**个人住房组合贷款实施细则（试行）**

修订日期：2023-02-27

日期：2020-06-05         阅读：9927 次

**第一章 总则**

**第一条** 为满足住房公积金缴存职工日益增长的住房贷款需求，促进住房消费，规范个人住房公积金贷款行为，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》、《贷款通则》和《西安个人住房组合贷款操作规程》、《陕西省住房资金管理中心住房公积金个人住房贷款实施细则》等相关规定，结合本中心实际，制定本细则。

**第二条** 本细则所称个人住房组合贷款（以下简称组合贷款），是指正常缴存住房公积金并符合个人住房公积金贷款（以下简称公积金贷款）条件的职工购买自住普通住房时，公积金贷款不足部分由银行商业个人住房贷款补足而形成的一种个人住房贷款模式。借款人的贷款由公积金贷款和商业贷款两部分组成。

**第二章 组合贷款对象和条件**

**第三条** 贷款对象

按月连续足额正常缴存住房公积金12个月（含）以上的具有完全民事行为能力的职工可以申请组合贷款。

**第四条** 申请组合贷款的职工应当符合下列条件：

（一）具有有效身份证件；

（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）公积金贷款和商业贷款的借款人应为同一人，申请组合贷款时不存在尚未还清的住房公积金贷款本息；

（四）具有符合法律规定的购买住房合同或协议；

（五）已支付不低于规定比例的首期购房款；

（六）同意按照陕西省住房资金管理中心（以下简称省中心）认可的担保方式进行公积金贷款担保，商业贷款部分按照银行认可的担保方式进行担保；

（七）法律、法规、规章规定的其他条件。

**第三章 组合贷款额度、利率和期限**

**第五条** 组合贷款额度

（一）组合贷款的额度最高不超过所购房屋总价的80%，其中住房公积金贷款额度不得超过省中心规定的最高贷款额度。

（二）组合贷款的比例由省中心根据借款人的具体情况核定。

（三）组合贷款中公积金贷款和商业贷款的月偿还贷款本息总额不得超过家庭月收入的50%。

**第六条** 组合贷款利率

组合贷款中公积金贷款与商业贷款的利率按中国人民银行规定执行。公积金贷款期内遇法定利率调整，贷款期限为一年（含）的不调整；一年以上的于次年1月1日起按相应利率档次执行新的利率规定。

**第七条** 贷款期限

组合贷款中公积金贷款和商业贷款的贷款期限相同，起止日期一致，还款方式相同。组合贷款期限最长30年。以省中心审核批准的《个人住房（组合贷款）借款合同》期限为准。

借款到期日不超过借款申请人法定退休后5年。借款申请人申请贷款时年龄不超过其法定退休年龄（原则上女55岁，男60岁。特殊情况，需提供相关文件）。机关事业单位县处级女干部和具有高级职称的女性专业技术人员年满60周岁退休或延迟退休的，需提供相关单位文件或加盖单位公章的说明。

