形式；</p> <p>(七) 家庭基本情况；</p> <p>(八) 人口数量；</p> <p>(九) 婚姻状况；</p> <p>(十) 子女基本情况等。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>第十七条 受理人员对贷款申请进行初步审核，审核按下列要求进行：</p> <p>(一) 贷款申请表内容填写完整、字迹清晰，相关信息与所提交资料一致；</p> | |
| <p>(二) 提交资料在规定有效期内，且属相关部门依职权出具，同时形式符合国家相关规定，内容相互对应；</p> | |
| <p>(三) 提交资料的规格、数量符合要求；</p> | |
| <p>(四) 借款申请人为住房公积金缴存职工，且属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有人（对于存在共同申请人的，共同申请人为借款申请人配偶或其他符合规定的个人）；</p> | |
| <p>(五) 借款申请人（含共同申请人）住房公积金缴存时限、贷款期限符合规定要求；</p> | |
| <p>(六) 根据所申请的贷款金额、期限及适用利率，按等额本金或等额本息还款法计算的，月还款额不超过借款申请人（含共同申请人）月收入的规定比例；</p> | |
| <p>(七) 提交的购买、建造、翻建、大修自住住房的，合同（协议）符合下列要求：</p> <p>1、购买自住住房的，借款申请人为房屋购买主体之一，购房合同（协议）应符合房地产行政主管部门的相关规定；</p> <p>2、建造、翻建、大修自住住房的，借款申请人为建造、翻建、大修房屋所有权人之一，建造、翻建自住住房的工程概预算以及规划、建设等应有相关部门的批准文件，大修自住住房的房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等符合相关行政主管部门的相关规定。</p> | |
| <p>(八) 首付款支付比例符合政策及相关规定；</p> | |
| <p>(九) 拟提供的担保符合政策及相关规定；</p> | |
| <p>(十) 贷款收款人、借款申请人（含共同申请人）还款账户和收款账户符合政策及相关规定；</p> | <p>(一) 还款账户符合受委托贷款银行扣划要求的人民币借记卡或活期存折；</p> <p>(二) 贷款收款人银行开户情况证明内容应完整、清晰、无涂改，账户信息应经贷款用途交易对象认可，且符合国家相关政策规定。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>(十一) 其他审核事项。</p> | |
| <p>第十八条 受理人员与借款申请人(含共同申请人)就其贷款意愿、贷款用途等事项进行面谈,对借款申请人(含共同申请人)的权利、义务及违约所承担的法律 responsibility 进行告知或提示,并填写贷款面谈记录。</p> | <p>面谈时应经当事人同意拍照,形成电子档案,并按贷款档案管理要求归档。</p> |
| <p>第十九条 符合受理政策的贷款申请,受理人员应要求借款申请人(含共同申请人)确认贷款申请表和面谈记录中的内容,并指导借款申请人(含共同申请人)签字,向借款申请人(含共同申请人)出具贷款受理回执,告知后续手续相关信息。</p> <p>对于不符合受理政策的贷款申请,分支机构告知借款申请人不予办理的原因及补正方式,并将申请资料退还借款申请人(含共同申请人)。</p> | |
| <p>第二十条 贷款受理后,受理人员在贷款信息系统中完成信息录入,并通过贷款信息系统编制贷款编号,贷款编号在信息系统中可反映出贷款所在地受理时间、受理顺序等信息。每笔贷款确定唯一贷款编号作为办理过程中相关业务单据的标示编号;同时,受理人员签署贷款审批表受理意见,将贷款资料整理后推送至贷款审查人员。</p> | <p>(一)受理人员受理完毕后需打印住房公积金个人住房贷款面谈记录、受理回执(借款申请人留存)、退回通知书(审查、审批未通过的借款申请人留存一份、分支机构留存一份并归档)、申请审批表;</p> <p>(二)受理人员在受理再交易、建造、翻建、大修自住住房贷款业务时需担保录入后推送至下一环节;</p> <p>(三)受理人员应将贷款资料随即推送至审查人员。</p> |
| <p>第二十一条 审查人员结合贷款申请资料,对受理意见以及借款申请人(含共同申请人)住房公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额、首付款比例等贷款申请相关情况进行复核。</p> | |
| <p>(一) 审查人员在完成复核工作的基础上进行审查,审查按下列要求进行:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、购买、建造、翻建、大修自住住房合同(协议)等文件资料合规、真实; 2、借款申请人拟提供担保应符合本细则第十六条第(七)项的要求; 3、其他应审查的事项。 | |

| | |
|--|---|
| <p>(二) 借款申请人拟提供抵押担保的按下列要求进行审查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、根据提交的抵押物权属证明或合同（协议）等文件的相关内容，审查抵押物权属情况应符合房地产登记机构抵押登记相关政策要求； 2、抵押物价值应符合下列要求： <ol style="list-style-type: none"> (1) 对以所购新建自住住房、集资住房、经济适用住房和拆迁安置住房作为抵押物的，以房产交易价格作为抵押物价值； (2) 对以所购再交易自住住房作为抵押物的，以房屋交易契税完税证明中标明的金额作为抵押物价值； (3) 对建造、翻建、大修自住住房的，以提供的抵押物进行价值评估后的评估价值作为抵押物价值； (4) 拟申请贷款金额不得超过抵押物价值的80%； (5) 管理中心为抵押权人。 3、借款申请人申请贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限； 4、需要以评估方式确定抵押物价值的，抵押物价值应由分支机构认可的由具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，并出具符合房地产评估规范要求的抵押物价值评估报告； 5、其他应审查的事项。 | <p>(一) 分支机构原则上通过权属证明或合同内容判断抵押物权属情况是否符合政策要求，但对于上述方式无法进行直接判断的，可以要求对抵押物权属情况进行评估；</p> <p>(二) 抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并于放款前向不动产权登记部门办理相关登记手续。</p> |
| <p>(三) 借款申请人拟提供质押担保的，按下列要求进行审查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、质物应为凭证式国债、受委托贷款银行人民币定期存单和缴存的住房公积金； 2、拟申请贷款金额不超过质物（凭证式国债、受委托贷款银行人民币定期存单）金额的90%；质物到期日应晚于贷款到期日； 3、质物为缴存住房公积金的，缴存余额达到贷款额25%以上，缴存额占比人数不得超过3人； 4、其他审查事项。 | |
| <p>(四) 保证担保的，审查保证人资格，已签订《住房公积金贷款合作协议》，并确认保证人的保证意愿。</p> | <p>保证人为贷款提供担保时，保证期限为合同还款期限届满之日起两年。</p> |
| <p>(五) 贷款的期限、金额、利率等根据借款申请人（含共同申请人）的还款能力、贷款用途、担保情况、单笔最高贷款额度、相关政策等要素确定。</p> | |
| <p>(六) 通过贷款审查的贷款申请，审查人员在贷款信息系统中完成信息录入，签署审查意见，</p> | <p>(一) 审查人员应在1个工作日内完成审查，随即推送至批准人员；</p> |

