

福建省住房和城乡建设厅 福建省财政厅文件 中国人民银行福建省分行

闽建〔2024〕10号

福建省住房和城乡建设厅 福建省财政厅 中国人民银行福建省分行关于印发《福建省 住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知

各设区市住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心、财政局，平潭综合实验区住房公积金管理委员会、行政服务中心、财政金融局，人民银行省内各市分行、平潭综合实验区支行，福建省直单位住房公积金管理中心：

为进一步规范个人住房公积金贷款管理，维护住房公积金缴存职工的合法权益，支持缴存人住房消费，省住房和城乡建设厅

会同省财政厅、中国人民银行福建省分行制定了《福建省住房公积金个人住房贷款管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

福建省住房和城乡建设厅

福建省财政厅

中国人民银行福建省分行

2024年6月20日

(此件主动公开)

福建省住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为加强住房公积金个人住房贷款管理，规范贷款行为，防范贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267）等有关法律法规和国家标准规范，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）的申请、发放、偿还等管理。

第三条 本办法所称公积金贷款是指由住房公积金管理中心和平潭综合实验区住房公积金管理机构（以下简称公积金中心）运用住房公积金，委托受委托办理住房公积金贷款业务的商业银行（以下简称受托银行），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。

住房公积金个人住房组合贷款（以下简称组合贷款）是指个人购买、建造、翻建、大修自住住房，在申请公积金贷款不足以支付购房款时，其不足部分向商业银行申请配套商业性个人住房贷款的两种贷款之总称。

商业性个人住房贷款转公积金贷款（以下简称商转公贷款）是指已办理商业性个人住房贷款且具备公积金贷款资格的借款

人，在还款期间申请将商业性个人住房贷款余额转成公积金贷款。

第四条 设区市及平潭综合实验区住房公积金管理委员会（以下简称公积金管委会）依照有关法律法规和政策规定，结合本地实际，确定公积金贷款业务受托银行，制定和调整公积金贷款的具体管理措施，并监督实施。

同一设区城市应当执行统一的公积金贷款政策。

第五条 公积金中心负责管辖范围内公积金贷款的管理运作，公积金贷款的风险由公积金中心承担。

公积金中心应当委托受托银行办理公积金贷款业务，与受托银行签订委托协议，明确委托办理贷款的事项及双方权利和义务。

第六条 受托银行应依照委托协议承办公积金贷款业务，接受公积金中心的监督和管理。

第二章 贷款对象和条件

第七条 凡具有完全民事行为能力的住房公积金缴存职工，在缴存地购买、建造、翻建、大修自住住房时，可申请公积金贷款（含组合贷款，下同）；在缴存地外购买自住住房时，可向购房地公积金中心申请异地公积金贷款。

第八条 申请公积金贷款的缴存职工（以下简称借款人）应同时具备以下条件：

（一）具有合法有效的身份证明；

(二) 申请贷款时正常连续缴存住房公积金 6 个月(含)以上,对曾经在异地缴存住房公积金的,转入现缴存地公积金中心后,缴存时间可合并计算;

(三) 具有稳定的职业收入、信用良好,有按期足额偿还贷款本息的能力;

(四) 所购建住房为借款申请人家庭(包括借款申请人、配偶及未成年子女,下同)首套自住住房或第二套改善型自住住房;

(五) 已支付不低于规定比例的首付款或首期资金;

(六) 借款申请人家庭在全国范围内未使用过或使用过一次公积金贷款,且均无尚未结清的公积金贷款;

(七) 同意按照公积金中心认可的方式提供担保;

(八) 申请组合贷款的,还须同时符合商业性个人住房贷款条件。

第九条 公积金贷款须按要求确定借款申请人及共同申请人,已婚借款申请人配偶是共同申请人、共同债务人。公积金中心可结合本地区实际情况,明确借款申请人及共同申请人的范围,支持合理住房消费。

