

# 通化市住房公积金管理中心 关于印发《通化市住房公积金个人住房 贷款管理实施细则》的通知

通房金管字〔2022〕16号

各缴存单位、缴存人：

根据《住房公积金管理条例》《通化市住房公积金个人住房贷款管理办法》等相关规定，结合通化市住房公积金管理中心贷款业务工作实际，修订了《通化市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》，现印发实施。

特此通知。

通化市住房公积金管理中心

2022年4月29日

# 通化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（以下简称“公积金贷款”）业务管理，防范公积金贷款风险，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金贷款业务标准(GB/T 51267-2017)》《通化市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于通化市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作。

第三条 公积金贷款原则上用于购买在本市行政区域（含梅河口市）国有土地上修建的，并能取得不动产权证的自住住房，所购自住住房土地用途应为住宅用地。

公积金贷款所购自住住房类型分为：

（一）期房：房地产开发企业已取得商品房预售许可证，且与公积金中心建立项目合作关系的住房。

（二）现房：房地产开发企业已完成商品房现售备案，且与公积金中心建立项目合作关系的住房。

（三）再交易房：是指以前已经进行过交易、当下的交易是

第二次以及第二次以上的交易、已经取得不动产权证的住房。

(四) 建造住房: 经有关部门批准, 建造房屋竣工并取得不动产权证的住房。

(五) 翻建或大修住房: 经有关部门批准, 完成房屋翻建或大修工程后并取得不动产权证的住房。

## 第二章 贷款对象和条件

第四条 在本市行政区域内正常缴存住房公积金的职工(含灵活就业人员), 购买、建造、翻建、大修自住住房的可向公积金中心申请公积金贷款。

在异地住房公积金管理中心(以下简称“异地中心”)正常缴存住房公积金的职工, 满足贷款条件的可向公积金中心申请公积金贷款。

第五条 申请公积金贷款时, 借款申请人应同时具备以下条件:

(一) 具有完全民事行为能力的自然人, 年龄在 18 周岁(含)至法定退休年龄期间, 即男性未满 60 周岁、女性未满 55 周岁。党政机关、人民团体中的正、副县处级及相应职务层次的女干部, 事业单位中担任党务、行政管理工作的相当于正、副处级的女干部和具有高级职称(含正、副高级)的女性专业技术人员未满 60 周岁。上述女干部和具有高级职称的女性专业技术人

员以所在单位出具的证明材料为依据。

(二) 具有有效身份证件，包括居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

(三) 应按下列要求缴存住房公积金：

1. 本地缴存职工连续缴存住房公积金 6 个月（含）以上，且申请贷款时公积金欠缴不超过 6 个月；灵活就业人员连续缴存住房公积金 12 个月（含）以上，且个人住房公积金账户处于正常缴存状态；异地中心缴存职工连续缴存住房公积金 12 个月（含）以上，且个人住房公积金账户处于正常缴存状态，申请贷款时，公积金缴至月份不能小于申请日上一月。

2. 职工欠缴公积金超过 6 个月以上的，至少在申请贷款前 6 个月连续缴存住房公积金，且个人住房公积金账户处于正常缴存状态。

(四) 在本市行政区域内及异地中心无公积金贷款余额（含异地中心的商转公贷款或公转商贴息贷款等其他形式公积金贷款余额）。

(五) 具有经房管部门确认的购买凭证且签订时间在两年内的购房合同、协议或不动产权证书，且为买受人。

(六) 首付款金额不低于规定要求，且首付款金额加上公积金贷款金额应等于所购住房价值。

(七) 有较稳定经济收入，具备相应的公积金贷款偿还能力，

个人信用良好。

(八) 能够提供公积金中心认可的担保方式。

(九) 灵活就业人员申请公积金贷款时需追加一名本市行政事业单位在职职工为其提供还款责任担保。共同申请人是正常缴存住房公积金的在职职工的可不需追加保证人。

(十) 符合法律法规和管委会规定的其他条件。

第六条 借款申请人在首次公积金贷款结清后,可再次申请公积金贷款,但公积金贷款累计次数不得超过两次。

第七条 公积金贷款支持缴存职工家庭(家庭成员包括借款申请人、配偶)购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房,不支持购买第三套及以上自住住房。两个及以上家庭共同申请公积金贷款,房屋套数应合并计算。