| | |
|---|--|
| <p>并将贷款资料整理后推送至贷款批准人员。 未通过贷款审查的贷款申请，审查人员退回受理人员，并告知未通过审查原因及补正方式。</p> | <p>(二)对于不符合贷款政策的贷款申请，审查人员随即退回受理人员。</p> |
| <p>第二十二條 批准人員對審查意見進行合規性審核、對貸款申請審查資料進行完整性復核的基礎上，對借款申請人貸款申請進行審批。</p> | <p>應對貸款審查內容的合法性、合理性、準確性進行全面審查，重點關注審查人的盡職和借款申請人（含共同申請人）的償還能力、誠信狀況、擔保情況、抵（質）押比率、風險程度等。</p> |
| <p>(一)批准貸款申請，根據借款申請人（含共同申請人）信用情況、還款能力和擔保方式等情況決定，批准人員簽署批准意見。</p> | |
| <p>(二)通過貸款批准的貸款申請，批准人員將貸款資料整理後推送至貸款簽約人員。 未通過貸款批准的貸款申請，批准人員退回受理人員，並告知未通過批准原因及補正方式。</p> | <p>(一)批准人員應在1個工作日內完成審查，隨即推送至簽約人員； (二)對於不符合貸款政策的貸款申請，批准人員隨即退回受理人員。</p> |
| <p>第二十三條 簽約人員對已完成的貸款手續進行復核，製作貸款簽約資料並完成簽約。</p> | <p>原則上借款相關業務單據、合同應由借款人簽字，但對於存在特殊情況的借款人，可通過按手印等方式完成簽約。</p> |
| <p>(一)簽約人員根據貸款批准結果製作貸款借款合同及相關單據。</p> | <p>(一)受委託貸款銀行人員在接收到借款申請人有關資料信息後，隨即通過貸款信息系統直接打印製作借款合同及相關附屬合同單據，並隨即簽約； (二)合同借據在受理時簽約屬事前簽署； (三)借據使用銀行現行的借據。</p> |
| <p>(二)簽約人員在辦理簽約手續前，按下列要求進行核對： 1、貸款受理、審查和批准資料完整； 2、借款合同及相關單據齊備，且內容完整、要素齊備、字跡清晰、沒有塗改； 3、借款合同中的貸款要素與貸款受理、審查和批准資料中相關信息及審批意見一致，且與貸款信息系統中的信息一致。</p> | |
| <p>(三)簽訂借款合同時，簽約人員核實合同當事人身份真實有效，告知有關合同內容、權利義務及其他應注意事項，指導借款申請人（含共同申請人）在借款合同及相關單據上簽字，並及時完成分支機構及受委託貸款銀行在借款合同及相關單據上的簽章手續；擔保方式為抵（質）押擔保的，簽約人員指導抵（質）押人在借款合同及相關單據上簽字；擔保方式為保證擔保的，簽約人員應審核保證人在借款合同及相關單據完成簽約手續。</p> | <p>借款合同一式五份。借款人、分支機構、受委託貸款銀行、房地產開發企業和其它相關部門各執一份，具有同等法律效力。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>(四)合同当事人签名应与提交的身份证明上的姓名一致,不得使用省略名和曾用名。</p> | |
| <p>(五)合同签约完成后,签约人员在贷款信息系统中完成信息录入,并将贷款资料整理后推送至担保落实人员。</p> | |
| <p>第二十四条 担保落实人员对合同签约人员推送的贷款资料进行完整性复核,并根据贷款批准意见、贷款担保方式等,落实贷款担保手续。</p> | <p>(一)受委托贷款银行人员收到签约人员推送的担保资料后,需办理抵押登记的,随即到抵押登记部门办理抵押登记手续; (二)采用保证担保方式的,受委托贷款银行人员收到签约人员推送的担保资料后,随即通知房地产开发企业缴纳保证金。</p> |
| <p>(一)采用抵押担保方式时,担保落实人员应审核抵押资料是否完整,并协助抵押人办妥抵押登记等相关手续。</p> | <p>抵押财产权利凭证的正本原件由分支机构妥善保管。</p> |
| <p>(二)采用质押担保方式时,需办理质押权利凭证交付的,担保落实人员应协助出质人办妥质押权利凭证交付手续;需办理出质登记的,担保落实人员应协助出质人办妥出质登记手续。</p> | <p>质权证书、出质登记文件的正本原件由分支机构妥善保管。</p> |
| <p>(三)采用保证担保方式时,应审核保证人在借款合同及相关单据完成签章手续;担保落实人员协助房地产开发企业缴纳保证金。</p> | |
| <p>(四)确认贷款担保已落实后,担保落实人员在贷款信息系统中完成信息录入,并将贷款资料整理后推送至贷款发放人员。</p> | |
| <p>第二十五条 贷款发放人员在贷款发放前进行核查,核查按下列要求进行:</p> | <p>贷款发放人员在收到担保落实资料后,当日发放已落实担保的贷款。</p> |
| <p>(一)贷款批准意见明确,借款合同各方当事人已完成签约;</p> | |
| <p>(二)借款合同约定的担保已落实;</p> | |
| <p>(三)借款合同中贷款收款账户信息与贷款收款人银行开户情况证明等贷款收款账户资料一致;</p> | |
| <p>(四)借款合同约定的其他放款条件已具备;</p> | |
| <p>(五)其他审查事项。</p> | |
| <p>第二十六条 贷款发放手续符合下列要求:</p> | |
| <p>(一)分支机构向受委托贷款银行推送贷款放款通知;</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>(二)受委托贷款银行按分支机构放款通知、借款合同及时办理贷款发放具体事宜；</p> | |
| <p>(三)受委托贷款银行在贷款发放成功后，及时将贷款发放结果、贷款发放凭证返还分支机构，分支机构及时对贷款发放结果、发放凭证等资料进行复核；贷款发放失败的，受委托贷款银行及时与分支机构沟通，共同采取纠正措施。</p> | |
| <p>第二十七条 受委托贷款银行在贷款发放成功后，及时将借款合同及贷款支付凭证等资料交付各方当事人。</p> | <p>受委托贷款银行人员5个工作日内完成各当事人的资料交接。</p> |
| <p>第二十八条 分支机构将贷款受理、审查、批准、发放等资料，借款合同及相关附件单据、担保落实文件等，按贷款档案管理要求归档。</p> | <p>贷款档案依据《河北省住房公积金业务档案管理暂行规定》（冀建金〔2010〕698号）文件规定建立实体贷款档案。</p> |
| <p>第二十九条 贷款业务办理过程中，对于符合政策、资料齐全的，自受理之日起10个工作日内作出准予或不予贷款的决定并通知借款申请人。</p> | |
| <p>第三十条 申请组合贷款的借款申请人除按以上要求提供材料外，还需接受委托贷款银行相关规定提供其他材料。</p> | |
| <p>第三十一条 借款申请人（共同申请人）无法亲自到场申请贷款，需委托他人办理的，受托人需持公证部门出具的委托公证书并写明委托办理贷款和不动产权抵押等事项；如委托公证书为国外公证部门出具，需由中国驻当地大使馆认证。</p> | |
| <p style="text-align: center;">第五章 还款方式及贷款偿还</p> | |
| <p>第三十二条 借款人可自愿选择等额本金还款法或等额本息还款法偿还贷款本息：</p> | |
| <p>(一) 等额本金还款法是指借款人每月偿还贷款本金固定不变，即本金在整个还款期内平均分摊，但所付贷款利息逐月减少，还款期内还贷款额逐月递减的一种还款方式；</p> | $\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款期间月数}} + \text{未到期本金} \times \text{月利率}$ |
| <p>(二) 等额本息还款法是指借款人在整个还款期内，每月偿还贷款本金和利息之和保持不变。但每月还款额中的本金比重逐月增加，利息比重逐月减少的一种还款方式。</p> | $\text{每月还款额} = \text{贷款本金} \times \frac{\text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{贷款期间月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{贷款期间月数}} - 1}$ |