**第四章 组合贷款程序**

**第八条** 项目准入

申请组合贷款的楼盘必须是经过省中心与受委托银行同时审批准入，并可以办理抵押登记的新建商品房项目。

**第九条** 贷款申请

借款人向省中心或受委托银行提出组合贷款申请，由省中心对借款人住房公积金贷款资格进行审查。

**第十条** 贷前调查

受委托银行应对借款人贷款用途、贷款资料、抵押物状况、还款能力等进行调查。对不符合贷款条件的，应及时将贷款资料退还给借款人。

**第十一条** 面谈和面签

对符合组合贷款条件的，由受委托银行经办人员指导借款人填写组合贷款相关资料，并签订《个人住房（组合贷款）借款合同》和《抵押合同》。

**第十二条** 贷款审批

组合贷款资料齐全后，分别按照公积金贷款和商业贷款各自的审批流程进行贷款审批。

**第十三条** 抵押登记

组合贷款审批结束后，抵押权人凭相关资料到房产交易管理部门办理房产抵押登记手续。

**第十四条** 贷款发放

省中心和商业贷款发放银行按照借款合同约定的时间、金额和账户同时发放各自贷款。

**第五章 组合贷款担保**

**第十五条**贷款担保

（一）组合贷款中公积金贷款部分采取的担保方式：

抵押加阶段性保证。借款人以所购住房作抵押，在借款人取得该住房的房屋所有权证和办妥抵押登记之前，由具有担保资格和能力的保证人提供阶段性连带责任保证。

（二）组合贷款中商业性贷款部分可采取以下两种方式之一，具体由银行和借款人进行约定：

1、抵押加阶段性保证。用所购住房抵押，由开发商或其他担保机构为组合贷款中商业性贷款部分提供阶段性担保责任。

2、抵押。借款人用所购住房进行抵押。具体办法按照银行的有关规定办理。

**第十六条** 借款人以所购住房作为贷款抵押物的，必须将住房价值全额用于贷款抵押，并到房地产行政管理部门办理抵押登记。担保责任范围包括住房公积金组合贷款（公积金贷款部分和商业贷款部分）的本金及利息、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权所需的全部费用。

**第十七条** 借款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，并随时接受贷款人的监督检查，抵押期间，未经抵押权人同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠以及擅自处分。

**第十八条** 抵押人违反抵押合同或抵押物因意外毁损，难以清偿本合同项下的贷款本息，借款人需落实符合抵押权人要求的新保证或新抵押。

**第十九条** 住房抵押的期限自抵押物登记完成之日起至借款人全部清偿贷款本息之日止。

**第六章 组合贷款的偿还**

**第二十条** 公积金贷款和商业贷款的还款方式应当一致。贷款本息按照省中心和组合贷款合作银行各自发放的比例收回。

**第二十一条** 借款人可以在贷款发放后提前全部或部分偿还组合贷款。

借款人提前部分偿还组合贷款的，公积金贷款部分和商业贷款部分按贷款比例分别偿还，再按剩余贷款本金和剩余贷款期限重新计算每月应偿还贷款本息额。

**第七章 组合贷款贷后管理**

**第二十二条** 借款人在银行开设一个用于偿还组合贷款的还款账户，按照《个人住房（组合贷款）借款合同》约定，每月按时足额偿还贷款，由组合贷款合作银行分别扣除住房公积金贷款和商业贷款本息。

**第二十三条** 借款人未按照《个人住房（组合贷款）借款合同》约定按时足额偿还组合贷款本息，造成贷款逾期的，按照中国人民银行有关规定计收罚息。

**第二十四条** 组合贷款合作银行负责借款人信息和贷款信息的维护及公积金贷款部分三个月以内的催收工作，与担保公司共同负责抵押物的管理和不良贷款诉讼。

**第二十五条** 借款人违反《个人住房（组合贷款）借款合同》约定，致使省中心和银行决定提前终止合同的，银行或担保公司应当协商提出对抵押物进行处置，处置抵押物所得按照组合贷款中公积金贷款和商业贷款所占比例进行清偿。

**第八章 组合贷款风险控制**

**第二十六条** 组合贷款中的公积金贷款部分由省中心承担贷款风险，商业贷款部分由组合贷款合作银行承担贷款风险。

**第二十七条** 借款人公积金账户内的余额应优先偿还公积金贷款部分。

**第二十八条** 借款人有下列情形之一的，贷款人有权停止支付贷款或提前收回全部贷款：

（一）借款人采取欺骗和提供虚假材料手段骗取贷款的；

（二）抵押物损毁不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求提供新抵押物的；

（三）未经贷款人同意，借款人将抵押设定抵押权和质押权财产或权益再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠以及擅自处分的；

（四）借款人不按照《个人住房（组合贷款）借款合同》规定用途使用贷款的；

（五）借款人提出贷款申请后，非正常停缴住房公积金的；

（六）借款人违反《个人住房（组合贷款）借款合同》条款规定，经省中心或组合贷款合作银行指出，借款人仍不予改正的；

（七）借款人拒绝或阻扰贷款人对贷款使用情况进行监督检查的；

（八）借款人卷入或即将卷入重大诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，足以影响其偿债能力的；

（九）借款人由于其他原因，影响借款偿还或损害贷款人利益的。

**第二十九条** 抵押权利证明由承保公积金贷款的担保公司、组合贷款合作银行各自保管。组合贷款结清后，由产权人本人持相关证件办理领取手续。

**第九章 附则**

**第三十条** 本细则由陕西省住房资金管理中心负责解释。