第十条 申请商转公贷款的,除上述公积金贷款申请条件外还应具备下列条件:

(一) 原商业性个人住房贷款银行同意借款人提前结清贷款;

(二) 原商业性个人住房贷款还款一年(含)以上,且无逾

期贷款余额；

（三）原商业性个人住房贷款所购住房已取得不动产权证书，且仅存在商业性个人住房贷款设定的抵押权，无其他抵押、查封、被征迁或列入征迁项目等权利限制情形；

（四）借款申请人应为原商业性个人住房贷款的借款人本人或配偶，且须为产权人。

第十一条 异地公积金贷款适用贷款地公积金中心政策，异地贷款职工与本地贷款职工享有同等权益。

第三章 贷款额度、期限及利率

第十二条 公积金贷款额度由公积金中心根据借款申请人家庭收入、生育子女情况、住房公积金缴存额、住房总价款、抵（质）押物价值等进行综合测算确定，不得超过公积金管委会确定的公积金贷款最高额度和抵（质）押物价值的 80%。借款申请人公积金贷款月应还款额与其本人及其配偶个人信用报告中反映的已有各项负债月应还款额之和，占借款申请人家庭月收入之和的比例控制在 60%以内。

借款申请人配偶在异地公积金中心缴存的或属于在军队缴存公积金的现役军人，连续缴存时间满 6 个月（含）以上，按照双职工政策计算其家庭公积金贷款额度。

申请公积金贷款时，借款申请人及其配偶住房公积金账户中

因购买本套住房已提取的金额可计入当前账户余额参与公积金贷款额度测算。公积金贷款额度和借款人及其配偶的购房提取总额合计不超过住房总价款。

第十三条 贷款期限不得超过 30 年，大修自住住房的贷款期限不超过 10 年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后 5 年。

第十四条 组合贷款中商业性个人住房贷款的额度由受托银行按规定审批确定，贷款发放时组合贷中商业性个人住房贷款部分和公积金贷款部分在贷款期限、担保方式和还款方式方面应保持一致。

第十五条 商转公贷款额度、期限按照公积金贷款规定审批确定，且不得超过原商业性个人住房贷款余额及原商业性个人住房贷款的剩余年限。

第十六条 公积金贷款利率按照中国人民银行有关规定执行。遇到法定贷款利率调整时，公积金贷款期限为 1 年以内（含）的，利率不作调整，公积金贷款期限为 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起执行新的利率标准。

第四章 贷款程序、时限和申报材料

第十七条 公积金贷款按下列程序办理：

（一）公积金贷款申请。借款人向公积金中心或受托银

行提交规定的申请材料。

（二）公积金贷款审查。公积金中心应按照审贷分离的原则，建立共享信息联查审核机制和贷款三级审批制度，自受理之日起 15 个工作日内作出是否准予贷款的决定，并及时通知借款申请人。

（三）签订借款合同。公积金中心准予贷款后，借款申请人、受托银行、担保人等有关各方共同签订借款合同、担保合同。

公积金中心应加强对借款合同的管理，规范借款合同主要条款。受托银行应对借款合同填写的准确性和完整性开展日常性审查。

（四）担保落实。受托银行和借款申请人在相关合同签定后按照借款合同约定办理担保手续，受托银行应在公积金中心规定时间内办妥担保手续。

（五）贷款发放。在担保手续办理完毕后，公积金中心应在规定时限内将贷款资金划入借款合同约定的收款账户。

第十八条 购买新建商品房的，在公积金贷款申请前，公积金中心应视申报备案楼盘的开发进度适时受理房地产开发企业提交的备案材料；在公积金贷款发放前，公积金中心应确认楼栋主体结构封顶后才可放款。