| | |
|---|--|
| <p>第三十三条 还款期内，经分支机构同意，借款人可自愿选择现金还款、住房公积金账户余额转账还款、现金与住房公积金账户余额转账组合还款等方式，提前偿还部分贷款本金或全部贷款本息，提前偿还贷款不收取违约金。</p> | <p>(一) 借款人持身份证和结婚证原件，于每月 18 日前办理提前还款或以住房公积金对冲还贷业务；</p> <p>(二) 已办理住房公积金对冲业务的，需正常扣款 1 次(含)以上，可申请解除该业务。</p> |
| <p>第三十四条 借款人死亡、丧失民事行为能力和宣告失踪或死亡等原因不能偿还贷款本息的，其财产合法继承人(管理人、监护人)继续履行偿还贷款本息。</p> | <p>借款人及配偶、共同借款人的住房公积金账户存储余额优先用于偿还贷款；贷款逾期未结清前，不得进行其它用途的住房公积金提取。其他非借款人在提取偿还贷款协议未终止前，不得进行其它用途的住房公积金提取。</p> |
| <p>第三十五条 借款人还清贷款本息后，由分支机构或受委托贷款银行会同借款人到原登记部门办理抵(质)押注销手续，合同终止。</p> | <p>当借款人未按借款合同约定偿还贷款的，分支机构可根据合同约定扣划借款人(共同借款人)的住房公积金账户存款余额用于偿还贷款本息，直至贷款正常归还。</p> |
| <p>第六章 贷款变更</p> | <p>(一) 债权人与债务人协议变更主合同的，应取得保证人书面同意，未经保证人书面同意的，保证人不再承担保证责任。保证合同另有约定的，按照约定的要求办理；</p> <p>(二) 贷款变更需由借款人持相关手续办理；</p> <p>(三) 需变更的借款人符合贷款条件要求。</p> |
| <p>第三十六条 贷款变更是指在贷款期间内，当借款人发生符合管理中心规定情形时，需对原借款合同约定内容进行变更，可向分支机构申请办理贷款变更业务，主要包括：提前还款、还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人(抵押人)变更、担保变更等。</p> | |
| <p>第三十七条 借款人办理贷款变更业务，需提交本人身份证明、符合贷款变更条件的证明材料、分支机构要求的其他相关资料，且除还款账户变更外，贷款无拖欠本息。分支机构按下列程序办理贷款变更：</p> | |
| <p>1、核实借款人提供的资料完整、有效、合规；</p> | |
| <p>2、指导借款人填写、签署贷款变更申请审批表；</p> | |
| <p>3、经审核同意后，贷款信息系统完成相应贷款信息录入；</p> | |
| <p>4、指导借款人与变更事项有关各方签订书面约定；</p> | |

