

SYCR-2024-69005

邵阳市住房公积金管理委员会文件

邵金管字〔2024〕6号

关于印发《邵阳市住房公积金个人住房按揭贷款管理办法（2024年修订）》的通知

各房地产开发企业、住房公积金贷款业务委托银行、各缴存人：

《邵阳市住房公积金个人住房按揭贷款管理办法（2024年修订）》已经邵阳市住房公积金管理委员会同意，现予印发，请遵照执行。

邵阳市住房公积金管理委员会

2024年10月17日



邵阳市住房公积金个人住房按揭贷款管理办法

(2024年修订)

第一章 总 则

第一条 为进一步发挥住房公积金的保障作用，支持缴存人运用住房公积金贷款改善居住条件，规范住房公积金按揭贷款的管理，防范贷款风险，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《湖南省住房公积金个人住房贷款管理办法》《邵阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》等有关法律、法规和规范性文件的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房公积金按揭贷款是指符合住房公积金贷款条件的购房人，预购按揭合作准入的签约楼盘商品住房时，以其预购商品住房作为抵押，在未办妥住房抵押权登记之前由房地产开发企业提供阶段性连带责任担保并承担回购义务的贷款方式。

第三条 邵阳市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）负责本市住房公积金按揭贷款合作的管理和监督。

第四条 住房公积金按揭贷款的金融业务由中心委托住房公积金贷款受托银行办理（以下简称“受托银行”）。

第二章 按揭合作准入

第五条 住房公积金按揭贷款合作，应当遵循平等自愿、诚实信用的原则。

第六条 住房公积金按揭贷款合作对象为在本市行政区

域内开发经营商品房的房地产开发企业（以下简称“开发企业”）。

第七条 开发企业申请住房公积金按揭贷款合作应具备下列条件：

（一）具有独立法人资格，取得房地产开发企业资质等级证书；

（二）开发项目已取得国有土地使用权且用地性质为居住用地或商住用地；

（三）开发项目的设计、施工、预售已取得规划、建设等相关部门行政许可，项目（住宅）总规模原则不低于2万平方米；

（四）开发企业董事会或股东会同意为申请住房公积金贷款的购房人提供连带责任保证；

（五）法律、法规和规章规定的其他条件。

第八条 开发企业有下列情形之一的，住房公积金按揭贷款合作不予准入：

（一）企业信用报告记录有逾期未结清的债务的；

（二）严重失信被有关部门列入“黑名单”的；

（三）主要负责人被人民法院列为失信被执行人的；

（四）近3年扰乱房地产市场秩序受到行政处罚的；

（五）不予准入的其他情形的。

第九条 开发企业存在国有土地使用权或者在建工程整体设定抵押情形的，应出具抵押权人释放按揭住房抵押登记的函。

第三章 按揭合作程序

第十条 中心应自受理按揭合作申请之日起 30 个工作日内，完成按揭合作项目的调查、审查和审批，作出准予合作或不予合作的决定。

第十一条 按揭项目的申请。开发企业符合住房公积金按揭贷款合作准入条件的，应向开发项目所在地中心管理部提出申请，填写《住房公积金按揭合作项目准入申请审批表》，并按《申请住房公积金按揭合作项目资料一览表》提交企业和项目资料原件及复印件：

（一）书面申请书主要包括开发商概况、项目情况、工程进度、项目总投资概算、资金来源说明及资金落实情况、销售预计情况、项目所需按揭贷款金额等。

（二）企业资料

1. 企业法人营业执照；
2. 法定代表人或授权代理人居民身份证；
3. 房地产开发企业资质等级证书、企业年报；
4. 企业和法人代表信用报告、信用等级证书（根据实际情况提供）；
5. 商品房预售款监管账户开设证明及住建、银行和开发企业三方签订的预售资金银行账户监管协议；
6. 同意为购房人提供阶段性连带担保的书面意见；
7. 金融机构出具的现金保函（根据实际情况提供）。

（三）项目资料

1. 项目立项批准文件及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、商品房预售许可证等行政许可证；

2. 国有建设用地使用权出让合同、不动产权证（国有土地使用证）；

3. 项目规划设计图。

第十二条 按揭项目的调查。中心管理部收到开发企业申请资料后，应对开发企业及预售楼盘进行调查和实地勘察：

（一）开发企业的基本情况：财务状况、资信状况、开发经历及承建能力等；

（二）项目手续的合法性：项目资料是否完整、合法、有效，内容是否前后一致；

（三）项目情况：地理位置、社区环境、交通条件、市政设施、物业管理等；项目占地面积、容积率、绿化率、建筑面积、楼宇结构与栋数、户型设计等；属期房项目的，还应着重了解项目的投资构成、工程进度、资金来源及投入情况；