借款申请人(含共同申请人,下同)家庭住房套数,以本市行政区域内不动产登记部门房屋登记信息系统记录的住房套数、中国人民银行个人信用信息基础数据库(以下简称“个人征信系统”)住房贷款记录等为依据。

第八条 公积金贷款住房套数的认定标准。

(一) 属于下列情形的,认定为购买首套自住住房,执行首套房公积金贷款政策:

无住房且无未结清的住房贷款。

(二) 属于下列情形之一的,认定为购买第二套自住住房,执行第二套房公积金贷款政策:

1. 有一套住房但无未结清的住房贷款；
2. 无住房但有一笔未结清的住房贷款；
3. 有一套住房，有一笔未结清的住房贷款，且为同一套住房（须提供借款合同及房屋权属资料等佐证资料）。

（三）属于下列情形之一的，认定为购买第三套及以上住房，不予公积金贷款：

1. 有两套及以上住房；
2. 有两笔及以上未结清的住房贷款；
3. 有一套住房，有一笔未结清的住房贷款，且非同一套住房。

第九条 符合下列情况的，经公积金中心经办部门认定后，可不纳入住房套数计算：

（一）选择货币补偿的棚改项目被拆迁的住房，提供被拆迁房屋补偿安置合同和补偿安置合同备案表等；

（二）集体土地上修建的住房，提供农村房屋的产权权属证书和当地不动产登记部门出具的房屋信息摘要等。

第十条 借款申请人对房屋登记信息记录有异议的，可到当地不动产登记部门进行验证或更正房屋登记信息。

第十一条 借款申请人对未结清的住房贷款记录有异议的，可提供商业银行出具的贷款结清证明作为佐证。

第十二条 申请公积金贷款时，借款申请人存在以下情形之一的，不予公积金贷款：

(一) 个人征信系统、公积金贷款管理系统等存在以下不良信用记录之一的：

1. 最近 24 个月内信用卡（含准贷记卡）和贷款出现连续逾期超过 3 期或累计逾期超过 6 期的；

2. 信用卡（含准贷记卡）近 24 个月内存在呆账、核销、止付、冻结等记录的；

3. 贷款曾被“担保人代还”、“以资抵债”或“强制执行”等记录的。

(二) 存在其他贷款承担担保责任的；

(三) 被纳入失信被执行人名单的；

(四) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

(五) 被纳入住房公积金失信行为登记的；

(六) 存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第十三条 申请公积金贷款时，所购再交易房存在以下情形之一的，不予公积金贷款：

(一) 买受人与售房人之间存在夫妻、父母、子女关系的；

(二) 离婚两年内，职工与原配买卖房屋的；

(三) 房龄超过 30 年、被有关部门鉴定为危房、被有关部门认定为已改变产权用途，或存在其他不宜处置情形的。

第十四条 本市行政区域内守法经营、征信良好，且建立住房公积金制度的房地产开发企业，在取得楼盘项目《商品房预（销）售许可证》后，经所在区域管理部调查审核通过，可申请

一手楼盘登记备案及签订《住房公积金贷款合作协议》。登记备案所需资料如下：

- （一）统一社会信用代码证复印件（加盖单位公章）；
- （二）法定代表人身份证（复印件）；
- （三）商品房（预）销售许可证（复印件）；
- （四）楼盘平面图及户型图（复印件）；
- （五）商品房销售价格表（复印件）；
- （六）委托银行开立账户凭证（复印件）；
- （七）售房单位登记申请表（原件）；
- （八）公积金中心要求的其他资料。