| | |
|--|---|
| 5、留存变更事项相应资料； | 留存的变更资料由分支机构扫描打印(复印)留存，并按贷款档案管理要求归档。 |
| 6、告知借款人变更后应注意事项； | |
| 7、经审核未通过的，告知借款人不予办理的原因及补正方式，将申请资料退还借款人； | |
| 8、变更事项完成后，将贷款变更申请、审批、符合变更条件的变更材料及相关约定书面材料，按贷款档案管理要求归档。 | |
| (一) 提前还款 | <p>(一) 提前部分还款后，剩余本金根据不同期数计算的分期还款额有多种可能，并且比较多见的是期限不变、还款额降低和还款额不变、期数减少。至于期限缩短以致提高借款人还款水平的，要着重注意对借款人还款能力的审核，并且借款人还款水平提高有可能令担保方增加风险，借款人应就还款额的变更出具担保方同意的书面证明；</p> <p>(二) 根据借款人提出的约定还款日前完成审批，且审批日不能超过 10 个工作日；</p> <p>(三) 提前部分还款最低额为 10000 元。</p> |
| 1、借款人在贷款期间可申请办理提前还款手续。提前还款包括：提前部分还款和提前还清全部剩余贷款； | |
| 2、经审核同意办理提前部分还款的，分支机构按照与借款人约定提前还款日期，计算还款金额，并告知借款人足额将还款资金存入还款账户，以备银行扣划。同时根据提前部分还款后的贷款余额和相应期限、利率、还款方式等重新确定借款人还款计划等。提前部分还款同时缩短贷款期限的，当新月还款额高于当前正常还款额时，借款人需出具担保方同意的书面意见，且新月还款额不得超过借款人月收入的60%； | |
| 3、经审核同意办理提前还清贷款的，分支机构按照与借款人约定的还款日期计算还清金额，并告知借款人按时足额将还款金额存入还款账户，以备银行扣划； | |
| 4、提前还清全部剩余贷款的，应向借款人出具贷款结清证明，同时抵（质）押权人将解除抵（质）押权利的相关资料交还抵（质）押人。 | |
| (二) 还款账户变更 | 当日完成变更手续。 |

| | |
|---|--|
| <p>1、贷款期间内，借款人用于还款的借记卡（活期存折）丢失、损坏等原因，需要变更原合同约定还款账户时，借款人需向分支机构提出变更申请，并提供新的受委托贷款银行扣划要求的还款账户；</p> | <p>银行卡凭条必须有完整清晰的卡号及借款人姓名。</p> |
| <p>2、分支机构为借款人办理还款账户变更，应核实并确认新的还款账户为本人账户，且真实有效。核对有误的，应及时联系借款人进行修改。</p> | |
| <p>（三）还款方式变更</p> | <p>当日完成变更手续。</p> |
| <p>1、贷款期间内，当借款人变更原借款合同约定的还款方式时，应向分支机构提出申请；</p> | |
| <p>2、经审核同意的，分支机构根据贷款变更当期余额和剩余期限、利率按新的还款方式确定、告知借款人新的还款计划。</p> | |
| <p>（四）贷款期限变更</p> | <p>（一）不能按期偿还贷款需展期的，借款人应于每月5前向分支机构申请贷款展期。是否展期由分支机构决定； （二）申请保证贷款、抵押贷款、质押贷款展期的，还应当由保证人、抵押人、出质人出具同意的书面证明，已有约定的，按约定执行； （三）当日完成变更手续。</p> |
| <p>1、贷款期间内，借款人出现下列情况之一时可申请贷款展期： （1）借款人失业，致使其无力按期足额偿还贷款本息； （2）借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使其无力按期足额偿还贷款本息； （3）借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还贷款本息； （4）其他规定情形。</p> | |
| <p>2、借款人办理贷款展期，应向分支机构提供担保人同意展期的书面意见并提交下列符合展期的证明资料： （1）借款人失业，致使其无力按期足额偿还贷款本息的，应提供相关部门依职权出具的失业证明或领取救济金证明等； （2）借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使其无力按期足额偿还贷款本息的，应提供相关诊断证明及费用支付凭证；</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>(3) 借款人收入明显下降, 致使其无力按期足额偿还贷款本息的, 应提供借款人所在单位出具的工资收入降低证明或个人所得税证明;</p> <p>(4) 符合其他规定情形的, 按分支机构规定提供相应资料。</p> | |
| <p>3、申请贷款展期, 审核按下列要求进行:</p> <p>(1) 贷款期限在1年及1年以内的, 延长期限累计不得超过原贷款期限; 贷款期限在1年以上的, 延长期限与原贷款期限相加不得超过30年;</p> <p>(2) 延长期限后, 当达到新的利率期限档次时, 自期限延长之日起, 按当日挂牌的同档次利率计息;</p> <p>(3) 延长期限后, 贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后5年, 同时不得超过抵押物剩余使用年限或质物到期日;</p> <p>(4) 担保人应已同意延长期限。</p> | |
| <p>4、经审核同意办理贷款展期的, 分支机构与原合同当事方签署关于贷款展期的书面协议, 并根据贷款档期余额、还款方式按展期后的贷款剩余期限、利率确定并告知借款人新的还款计划;</p> | |
| <p>5、贷款期间内, 借款人需要缩短贷款期限时, 需向分支机构提出变更申请;</p> | |
| <p>6、申请缩短贷款期限的, 分支机构审核借款人具备按期偿还贷款本息的能力;</p> | |
| <p>7、经审核同意办理缩短贷款期限的, 分支机构根据贷款当期余额、还款方式, 按贷款期限缩短后的剩余期限和利率确定并告知借款人新的还款计划。</p> | |
| <p>(五) 借款人 (抵押人) 变更</p> | |
| <p>1、贷款期间内, 借款人 (抵押人) 发生下列情况之一, 可以申请变更借款人 (抵押人):</p> <p>(1) 借款人死亡;</p> <p>(2) 借款人结婚 (离婚);</p> <p>(3) 其他规定情形。</p> | |