（四）项目市场前景：项目的市场定位、目标客户、销售情况和抗风险能力；

（五）项目所需按揭贷款金额是否合理；

（六）其他需要调查的事项。

中心管理部完成按揭项目调查后，召开管理部贷审会，审查同意后签署调查意见，连同申请资料提交中心贷款管理科审查。

第十三条 按揭项目的审查。中心贷款管理科对按揭项目资料进行审查，签署审查意见，连同申请资料提交中心贷款审查委员会审批。

第十四条 按揭项目的审批。中心贷款管理科组织召开中心贷审会，对申请按揭合作的项目进行审批，作出准予合作或不予合作的决定。

第十五条 签订合作协议。准予合作的，中心管理部与开发企业签订《住房公积金按揭贷款合作协议》（以下简称《按揭合作协议》）；不予合作的，中心管理部退回开发企业申请资料。

第十六条 按揭项目楼栋准入。按政府职能部门对房地产开发项目楼栋下发《商品房预售许可证》等行政许可证件或批准现房出售后，开发企业填写《住房公积金按揭合作项目楼栋准入申报表》，向中心申请按揭项目楼栋准入。

第四章 按揭贷款办理

第十七条 贷款对象及条件。按照邵阳市住房公积金管理委员会规定，符合住房公积金贷款条件的职工，在购买按揭合作准入的签约楼盘商品住房时，可以向中心申请办理住房公积金按揭贷款。

第十八条 按揭贷款额度、贷款比例及贷款期限，按照《邵阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》和邵阳市住房公积金管理委员会的规定执行。

第十九条 按揭贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金贷款利率标准执行。

第二十条 按揭贷款办理流程

（一）开发企业应指定固定的客户经理负责住房公积金个人住房按揭贷款办理，出具授权委托书提交中心备案。客户经理如有变化，应及时向中心申请变更备案；

（二）贷款申请。购房人与按揭合作签约的开发企业签订商品房买卖合同，缴纳规定比例的购房首付款，提出住房公积金贷款申请；

（三）贷款审批。中心对借款人的申请条件、申请资料、还款能力、信用状况等进行审查，作出准予或不予贷款的决定，确定借款人的贷款金额、期限和还款方式。

（四）签订借款合同。经审批同意的，中心、委托银行、借款人和开发企业四方签订《住房公积金个人住房借款合同》（以下简称《借款合同》）；

（五）办理抵押（预告）登记。开发企业和借款人共同到当地不动产登记部门办理房地产抵押预告登记，并将办妥借款人的按揭不动产抵押登记证明交中心收执；

（六）发放贷款。中心、受委托银行将借款人的贷款资金划入开发企业按规定开立的预售资金监管银行账户。

第五章 合作风险防范

第二十一条 开发企业对购房人的住房公积金贷款提供无条件、不可撤销的阶段性连带责任保证担保。保证担保范围包括借款人的贷款本金、利息（包括逾期利息）及中心为实现债权而发生的有关费用（包括但不限于处分抵押物产生的费用以及诉讼费、公告费、财产保全费、评估费、律师费

等费用)；保证期限自《借款合同》生效之日起，至借款人结清贷款或开发企业办妥住房公积金按揭住房的不动产权证及抵押登记，并将抵押权证书等权属证明交付中心收妥之日止。

第二十二条 开发企业应协助购房人办理预购商品房预告登记和抵押权预告登记，在住房公积金按揭商品房能够进行不动产登记之日起，60日内完成申请登记，并将不动产权抵押登记证明移交中心保管。

第二十三条 中心在预购商品房预告抵押权登记生效后，委托贷款受托银行将购房人的贷款资金转至开发企业按规定开立的预售资金监管银行账户。

第二十四条 开发企业应按该项目个人住房公积金贷款总额的一定比例向中心提供由金融机构出具的现金保函或开发企业在指定账户存入相应金额履约保证金。

第二十五条 本办法第二十一条规定的保证期限内，当借款人连续3个月或累计6个月未按期偿还贷款本息时，开发企业应自接到中心书面催收通知之日起10日内，无条件清偿借款人所借住房公积金按揭贷款所欠全部逾期贷款本息；连续6个月未按期偿还贷款本息时，中心有权宣布借款合同提前到期，开发企业应结清借款人所借住房公积金按揭贷款的剩余贷款本息及相关费用。如开发企业未能按照中心的书面催收通知履行还款义务，则由出具现金保函金融机构按保函约定向中心承担相应赔偿责任或中心向开发企业履约保证金开户银行开具扣划通知书，用于偿还借款人逾期的