### 第三章 贷款额度、期限和利率

第十五条 每笔公积金贷款的可贷额度由公积金中心按照本市公积金贷款最高额度、公积金贷款额度计算公式、首付款比例、还贷能力系数、信用状况等规定，综合借款申请人实际情况后，取最低值确定为可贷额度。

第十六条 本市公积金贷款最高额度为：符合条件的单笔最高额度为 100 万元，职工最高额度为每人 35 万元。灵活就业人员最高额度为每人 20 万元。

第十七条 借款申请人公积金缴存余额关联对应最高公积金贷款额度具体为：

(一) 缴存余额 2000 元至 4999 元的，最高额度为 10 万元；

(二) 缴存余额大于等于 5000 元小于 10000 元的，最高额度为 15 万元；

(三) 缴存余额大于等于 10000 元的，最高额度为缴存余额的 15 倍（贷款额度单位保留至千元，千元以下只舍不入）。

第十八条 首付款比例是指首付款金额占所购住房价值的比例。

(一) 执行首套房公积金贷款政策的，90 平方米以下（含 90 平方米）首付款比例不低于 20%；90 平方米以上至 144 平方米以下首付款比例不低于 30%；144 平方米（含 144 平方米）以上首付款比例不低于 40%。所购房屋为顶层或面积小于 50 平方米首付款比例不低于 30%。

(二) 执行第二套房公积金贷款政策的，90 平方米以下（含 90 平方米）首付款比例不低于 30%；90 平方米以上至 144 平方米以下首付款比例不低于 40%；144 平方米（含 144 平方米）以上首付款比例不低于 50%。所购房屋为顶层或面积小于 50 平方米首付款比例不低于 40%。

(三) 所购再交易房房屋使用年限 10 年（含 10 年）以下的首付款比例不低于 30%；房屋使用年限 10 年以上的首付款比例不低于 40%。

综合借款申请人实际情况后，取最高值确定为首付款比例。

#### （四）所购住房价值的认定。

1. 所购住房是期房、现房的，应以房管部门确认的住房交易价格作为住房价值；若为成品住宅，可按全装修住宅总价款确定住房价值；若为征收安置房扩大面积的住宅，增加面积部分货币购买的，以增加面积部分总价款确定住房价值。

2. 所购住房是再交易房的，原则上以交纳契税时税务部门确认的房屋交易价格、契税完税凭证的计税价格和内部核查价值中较低者作为住房价值。公积金中心成立公积金贷款审查委员会（以下简称“贷审会”）负责再交易房公积金贷款抵押物价值审定。

内部核查抵押物价值参考公积金中心管理系统中登记的所购房屋同栋、同小区或邻近片（区）存量房贷款抵押物价值以及现场勘评方式确认的价值。

申请人对审定的房屋价值产生异议的，可自行到住房所在地具备资质的房地产评估机构进行房屋价值认定。公积金中心可依据房地产评估机构给出的评估价值作为抵押物价值参考并予以审定。

3. 建造、翻建、大修房贷款的，房屋价值以施工单位出具的收款凭证或费用发票上的价值确定。

4. 所购住房明确不动产占有份额的，按登记的产权比例份额计算借款申请人占有房屋价值。所购住房未明确不动产占有份额的，按登记的产权平均比例计算借款申请人占有房屋价值。

第十九条 借款人偿还公积金贷款月还款额不得高于月收入的 50%，即月还款额÷月收入≤0.5。

(一)公积金贷款月还款额是指申请的当笔公积金贷款月还款额。

(二)月收入是指申请公积金贷款时，借款人公积金的缴存基数，不认定借款人提供的其他收入证明。

第二十条 申请公积金贷款时，借款人近五年内信用卡(含准贷记卡)和贷款存在连续逾期 6 期以上或累计逾期 12 期以上的，首付款比例相应提高 10%。

第二十一条 借款申请人的信用状况以个人征信系统、住房公积金管理系统等查询结果为依据，同时结合具体逾期时间、逾期金额等因素综合评估，不依据商业银行开具的非恶意逾期证明等。

