长治市住房公积金按揭贷款管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为支持广大职工充分运用住房公积金改善住房条件，减轻职工经济负担，进一步规范住房公积金按揭贷款程序，防范贷款风险，根据《中华人民共和国合同法》、《住房公积金管理条例》、《贷款通则》、《长治市个人住房公积金贷款管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。
  **第二条** 住房公积金按揭贷款是指符合住房公积金管理中心（含各分支机构，以下简称公积金中心）贷款条件的借款人在购买公积金中心准入的开发楼盘自住住房时，承诺以所购房屋作为抵押，在所购住房不动产权证未颁发且未办妥住房抵押登记手续前，由其开发商提供阶段性连带责任担保并承担回购义务的贷款方式。

第二章 按揭楼盘准入

**第三条** 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）。

**第四条** 开发企业向公积金中心提供商品房预售许可证、董事会或股东会对所开发项目购房客户申请公积金贷款提供阶段性担保的决议、担保意向书，提出按揭贷款书面合作意向，选择受托银行。

**第五条** 受托银行负责对开发企业提供的材料进行审查及实地勘察，撰写《调查报告》。

**第六条** 公积金中心审核受托银行提供的《调查报告》，在5个工作日内做出准予合作或不予合作的决定并通知开发企业。

**第七条** 公积金中心定期对外公布按揭楼盘项目及所属开发企业。

第三章 履约保证金的管理

**第八条** 公积金中心按规定在受托银行开设履约保证金专户，办理履约保证金的收缴、清算、支付等相关业务。

**第九条** 公积金中心与受托银行、开发企业签订《长治市个人住房公积金按揭贷款合作协议书》（以下简称协议）。

**第十条** 开发企业须严格执行公积金按揭贷款履约保证金制度：

1.开发企业应依据协议，在公积金中心批准发放住房贷款前，及时足额缴纳贷款履约保证金。

2.开发企业担保期间内，购房借款人没有按借款合同要求履行偿还贷款义务，个人住房公积金贷款逾期三个月以上（含三个月）的，公积金中心可以依据协议规定，从开发企业缴纳的履约保证金中予以划转，逾期贷款由开发企业向借款人追偿。同时开发企业应依据协议要求及时补足相应金额的履约保证金。

3.开发企业为购房借款人的担保责任解除后，可以向公积金中心申请解除担保责任，退还履约保证金。

**第十一条** 依据开发企业的资质等级确定履约保证金缴纳比例，壹级资质为1%，贰级资质为2%，叁级资质为3%，肆级资质为4%，暂定资质为5%。

**第四章 按揭贷款的发放**

**第十二条** 公积金按揭贷款发放需具备以下条件:

1.借款人提供的相关材料符合现行贷款政策的规定。

2.开发企业按规定足额缴纳履约保证金。

**第五章 风险防范**

**第十三条** 开发企业履行协议的约定，保证期限从受托银行与借款人签订的借款合同生效之日起至开发企业为购房人办妥所购住房的不动产权证书，并办妥房屋抵押登记，将不动产登记证明等房屋权属文件交受托银行收妥之日止，开发企业担保责任解除。开发企业向公积金中心提交返还申请，公积金中心审批同意后3个工作日内退还履约保证金。

**第十四条** 按揭贷款合作期间，开发企业违反协议承诺的，公积金中心有权按照规定停止执行合同，所造成的一切损失由开发企业承担。

**第十五条** 在约定的时间内未落实房屋抵押权登记的，开发企业不得解除对公积金按揭贷款的担保责任。

**第十六条** 在公积金按揭贷款保证期内，开发企业应积极履行逾期贷款的催收及还款。

**第十七条** 公积金按揭贷款合作期间，开发企业应接受公积金中心、受托银行的培训、指导及监督检查，及时反馈企业财务状况和开发项目情况。

**第十八条** 公积金按揭贷款合作期间，开发企业有下列情形之一的，公积金中心、受托银行有权单方面中止或终止住房公积金按揭贷款合作，停止对该楼盘发放公积金贷款并保留追索权：

1.出现管理混乱、违法经营、资金短缺、抽资或减资的。

2.为他人住房公积金贷款或住房公积金提取提供虚假材料的。

3.预售楼盘停工已达3个月或预售楼盘出现滞销的。

4.存在金融欺诈或卷入重大经济纠纷的。

5.预售楼盘已经出现烂尾或存在明显的烂尾迹象的。

6.违反协议约定的其他情形的。

**第十九条** 若借款人在开发企业阶段性保证期间要求退房的，开发企业应及时通知公积金中心，并在借款人公积金贷款结清后，再办理退房手续。否则由此造成贷款损失的，由开发企业承担责任。

**第二十条** 开发企业发生破产、清算、解散、合并、变更等重大变故或将房屋开发建设权转让他人时，必须提前30日通知公积金中心，在开发企业承担的保证责任得到重新落实前，必须履行保证责任。

**第六章 罚 则**

**第二十一条** 公积金中心、受托银行及开发企业工作人员未按规定进行调查审验、贷后检查以及出现徇私舞弊、隐瞒真相、编造数据等行为的，依法给予相应处分，情节严重造成贷款损失的，依法追究法律责任。

**第七章 附 则**

**第二十二条** 本办法由长治市住房公积金管理中心负责解释。