借款本息或剩余贷款本息及第二十一条之相关费用。

第二十六条 若开发企业受托银行向中心出具的保函担保额度或履约保证金账户因中心索赔事件的发生致该保函金额或履约保证金账户存款金额低于规定额度时，开发企业应在接到中心通知之日起 10 日内及时办理银行保函额度或履约保证金存款补足手续。

第二十七条 开发企业在阶段性担保期间办妥借款人所购住房不动产抵押登记手续的（包括借款人提前结清贷款的情形），可向中心申请解除与担保贷款金额一致的银行保函或履约保证金，保函银行或履约保证金账户开户银行在接到中心出具的银行保函解保通知或解除监管通知书后按规定办理解除手续。

第六章 按揭项目管理

第二十八条 按揭贷款合作期间，开发企业与购房人签订的商品房买卖合同被确认无效或被撤销、被解除或变更商品房买卖合同的，开发企业应当提前 10 日书面通知中心，并按下列规定采取相应措施：

（一）开发企业与购房人签订的商品房买卖合同被确认无效或被撤销、被解除的，开发企业应将收受的购房人的购房贷款返回并转至中心指定的银行账户，用于清偿购房人的贷款本息；

（二）开发企业与购房人变更商品房买卖合同的，经中心同意后，开发企业应将变更后的商品房买卖合同报中心备案，并办理不动产预告（抵押）登记手续。

第二十九条 按揭贷款合作期间，开发企业违反按揭合作协议相关约定以及按揭贷款借款合同约定事项的，中心有权向开发企业收取违约金、赔偿金。

第三十条 按揭贷款合作期间，开发企业应主动接受中心及相关部门的监督检查，按要求提供会计报表、预售楼盘销售报表，及时反馈企业财务和开发项目情况。

第三十一条 按揭贷款合作期间，对于同一个开发项目分期开发的，中心与开发企业可一次签订按揭合作协议，开发企业提供分期开发建设的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、商品房预售许可证等相关资料，填报《住房公积金按揭合作项目楼栋准入申报表》，经中心现场勘察后，增加按揭贷款合作楼栋。

第三十二条 按揭贷款合作期间，开发企业发生分立、合并、法定代表人变更或涉及法律诉讼等重大事项，应在上述事项发生 10 日内书面告知中心，同时报送相关资料。

第三十三条 按揭贷款合作期间，中心应对开发项目进行跟踪检查，重点检查开发项目形象进度、预售楼盘销售情况、开发项目是否设定抵押、房屋能否按期交付，发现问题及时采取防范措施。

第三十四条 按揭贷款合作期间，中心应建立按揭贷款风险预警和评估体系，密切监测房地产价格变化、抵押物价值变化及其对信贷资产质量的影响，详细记录借款人动态、每月还贷情况等，对违约风险集中的区域、楼盘和客户要重点监控。

第三十五条 按揭贷款合作期间，开发企业有下列情形之一的，中心有权单方面中止或终止住房公积金按揭贷款合作：

（一）提供虚假文件及其资料或隐瞒真实情况，通过多种手段或手法虚假按揭的：

1. 提供或伪造虚假信息、证明材料、合同资料等；
2. 与内部人员串通，由其冒充借款人办理虚假按揭套取贷款；
3. 与借款人串通，提供给登记部门备案的商品房买卖合同的买受人姓名、房屋交易价格和合同签订日期等与实际情况不一致；
4. 与中心工作人员串通，向虚拟借款人不具备真实购房行为的借款人发放按揭贷款。

（二）出现管理混乱、违法经营、资金短缺、抽资或减资的；

（三）虚构商品房买卖合同、增值税普通发票或收款凭证，协助他人套提住房公积金或获得住房公积金贷款的；

（四）以提高住房销售价格、减少价格折扣、一次性付款等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款的；

（五）生产经营状况恶化、信用等级降低的；

（六）严重失信被有关部门列入“黑名单”的；

（七）存在金融欺诈、非法融资集资或卷入重大经济纠纷的；

（八）预售楼盘处于停工状态影响房屋按期交付或出现

滞销迹象的；

（九）预售楼盘被查封、被扣押、被监管、被抵债以及其他限制情形的；

（十）按揭合作期间在其他金融机构办理在建工程抵押登记的；

（十一）预售楼盘已经出现烂尾或存在明显的烂尾迹象的；

（十二）要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件的；

（十三）违反按揭合作协议约定的其他情形的。

第三十六条 中心工作人员违反本办法的违规行为，按照《事业单位人事管理条例》《邵阳市住房公积金个人住房贷款责任追究规定》及其他有关规定进行处理。

第七章 附 则

第三十七条 本办法由邵阳市住房公积金管理中心负责解释。

第三十八条 本办法自 2024 年 11 月 16 日起执行，有效期 5 年。

报：省住房公积金监督管理处。

邵阳市住房公积金管理委员会办公室

2024年11月7日印发