如因信用卡年费、挂失手续费等产生的逾期记录，应提供商业银行开具的说明或流水明细，经认定后可不纳入逾期期数计算。

第二十二条 公积金贷款期限应以整年计算，最短为 1 年，最长为 30 年，且公积金贷款到期日不超过借款人(含共同借款人)法定退休年龄后 5 年。

申请再交易房公积金贷款的，贷款期限加所购住房房龄不超过 30 年。所购住房房龄以当地房屋测绘部门出具的房屋信息，经公积金中心确认的使用年代为依据。

第二十三条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定

利率执行。

（一）执行首套房公积金贷款政策的，贷款利率为同期法定公积金贷款利率；

（二）执行第二套房公积金贷款政策的，贷款利率为同期首套房公积金贷款利率的 1.1 倍。

第二十四条 在公积金贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定执行。

（一）公积金贷款期限为 1 年的，不分段计息；

（二）公积金贷款期限在 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标准。

第二十五条 报经管委会批准，公积金中心可与商业银行合作开展通化市住房公积金个人住房贴息贷款（以下简称“贴息贷款”）、通化市住房公积金个人住房组合贷款（以下简称“组合贷款”）。

贴息贷款是指与公积金中心合作的金融业务受委托国有商业银行（以下简称“受委托银行”）按照公积金中心审批的公积金贷款额度，先行向公积金贷款借款人发放商业性个人住房贷款作为可置换贷款，由公积金中心按月给予利差补贴，待公积金中心需将业务转回时，再将银行商业性个人住房贷款置换转回的公积金贷款业务。

组合贷款是指当借款申请人申请公积金贷款的额度不能全部满足贷款需求时，可同时向受委托银行申请商业性个人住房贷

款。

组合贷款中商业性个人住房贷款与公积金贷款由贷款银行与公积金中心分别审批，其中组合贷款期限、还款方式应保持一致。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。组合贷款的担保应采取同一种担保方式，设定同一抵押物。

第二十六条 房屋抵押登记费、房屋产权档案查询费、房屋价值偏离市场价值重新进行认定发生的房屋抵押评估费等，用来向公积金贷款审批和发放提供所需信息而发生的费用，由公积金中心承担，按照财政部《住房公积金财务管理办法》的规定列支。

## 第四章 贷款担保

第二十七条 申请公积金贷款必须提供担保。原则上应当提供以所购买、建造、翻建、大修自住住房作为抵押的担保，并且必须将住房价值全额用于公积金贷款抵押。公积金贷款可以采取抵押、保证、质押等担保方式。公积金中心可根据借款申请人情况确定公积金贷款担保的具体方式。

（一）以住房抵押担保的，应当签订书面抵押合同，并按规定办理抵押登记手续；

（二）以凭证式国债、银行定期存单质押担保的，应当签订书面质押合同并到出质单位办理登记手续；

(三) 以保证人担保的,应当由公积金中心认可,具有代为清偿债务能力的法人或自然人作为第三方保证人提供连带责任担保;

(四) 公积金中心认可的其他担保方式。

第二十八条 借款人到期不能偿还公积金贷款本息的,公积金中心有权依法处置其抵押物,或由保证人承担偿还本息的连带责任。

第二十九条 保证人失去担保资格和能力,借款人应及时变更保证人并重新办理担保手续。

第三十条 借款人应将所购住房作为抵押物进行担保,抵押人和抵押权人应签订书面抵押合同,并按规定办理抵押登记手续。同时应将住房价值全额用于抵押,借款金额不超过抵押物价值的80%。