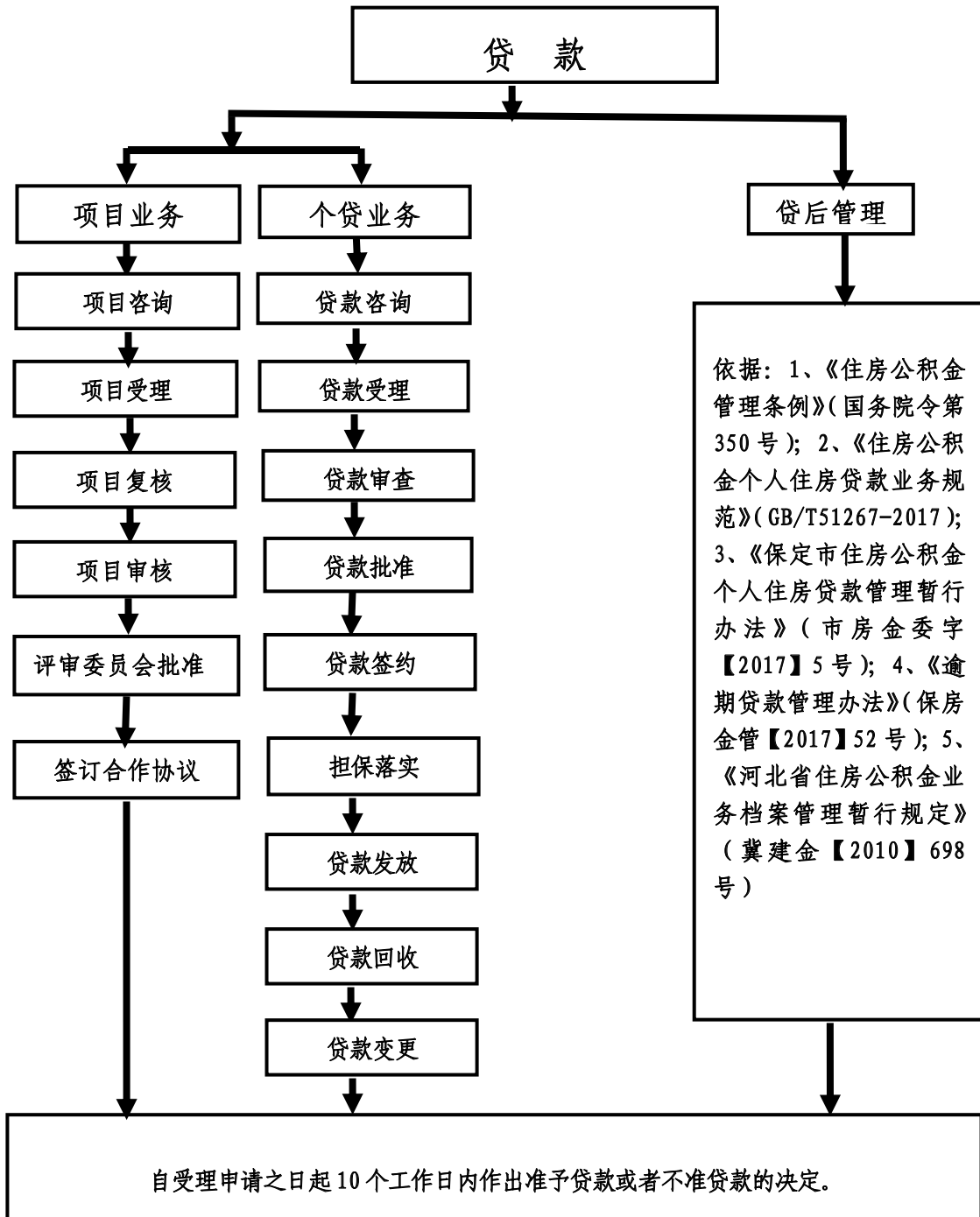
| | |
|---|--|
| <p>2、借款人（抵押人）变更需填写贷款变更信息表，并提供下列符合变更条件的证明材料：</p> <p>（1）借款人死亡的，提供死亡证明和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属，且该继承人具有完全民事行为能力的公证书；</p> <p>（2）借款人结婚的，提供结婚证；借款人离婚的，提供离婚证、离婚协议和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书；借款人经法院判决离婚的，提供已生效的法院判决书或民事调解书；</p> <p>（3）符合其他规定情形的，按分支机构规定提供相应资料。</p> | |
| <p>3、申请借款人（抵押人）变更的，审核按下列要求进行：</p> <p>（1）变更申请事项已征得原合同当事人及其他利害关系人同意；</p> <p>（2）变更后的借款人（抵押人）具有完全民事行为能力；</p> <p>（3）变更后的借款人为贷款所购买、建造、翻建、大修自住房的所有权人之一。</p> | |
| <p>4、经审核同意的，分支机构与原合同当事方签署关于借款人（抵押人）变更的书面协议；</p> | |
| <p>5、借款人（抵押人）变更后，需办理还款账户变更的，按本细则第二十五条第（二）项的要求办理还款账户变更手续；</p> <p>6、借款人（抵押人）变更涉及变更抵押登记的，变更事项应于抵押人和抵押权人办妥抵押变更等相关手续后生效。</p> | |
| <p>（六）担保变更。</p> | |
| <p>1、贷款期间内，当保证人无法履行保证责任或抵（质）押物减值、灭失等原因，需变更原合同约定的担保时，借款人向分支机构提出变更申请；</p> | <p>借款人和共同借款人以外的抵押人因故需要变更的，在征得全体抵押人同意后，可申请变更。</p> |
| <p>2、申请担保变更的，分支机构按下列要求进行审核：</p> <p>（1）提供或追加新保证人的，新保证人符合分支机构对保证人资格的要求，具备足够的保证能力；</p> <p>（2）提供或追加新抵押物的，新抵押物按要求进行评估，贷款余额与新抵押物价值之比不得大于规定的抵押率，且新抵押物剩余使用年限应长于剩余贷款期限；</p> <p>（3）提供或追加新质押物的，贷款余额与新质押物价值之比不得大于规定的质押率，且新质押物到期日应晚于贷款到期日。</p> | <p>因离婚、死亡等法定原因需要变更借款人的，满足规定条件的新借款人可申请进行借款人变更，有担保合同的还应进行担保变更。</p> |