第十九条 借款申请人申请公积金贷款，应提交下列材料：

（一）借款申请人及其配偶、抵（质）押物所有权人及其配偶居民身份证、户口簿等有效身份证件以及婚姻状况证明、借款

申请人家庭住房情况查询结果证明；

（二）购买新建自住住房的，应当提供网签备案的购房合同、购房款发票、不动产登记证明；

购买再交易自住住房的，应当提供网签备案的购房合同、不动产权证书、契税完税凭证或增值税发票；

建造或翻建自住住房的，应当提供县级（含）建设（房管或规划）部门同意建造或翻建的审批材料、工程施工合同（协议）、工程预（决）算书、抵押物的《不动产权证书》、评估报告或受托银行出具的房屋价值确认函；

大修自住住房的，应当提供县级（含）建设（房管或规划）部门同意大修的审批材料、房屋危险性鉴定为 C 级或 D 级房屋安全鉴定报告、工程施工合同（协议）、工程预（决）算书、抵押物的《不动产权证书》、评估报告或受托银行出具的房屋价值确认函；

（三）抵押或质押权利清单、权属证明文件，及有处分权人出具的同意抵押或质押的证明；

（四）采取自然人保证担保的，需提供保证人承担连带保证责任的保证协议或保证函、保证人有效身份证件及其资信证明；

（五）异地公积金贷款贷款的，提供异地贷款职工《住房公积金业务办理个人信息表》；

（六）个人信用报告查询授权书；

(七) 贷款收款及还款账户资料；

(八) 购买拍卖房、单位剩余公房、拆迁安置等特殊住房贷款或其他特殊情况需补充佐证的，应提交公积金中心要求的相应材料。

第二十条 公积金中心应积极推进再交易住房“带押过户”公积金贷款，结合当地不动产“带押过户”业务实际，制定本地“带押过户”公积金贷款办理实施细则。

第二十一条 商转公贷款办理程序、申报材料由公积金中心根据本地实际研究制定。

第五章 贷款担保

第二十二条 发放公积金贷款时，借款申请人必须提供担保。公积金贷款担保可以采取抵押、质押、保证等一种或几种方式。

第二十三条 采用抵押担保的，应符合以下规定：

(一) 对于购买自住住房的，原则上以本次公积金贷款所购房屋设定抵押。以预售商品房抵押的，房地产开发企业须提供阶段性担保，在保证责任期间由房地产开发企业在其保证范围内承担全额连带债务清偿责任；

(二) 用其他房产设定抵押的，该房屋应产权明晰，且无其他抵押、查封、被征迁或列入征迁项目等权利限制情形；

(三) 抵押物剩余使用年限应大于贷款期限；

（四）抵押人和抵押权人应当签订书面合同，并在不动产登记部门办理抵押登记手续。

第二十四条 采用质押担保的，应符合以下规定：

（一）可使用国债、银行存单作为公积金贷款的质量，公积金中心应当对质物进行查询和认证，出质人可以为借款人也可以为第三人；

（二）出质人和公积金中心或受托银行应当签订书面合同，并在合同约定的期限内办理移交权利凭证和冻结、止付、核押、收押等手续。质物由公积金中心或受托银行保管，质权至借款人还清全部贷款本息时消灭；

（三）质物到期日应晚于贷款到期日，质权设定完毕并办理相关手续后方可发放贷款。

第二十五条 采用保证担保的，应符合以下规定：

（一）借款申请人可以由担保公司或自然人（以下简称保证人）提供担保。保证人为借款申请人提供的是不可撤销的全额有效担保，承担连带保证责任。采取保证方式担保的，由借款申请人、公积金中心、保证人签订书面担保合同；

（二）保证人为担保公司的，必须具备有关规定要求的担保能力及资质。保证人为自然人的，必须是公积金中心认可的、信用良好、无未结清公积金贷款、当前未承担他人公积金贷款担保责任。

第六章 贷款变更

第二十六条 在贷款期间内，当借款人发生符合公积金中心规定情形时，可向公积金中心申请办理贷款变更业务，经公积金中心审批同意后，可对借款合同原约定的内容进行变更并签订书面协议，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、联系信息变更等。如办理组合贷款的，还须经发放商业性个人住房贷款的受托银行同意后方可变更。变更影响月还款金额的，公积金中心应根据贷款余额、剩余期限、还款方式、利率，重新确定并告知借款人新的还款计划。