在抵押期内,借款人应妥善保管好抵押物,不得擅自处置,并随时接受抵押权人的监督检查。

## 第五章 贷款程序

第三十一条 公积金中心应通过柜面、“12329”热线电话、网站、微信等渠道向缴存职工提供公积金贷款咨询服务。

第三十二条 公积金贷款咨询包括以下主要内容:

(一) 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；

(二) 贷款用途、利率、期限、额度、首付款要求、担保方式、还款方式、还款途径等；

(三) 贷款申请资料: 包括身份证明、婚姻状况证明、个人信用证明、房屋信息证明及贷款用途证明；

(四) 贷款程序: 包括办理流程、办理场所、办理时限等；

(五) 贷款申请资料的获取渠道；

(六) 申请、办理贷款业务部门的地址、电话等；

(七) 贷款担保的相关要求；

(八) 提供贷款额度、还款计划等测算服务；

(九) 贷款还款账户相关要求；

(十) 贷款其他相关咨询。

第三十三条 公积金中心根据借款申请人如实提供贷款材料及咨询内容, 向借款申请人告知公积金贷款程序和相关注意事项。

第三十四条 申请公积金贷款时需提供以下材料原件:

(一) 身份证明: 居民身份证、户口簿等有效身份证件；

(二) 婚姻状况证明: 结婚证、离婚证、法院的民事判决(调解)书等；

(三) 首付款证明:

1. 购买期房、现房的, 提供售房单位出具的不低于规定比例的首付款增值税发票或收据；

2. 建造、翻建、大修自住住房的，提供施工方单位出具的收款凭证或费用发票。

(四) 贷款用途证明：

1. 购买期房、现房的，提供经房管部门确认的合法有效的购房合同（协议）或其他证明文件；

2. 购买再交易房的，提供经不动产登记部门变更后的《不动产权证书》、税收完税证明复印件（相关部门盖章）、房产交易申报单复印件（相关部门盖章）和通化市住房公积金个人购买再交易住房贷款申办承诺书；

3. 建造、翻建自住住房的，提供《建设工程规划许可证》《不动产权证书》有资质单位出具的工程概预算等；

4. 大修自住住房的，提供《不动产权证书》、房屋安全鉴定证明、有资质单位出具的工程概预算等。

(五) 征信证明：借款申请人及配偶在中国人民银行个人征信系统查询的个人信用报告；

(六) 房屋信息证明：借款申请人及配偶通化市行政区域内不动产信息查询结果；

(七) 异地缴存证明：异地中心缴存职工须提供缴存地住房公积金管理中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和近 12 个月的职工公积金缴存明细；

(八) 贷款保证担保材料：保证人及配偶的身份证、户口簿、结婚证、个人信用报告；

(九) 贷款还款账户材料：借款人申办银行的借记卡（储蓄卡）；

(十) 其他需要的材料。

### 第三十五条 公积金贷款办理流程

(一) 借款人申请公积金贷款时，应在购房地公积金管理部办事大厅填写书面申请，按要求提交真实、完整、有效的申请资料，并配合贷款受理人员进行初步审核。审核应按下列要求进行：

1. 公积金贷款申请表填写内容完整、字迹清晰，相关信息与所提交资料记载信息一致；
2. 所提交的资料在规定的有效期限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；
3. 所提交的资料规格、数量符合贷款所需材料的要求；
4. 申请人为住房公积金缴存人且属于购买、建造、翻建或大修自有产权住房的房屋所有权人或共有人；
5. 申请人姓名、证件号码应与其住房公积金缴存信息一致；贷款时公积金缴存符合公积金中心贷款规定；
6. 申请人申请的贷款期限不超过公积金中心规定的最高贷款期限；
7. 申请人及共同申请人贷款月还款额不超过月收入总额的规定；
8. 申请贷款额度不高于公积金中心规定的贷款额；