| | |
|---|--------------------------------------|
| 3、经审核同意的，分支机构与原合同当事方签署关于担保变更的书面协议； | |
| 4、担保变更涉及变更抵（质）押登记的，抵（质）押人和抵（质）押权人需办理变更等相关手续。 | |
| （七）其他变更。 | |
| 贷款期间内，当借款人通讯地址、电话等联系信息发生变更时，分支机构应核实借款人身份，并及时在贷款信息系统登记变更信息，且相关信息不应覆盖原信息。 | |
| 第七章 贷后管理及法律责任 | |
| 第三十八条 贷款发放后，分支机构需进行贷后检查与风险监测，通过回访借款人、查阅档案资料、分析贷款信息系统数据、采集其他有关信息等方式进行。 | |
| 第三十九条 贷款检查与风险监测包括下列内容： | |
| （一）借款人资信情况、还款情况、收入状况及其他可能影响其还款能力的重大变化等情况； | |
| （二）抵押物的存续状况、权属情况及价格变动等情况； | |
| （三）质物的价值变动情况； | |
| （四）保证人的财务状况及其他可能影响担保能力的重大变化等情况； | |
| （五）贷款资产质量情况，包括贷款整体的风险状况、不良贷款分布等情况； | |
| （六）贷款信息质量情况，包括借款人联系方式、通讯地址等变动信息，担保债权和担保物权变动等情况； | |
| （七）其他有关风险事项，包括贷款的真实性、贷款使用的合规性等情况。 | |
| 第四十条 对贷后检查及风险监测过程中发现的风险事项和问题，及时分析、报告并采取相应的风险控制和化解措施。 | 催收按照《逾期贷款管理办法》（保房金管〔2017〕52号）文件规定执行。 |

| | |
|---|---|
| <p>第四十一条 贷款核销应遵守国家贷款核销程序规定，贷款核销资料妥善保管；贷款核销每年进行一次，对已核销贷款进行调查追查，向法院申请调查借款人财产变动情况，一旦发现借款人、担保人有可偿债财产，应及时采取有效措施回收贷款。</p> | <p>贷款核销按照财政部关于印发《住房公积金呆账核销管理暂行办法》的通知文件要求执行。</p> |
| <p>第四十二条 贷款档案资料的收取、录入、整理移交、保管使用、借出退还等全过程工作开展有效管理并建立管理制度。</p> | <p>贷款档案依据《河北省住房公积金业务档案管理暂行规定》（冀建金〔2010〕698号）文件规定保管、借阅等规定要求执行。</p> |
| <p>第四十三条 贷款电子档案资料管理，应确保贷款电子数据与其对应贷款实体档案记载信息一致。</p> | <p>贷款电子数据档案永久存储。</p> |
| <p>第四十四条 有下列情况之一的，分支机构有权依照有关法律、法规、规章和贷款政策及合同停止放贷或提前收回全部贷款，有权处置抵（质）押物，同时将失信行为纳入失信行为黑名单管理：</p> | <p>每月5号前，分支机构将贷款逾期户在贷款信息系统中转逾。</p> |
| <p>（一）借款人、售房人、房地产经纪机构和房地产评估机构采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料骗取贷款的；</p> | |
| <p>（二）将贷款挪作他用的；</p> | |
| <p>（三）未经分支机构同意，抵（质）押人将抵（质）押物重复抵（质）押、拆迁、出售、出租、赠与及以其他形式非法转让的；</p> | |
| <p>（四）在抵（质）押物灭失、毁损或者被征用，抵（质）人不同意对抵（质）押物的保险金、赔偿金或者补偿金优先受偿的；</p> | |
| <p>（五）借款合同到期，未按合同约定偿还全部贷款本息和相关费用的；</p> | |
| <p>（六）贷款逾期连续3期（含）或者累计6期（含）及以上的；</p> | |
| <p>（七）合法继承人拒不承担偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的；</p> | |
| <p>（八）单位未办理缓缴手续，借款人在贷后无故停缴住房公积金6个月（含）及以上的；</p> | |
| <p>（九）业务关联单位假借管理中心名义收取费用的；</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>(十) 房地产开发企业、金融机构拒绝符合贷款条件的缴存人（购房人）使用贷款的；</p> | |
| <p>(十一) 借款人拒绝或阻挠分支机构对贷款情况进行监督检查的；</p> | |
| <p>(十二) 其他违反法律、法规、规章和贷款政策规定行为的。</p> | |
| <p>第四十五条 借款人提供虚假证明或者材料骗取贷款的，由分支机构责令限期改正，处1000元以下的罚款；用于经营活动有违法所得的，处违法所得3倍以下罚款，但最高不得超过3万元，没有违法所得的，处1万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</p> | |
| <p>第四十六条 借款人纳入失信行为黑名单管理的，取消其5年内的贷款资格；房地产开发企业、业务关联单位及法定代表人纳入失信行为黑名单管理的，5年内不得新承办贷款相关业务。</p> | |
| <p>第四十七条 借款人贷后无故停缴的，分支机构责令按月足额缴存并补缴欠缴的住房公积金；拒不执行的，自纳入失信行为黑名单之日起按照住房公积金借款合同约定将其贷款利率上浮至同期商业住房贷款基准利率水平。</p> | |
| <p>第四十八条 贷款管理人员对办理贷款审查把关不严、滥用职权、玩忽职守，造成贷款损失的，视情节轻重按照国家有关法律、法规追究相关责任。</p> | |
| <p>第八章 附则</p> | |
| <p>第四十九条 借贷双方及保证人发生纠纷时，应协商解决；协商不成的，可向所在地人民法院提起诉讼。</p> | |
| <p>第五十条 贷款实行审贷分离的原则，即受理、审查和批准等环节，建立各环节之间的制约监督关系，对于同一笔贷款业务相邻业务环节工作人员不得为同一人。</p> | |
| <p>第五十一条 本实施细则适用于保定市行政区域内申请并办理贷款（含组合贷款）业务活动。</p> | |
| <p>第五十二条 本实施细则由管理中心贷款管理处负责解释。</p> | |
| <p>第五十三条 本实施细则自2018年7月1日起实施。</p> | |