第二十七条 办理贷款变更业务时，借款人应提供本人身份证件、符合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、联系信息变更外，公积金贷款应无拖欠本息。

第二十八条 提前还款。借款人在贷款期间内可申请办理提前还款手续，包括提前部分还款和提前还清全部剩余贷款。办理提前还款时，除应收利息外，不得向借款人收取额外费用。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）押权人应将解除抵（质）押权利的相关证明资料交还抵（质）押人。

第二十九条 还款账户变更。贷款期间内，借款人申请变更

借款合同原约定还款账户的，应提供新的符合受托银行扣划要求的还款账户。公积金中心或受托银行应核实并确认新的还款账户为借款人本人账户，且真实有效。

第三十条 还款方式变更。贷款期间内，借款人申请变更借款合同原约定还款方式的，应具备变更后按期偿还贷款本息的能力。

第三十一条 贷款期限变更。贷款期间内，当借款人发生符合规定情形的，可申请变更贷款期限，包括贷款展期和贷款缩期。

申请贷款展期的，借款人应符合下列情形之一，并提供担保人同意展期的书面意见以及相关的证明材料：

（一）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。

（二）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，致使借款人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。

（三）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。

申请贷款展期的，延长期限与原贷款期限相加不得超过 30 年，延长期限后的贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后 5 年，且不得超过抵押物剩余使用年限或质物到期日。延长期限后

超过抵押期限的，需办理抵押登记变更手续，延长期限应同时符合抵押登记部门规定的期限。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。

申请缩短贷款期限的，应具备缩期后按期偿还贷款本息的能力，并提供担保人同意缩期的书面意见。

第三十二条 借款人（抵押人）变更。贷款期间内，借款人（抵押人）发生离婚、死亡等情形之一的，可申请变更借款人（抵押人），并提供相关的证明材料：

（一）借款人协议离婚的，应提供离婚证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，应提供已生效的法院判决书或民事调解书，该材料中须说明贷款所购建住房的所有权归属。

（二）借款人死亡的，应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。

申请借款人（抵押人）变更，变更申请事项应已征得原借款合同当事人及其他利害关系人的同意。变更后的借款人（抵押人）具有完全民事行为能力且具备按期偿还贷款本息能力。变更后的借款人原则上应为贷款所购买、建造、翻建、大修自住住房的所有权人之一。涉及需变更抵押登记的，借款人（抵押人）变更事项应于抵押人和抵押权人办妥变更抵押登记等相关手续后生效。

第三十三条 担保变更。贷款期间内，因保证人无法履行保

证责任或抵（质）押物减值、灭失等原因，需变更借款合同原约定担保的，借款人可申请变更担保。

申请担保变更的，提供或追加新保证人的，新的保证人应符合公积金中心对保证人资格的要求，应具备足够的保证能力。提供或追加新抵押物的，新的抵押物应按要求进行评估，贷款余额与新的抵押物价值之比不得大于规定的抵押率，且新的抵押物剩余使用年限应长于剩余贷款期限。提供或追加新质押物的，贷款余额与新的质押物价值之比不得大于规定的质押率，且新的质押物到期日应晚于贷款到期日。涉及需变更抵（质）押登记的，担保变更事项应于抵（质）押人和抵（质）押权人办妥变更抵押登记等相关手续后生效。

第三十四条 联系信息变更。在还贷期间内，借款人通讯地址、电话等信息发生变更的，借款人应及时申请变更联系信息。公积金中心应在核实借款人身份后，及时登记变更信息，且变更信息不应覆盖原信息。