9.通过个人信用报告、公积金中心贷款信息等，审核借款申请人的信用情况和有无尚未还清的公积金贷款；

10.申请人购买、建造、翻建、大修自住住房贷款的，所提供购房证明用途资料应符合公积金中心和相关行政管理部门的规定；

11.申请人首付款支付比例符合公积金中心政策及相关规定；

12.再交易房贷款房屋使用与申请的贷款期限相加不超过规定年限；

13.申请人购买自住住房贷款的，应使用本次申请贷款所购住房作为抵押物；

14.申请人贷款还款账户符合公积金中心受委托银行扣划要求的人民币借记卡或活期存折；

15.对异地缴存职工公积金开户和缴存时间、月缴存额、账户缴存余额等信息进行认定和核实；

16.其他需要审核的事项。

(二)管理部对公积金贷款书面申请及申请资料进行受理、调查、初审，并提出初步审查意见。

1.对于符合公积金贷款受理条件的，受理人员按照申请人可贷款金额、期限、利率、还款方式等提出初步意见，借款申请人(含共同申请人)签字确认后，受理人员在贷款管理系统中完成信息录入，并告知后续手续及相关信息；

2.对于不符合贷款受理条件的，应告知借款申请人不予受理的原因及补正方式，并将申请资料退还借款申请人。

(三)公积金贷款审批人应对受理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，对贷款申请进行审批，审批通过的将审批结果通知受委托银行。

(四)受委托银行与借款申请人签署借款合同等公积金贷款手续。同时经办人员应按下列要求进行核查：

1.公积金贷款受理、审批档案资料完整；

2.借款合同文本及附件齐全，且条款规范完整、要素齐备、字迹清晰、没有涂改；

3.借款合同中的贷款要素应与贷款受理、审批资料中相关信息及审批意见一致，并与贷款管理系统中的信息一致。

(五)受委托银行取回不动产登记部门的抵押登记证明，登记信息后发放公积金贷款，并通知借款人领取借款合同及相应凭证。登记信息时，应按以下要求核查：

1.贷款审批意见应明确，借款合同各方当事人已完成签约；

2.贷款收款账户信息与公积金贷款收款人银行账户信息一致；

3.借款合同约定及相关规定的其他放款条件已完全具备；

4.期房、现房公积金贷款资金应以借款人支付购房款的名义，划转到房地产开发企业确认的预售款监管银行专用账户；

5.再交易房、建造房、翻建房及大修房公积金贷款资金应

以借款人支付购房款的名义，划转到借款合同中约定的符合受委托银行要求的账户。

第三十六条 在公积金贷款办理流程中，管理部发现借款申请人不符合规定的，应退回并告知借款申请人原因。

第三十七条 借款申请人提交的公积金贷款要件齐全并积极配合、及时办理抵押和放款手续，管理部应当自受理申请之日起7个工作日内作出准予借款或不准予借款的审批决定并通知借款申请人，若不准予借款应当明确告知原因以及需要补充、重新提交的材料；受委托银行应当自公积金中心将借款材料移交之日起3个工作日内与借款申请人签订个人住房公积金借款合同；受委托银行应当在抵押登记生效之日起5个工作日内发放公积金贷款，若资金不足时，资金到位后5个工作日内发放公积金贷款。