住房公积金管理中心业务运行工作流程图



附件 3

| 住房公积金个人住房贷款面谈笔录 | |
|---|--|
| 为便于我们更好地为您提供服务，请您配合回答以下问题，并保证回答内容真实。如果您对谈话的内容无异议，请签名确认。 | |
| 您的姓名 _____ (借款人) 此次贷款申请是否为您真实意思表示 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否已知晓公积金贷款相关规定及办理流程 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否同意查询您在中国人民银行个人征信系统的相关信息 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否同意查询您在房地产行政管理部门的相关信息 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您提供的贷款申请资料、证明是否真实、合法、有效 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 目前您的家庭(申请人及配偶、未成年子女)实际拥有住宅套数_____套 您是否知道违约要承担责任的后果 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否同意将本次贷款相关信息纳入征信系统 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您是否有其他需要说明的事项 <input type="checkbox"/> 是 _____ <input type="checkbox"/> 否 借款申请人签字: _____ 年 月 日 | |
| 您的姓名 _____ (共同申请人) 此次贷款申请是否为您真实意思表示 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否已知晓公积金贷款相关规定及办理流程 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否同意查询您在中国人民银行个人征信系统的相关信息 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否同意查询您在房地产行政管理部门的相关信息 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您提供的贷款申请资料、证明是否真实、合法、有效 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 目前您的家庭(申请人及配偶、未成年子女)实际拥有住宅套数_____套 您是否知道违约要承担责任的后果 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否同意将本次贷款相关信息纳入征信系统 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您是否有其他需要说明的事项 <input type="checkbox"/> 是 _____ <input type="checkbox"/> 否 共同申请人签字: _____ 年 月 日 | |
| 您的姓名 _____ (抵/质押人) 您是否了解借款申请人此次贷款申请行为及贷款用途 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是否已知晓公积金贷款相关规定及办理流程 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您提供的贷款担保资料、证明是否真实、合法、有效 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您是否知道担保要承担连带责任的后果 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您是否自愿为贷款提供担保 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您是否知道违约要承担责任的后果 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 您是否有其他需要说明的事项 <input type="checkbox"/> 是 _____ <input type="checkbox"/> 否 抵/质押人签字: _____ 年 月 日 | |
| 受理人员签字: _____ 年 月 日 | |

附件 4

住房公积金个人住房贷款受理回执

_____先生/女士：

您作为住房公积金个人住房贷款申请人提交的贷款申请已被受理，贷款编号：

_____。

所收取贷款申请资料中原件资料清单：

| 序号 | 资料名称及编号 | 份数 |
|----|---------|----|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

贷款申请受理单位名称：

贷款受理人：

受理日期： 年 月 日

附件 5

住房公积金个人住房贷款申请退回通知书 (借款申请人留存部分)

贷款编号: _____

_____先生/女士:

您作为住房公积金个人住房贷款申请人提交的贷款申请未通过审核, 现将相关申请材料退回。

未通过原因: _____

退回贷款申请资料清单:

| 序号 | 资料名称及编号 | 份数 |
|----|---------|----|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

退回经办人签字: _____

退回日期: 年 月 日

住房公积金个人住房贷款申请退回通知书 (公积金管理中心留存部分)

贷款编号: _____

_____先生女士:

您作为住房公积金个人住房贷款申请人提交的贷款申请未通过审核, 现将相关申请材料退回。

未通过原因: _____

退回贷款申请资料清单:

| 序号 | 资料名称及编号 | 份数 |
|----|---------|----|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

退回经办人签字: _____

退回日期: 年 月 日

附件 6

住房公积金个人住房贷款申请、审批表

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|--------------|-------------------|----------------|------|-------|----------|----|---|--|
| 借款申请人姓名 | | 性别 | | 出生年月 | | 婚姻状况 | | 联系电话 | 家庭 | | |
| 有效身份证件类型 | | 证件号码 | | | | | | | 单位 | | |
| 户口所在地 | | | | | | | 派出所 | | 手机 | | |
| 现住址 | | 邮编 | | 电子邮件地址 | | | | | | | |
| 现工作单位及部门 | | | | 现单位工作年限 | | | 已工作年限 | | | | |
| 单位地址 | | | | | | | 邮编 | | | | |
| 职务 | | | | 职称 | | | 学历 | | | | |
| 月收入 | 元 | | 其中：1、公积金缴存基数 | | | | | 元；2、其他收入 | | 元 | |
| 是否为抵押人 | □是 □否 | | | | | | | | | | |
| 共同申请人姓名 | | 性别 | | 出生年月 | | 婚姻状况 | | 联系电话 | 家庭 | | |
| 有效身份证件类型 | | 证件号码 | | | | | | | 单位 | | |
| 户口所在地 | | | | | | | 派出所 | | 手机 | | |
| 现住址 | | 邮编 | | 电子邮件地址 | | | | | | | |
| 现工作单位及部门 | | | | 现单位工作年限 | | | 已工作年限 | | | | |
| 单位地址 | | | | | | | 邮编 | | | | |
| 职务 | | | | 职称 | | | 学历 | | | | |
| 月收入 | 元 | | 其中：1、公积金缴存基数 | | | | | 元；2、其他收入 | | 元 | |
| 是否为抵押人 | □是 □否 | | | | | | | | | | |
| 借款申请事项 | | | | | | | | | | | |
| 借款金额 | | | | | | | 借款年限 | | | | |
| 贷款类型 | □公积金贷款 | | □组合贷款 | | 其中：商业贷款金额 | | | | 元 | | |
| 借款用途 | □购买 □建造 □翻建 □大修 | | | | | | | | | | |
| 还款方式 | □等额本息还款法 □等额本金还款法 □其他 | | | | | | | | | | |
| 受委托贷款银行 | □中国工商银行 □中国建设银行 □中国农业银行 □中国银行 □中国交通银行 □保定银行 | | | | | | | | | | |
| 受委托银行网点名称 | | | | | | | | | | | |
| 还款账户户名 | | | | 还款账户账号 | | | | | | | |
| 借款用途信息 | | | | | | | | | | | |
| 售房人（施工方）名称 | | | | 购房（施工）合同或房屋所有权证编号 | | | | | | | |
| 贷款房屋坐落 | | | | | | | | | | | |
| 房屋总价（成交价） | 元 | | 建筑面积 | 平方米 | | | | | | | |
| 首付款 | 元 | | 套内建筑面积 | 平方米 | | | | | | | |
| 房屋类型 | □普通商品住房 □再交易住房 □限价商品房 □经济适用房 □集资建房 □建造、翻建、大修住房 □其他 | | | | | | | | | | |
| 担保方式信息 | | | | | | | | | | | |
| □抵押担保 | 是否为贷款用途对应房屋 □是 □否 | | | | | | | | | | |
| | 抵押人信息（非申请人） | 姓名 | | | | 证件号 | | | | | |
| | | 地址 | | | | 联系电话 | | | | | |
| 非贷款用途对应房屋抵押信息 | 房屋所有权编号 | | | | 建筑面积 | 平方米 | | | | | |
| □质押担保 | 质押人姓名：_____ 证件号：_____ 地址：_____ | | | | | | | | | | |
| | 联系电话：_____ 质物种类：□人民币定期存单 □凭证式国债 | | | | | | | | | | |
| | 质物金额：_____ 质物起始日期：_____ 年 月 日 - _____ 年 月 日 | | | | | | | | | | |
| □保证担保 | 保证人名称 | | | | | | | | | | |
| 1、本人承认上述内容为本人自愿填写； 2、本人承认以本申请书作为申请借款依据； 3、以上申请书所填内容及其所附资料完全属实，如填写内容失实或虚假，本人愿承担相应法律责任。 | | | | | | | | | | | |
| 借款申请人及共同申请人签字：_____ | | | | | 抵押人及配偶签字：_____ | | | | | | |
| 年 月 日 | | | | | 年 月 日 | | | | | | |

贷款受理意见

受理意见：_____

受理人： 日期： 年 月 日

贷款审查意见

审查意见：_____

审查人： 日期： 年 月 日

贷款批准意见

通过批准
给予借款人_____共同借款人_____贷款_____元，期限
_____年，贷款年利率_____%。

需落实的贷款发放条件为：_____

未通过批准
未通过批准原因为：_____

批准人： 日期： 年 月 日

附件 7

住房公积金个人住房贷款变更信息申请、审批表

| | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|------------------|--|----------|--------|----------|--------|--|
| 拟变更借款 申请人姓名 | | 性别 | | 出生 年月 | | 婚姻 状况 | | 联系 电话 | 家 庭 | |
| 有效身份 证件类型 | | 证件号 码 | | | | | | | 单 位 | |
| 户口所在地 | 派出所 | | | | | | 手 机 | | | |
| 现住址 | | 邮编 | | 电子邮件地址 | | | | | | |
| 现工作单位及部门 | | | | 现单位工作年限 | | 已工作年限 | | | | |
| 单位地址 | | | | | | | 邮 编 | | | |
| 职务 | | | | 职 称 | | | | | | |
| 学历 | | | | 毕 业 学 校 | | | | | | |
| 月收入_____元 | 其中：1、公积金缴存基数_____元；2、其他收入_____元 | | | | | | | | | |
| 是否为抵押人 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | | | | | | | | | |
| 拟变更共同 申请人姓名 | | 性别 | | 出生 年月 | | 婚姻 状况 | | 联系 电话 | 家 庭 | |
| 有效身份 证件类型 | | 证件号 码 | | | | | | | 单 位 | |
| 户口所在地 | 派出所 | | | | | | 手 机 | | | |
| 现住址 | | 邮编 | | 电子邮件地址 | | | | | | |
| 现工作单位及部门 | | | | 现单位工作年限 | | 已工作年限 | | | | |
| 单位地址 | | | | | | | 邮 编 | | | |
| 职务 | | | | 职 称 | | | | | | |
| 学历 | | | | 毕 业 学 校 | | | | | | |
| 月收入_____元 | 其中：1、公积金缴存基数_____元；2、其他收入_____元 | | | | | | | | | |
| 是否为抵押人 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | | | | | | | | | |
| 还款账户账号 | | | | | | 与申请人关系 | | | | |
| 还款账户账号 | | | | | | 还款账户户名 | | | | |
| 借款人姓名：_____ 证件类型：_____ 证件号码：_____ 贷款编号：_____ | | | | | | | | | | |
| 申 请 事 项 | <input type="checkbox"/> 提前偿还部分贷款 | 本人申请于_____年____月____日提前偿还贷款_____元。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 提前结清贷款 | 本人申请于_____年____月____日提前偿还全部剩余贷款_____元。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 还款账户变更 | 本人申请将还款账户账号由_____变更为_____ _____, 还款账户户名_____, 开户银行_____。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 还款方式变更 | 本人申请将还款方式由_____变更为_____。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 贷款期限变更 | 本人申请将贷款期限由_____变更为_____。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 借款人(抵押人)变更 | 本人申请将借款人(抵押人)由_____变更为_____。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 担保方式变更 | 本人申请将担保方式由_____变更为_____。 | | | | | | | | |
| <p>1、本人承认上述内容为本人自愿填写；</p> <p>2、本人已充分了解变更后本人责任义务的变化，并提出上述变更申请。</p> <p>3、以上申请书所填内容及其所附资料完全属实，如填写内容失实或虚假，本人愿意承担相应的法律责任。</p> <p style="text-align: right;">申请人签字：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> | | | | | | | | | | |

审核部门意见：

通过审批：

同意提前偿还部分贷款申请。提前偿还贷款成功后，剩余贷款本金_____元，重新核定的月还款额为：

等额本息还款法月还款额_____元；等额本金还款法月还本金_____元，首月还款_____元；其他还款法_____月还款_____元。
合同到期日为_____年_____月_____日。

同意提前结清贷款申请。

同意还款账户变更申请。

同意还款方式变更申请。变更后重新核定的月还款额为：

等额本息还款法月还款额_____元；等额本金还款法月还本金_____元，首月还款_____元；其他还款法_____月还款_____元。

同意贷款期限变更申请。变更后借款合同到期日为_____年_____月_____日，重新核定的月还款额为：

等额本息还款法月还款额_____元；等额本金还款法月还本金_____元，首月还款_____元；其他还款法_____月还款_____元。

同意受理借款人（抵押人）变更申请，相关信息见《住房公积金个人住房贷款变更信息表》，具体约定以当事各方签订的书面协议为准。

同意受理担保方式变更申请，具体约定以当事各方签订的书面协议为准。

未通过审批，未通过审批原因为：_____

审核部门签章：

年 月 日