## 第六章 贷款偿还

第三十八条 期限为1年的公积金贷款，到期一次还本付息。期限在1年以上的公积金贷款，按月偿还公积金贷款本息，还款方法为等额本息还款法。

第三十九条 在还款期间，借款人应按约定的还款计划、还款方式偿还公积金贷款本息，在每期还款日前将当期应还款项足额存入委托扣款账户。

第四十条 在还款期间，借款人可向管理部和受委托银行申请提前偿还全部或部分公积金贷款。

（一）借款人、共用借款额度和保证人可申请公积金账户内的存储余额偿还全部或部分公积金贷款本息；

（二）借款人使用自有资金部分提前偿还公积金贷款本息，每月可提出一次申请，偿还金额应为 5000 元的整数倍，且不能与本条第（一）款同日办理；

（三）使用共用借款额度人、保证人住房公积金账户存储余额偿还公积金贷款本息，需征得借款人的书面同意。

## 第七章 贷后管理

第四十一条 在公积金贷款结清前，借款人应按照借款合同约定及相关规定，继续缴存住房公积金，其住房公积金账户存储余额优先用于偿还公积金贷款。

第四十二条 借款人公积金贷款逾期的，受委托银行、公积金中心有权根据具体情况采取催收、诉讼、处置抵押物等追偿措施。

（一）借款人未按照合同约定归还贷款本息，受委托银行要对借款人进行电话和短信提示催收，了解违约原因；

（二）借款人拖欠贷款本息 1-2 期的，受委托银行要向借款人发出书面“催收通知书”，同时抄送公积金中心；

(三) 借款人累计拖欠贷款本息达 3-5 期的，公积金中心、受委托银行要约见借款人或者上门催收，了解借款人违约原因，协商可行的还款方案；

(四) 借款人连续 3 期或累计拖欠贷款本息达 6 期（含）以上，且没有实质性解决方案的，受委托银行应依法起诉及时处置抵押物或实现质押权利；

(五) 属于保证人提供连带责任保证的，要求保证人履行保证责任，负责催收和代为偿还贷款本息；

(六) 公积金中心或受委托银行可采取委托第三方机构的方式保全债权。

第四十三条 借款人应接受公积金中心、受委托银行对其还贷能力、抵押物等情况的核查。对已经或可能出现影响公积金贷款偿还的因素，应及时告知公积金中心、受委托银行，并配合采取相关债权保全措施。

第四十四条 公积金中心和受委托银行应密切关注期房项目进展情况，待项目房产具备办理《不动产权证书》条件时，受委托银行和房地产开发企业配合借款人办妥《不动产权证书》落实正式抵押登记。同时受委托银行将抵押登记信息录入公积金管理系统，并完成抵押证明材料的归档。

第四十五条 当借款人办理公积金贷款变更业务时，应提交本人身份证明、符合公积金贷款变更条件的证明材料、公积金中心要求的其他相关资料，且除还款账户变更外，公积金贷款无拖

欠本息。

#### 第四十六条 公积金贷款变更程序

(一) 核实借款人提供的资料完整、有效、合规；

(二) 借款人填写、签署住房公积金个人住房贷款变更申请审批表；

(三) 经管理部审核同意后，指导借款人与变更事项有关各方签订书面约定后，在公积金贷款管理系统完成相应变更事项信息和要件的录入；

(四) 告知借款人变更后应注意事项；

(五) 经审核未通过的，告知借款人不予办理的原因及补正方式，将申请材料退还借款人。

第四十七条 公积金贷款发放后，受委托银行应在一个月内，对贷款文件材料进行复查和整理，合理编排顺序，填写档案清单并移交档案室保管。

第四十八条 贷款档案的管理按照公积金中心综合档案管理制度执行。

## 第八章 法律责任

第四十九条 借款人在结清公积金贷款前出现还款逾期或违反借款合同约定停止履行缴存住房公积金义务等违约情形，公积金中心有权依据借款合同约定追究其违约责任。

第五十条 借款人通过向公积金中心提供虚假信息、文件或资料等方式违规获取公积金贷款的，公积金中心有权提前终止借款合同，并进行住房公积金失信行为登记，自登记之日起5年内取消其公积金贷款资格并报有关部门实施联合惩戒。

第五十一条 受委托银行未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，应承担相应的法律责任。

第五十二条 借款人、缴存单位、受委托银行、房地产开发企业及中介机构、公积金中心等有关个人和单位在公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，应依法移送司法机关处理。

## 第九章 附 则

第五十三条 本实施细则由通化市住房公积金管理中心负责解释并组织实施。

第五十四条 本实施细则自2022年5月1日起施行。原有业务规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。本实施细则未尽事宜，参照国家及省、市相关管理规定执行。