第七章 贷后管理

第三十五条 公积金中心应加强贷后检查、风险监测、贷款回收、担保债权管理、逾期贷款催收、不良贷款处置、贷款档案管理等工作，确保贷款资金安全。

第三十六条 贷后检查和风险监测应当以影响借款人还款能

力的重大变化情况、抵（质）押物价值变动情况、贷款资产质量情况、贷款信息质量情况及其他有关风险事项等为主要内容，可通过回访借款人、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。

第三十七条 贷款期间发生下列情形之一的，公积金中心或受托银行有权对借款人、担保人采取一种或数种债权保护措施：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料；

（二）擅自改变贷款用途或挪用贷款；

（三）借款人未按合同约定的还款计划连续 3 个月（含）或累计 6 个月（含）未按时偿还贷款本息，或在合同到期后未归还贷款本息；

（四）借款人卷入经济诉讼纠纷案件中不能正常履行偿还贷款本息义务；

（五）借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力，若无继承人、受遗赠人，或其已继承财产的法定继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同；

（六）抵（质）押人未经公积金中心或受托银行书面同意，私自处置抵（质）押财产，处置行为包括但不限于放弃、出售、转让、赠与、设立居住权、出资、重复抵（质）押等；

（七）借款人拒绝或阻挠公积金中心、受托银行对贷款使用

情况和抵（质）押物状况进行监督检查;

（八）保证人违反保证合同或丧失保证能力、抵押物被征收、损毁不能清偿债权、质押物价值明显减少影响债权实现的情况下，未按公积金中心要求提供新的担保措施;

（九）违反借款合同规定的其他行为。

第三十八条 债权保护措施包括:

（一）限期纠正违约行为;

（二）中止借款人尚未提取的贷款，收回部分或全部贷款本息;

（三）按规定计收逾期利息和罚息;

（四）按照合同约定提前处分抵押物或质押物，清偿贷款本息;

（五）按照合同约定提前追索保证人的连带保证责任;

（六）依法追偿贷款本息;

（七）追究借款合同约定的其他违约责任；

（八）依法实行信用管理。

第三十九条 借款人应当按照借款合同约定偿还贷款本息。

借款人未按照借款合同约定还款的，公积金中心可通过短信、电话、催收函等方式，告知借款人或保证人 7 日内偿还逾期贷款，逾期 7 日后未偿还的按借款合同约定计收罚息，并将逾期信息报送人行征信；连续逾期 3 期（含）或累计逾期 6 期（含）以上，

公积金中心可根据借款合同约定扣划借款人及其他还款责任人公积金账户余额用于归还贷款。

异地公积金贷款出现逾期时，缴存地公积金中心应配合贷款地公积金中心开展公积金贷款催收工作，根据借款合同扣划借款人及其他还款责任人公积金账户余额用于归还贷款。

第四十条 公积金中心应建立健全公积金逾期贷款催收机制，明确催收工作责任，加强逾期贷款管理。在采取所有可能的措施和实施必要的程序后，仍然无法收回的贷款可认定为住房公积金呆账，按照财政部《住房公积金呆账核销管理暂行办法》的规定申报呆账核销。

第四十一条 借款人结清公积金贷款后，公积金中心或受托银行应及时办理贷款清户和抵押（或质押）登记注销手续。

第八章 监督管理

第四十二条 房地产开发企业停业整顿、申请解散、被撤销、被有权机关施以高额罚款、被注销登记、法定代表人或主要负责人无法正常履职、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化，或者因任何原因可能影响工程项目建设、交付，以及提供虚假材料、不配合办理抵押登记等，公积金中心有权采取暂缓或停止发放公积金贷款等措施。

第四十三条 借款人及其所在单位或相关机构利用虚假材料

骗取公积金贷款，公积金中心有权按照借款合同约定终止合同、停止支付或提前回收全部贷款。对单位或个人涉嫌伪造印章、证件、合同、发票等材料造成职工骗贷住房公积金的，公积金中心应当报请当地公安机关处理。

第四十四条 凡缴交单位未办理正常缓缴手续，借款人在贷款发放后停止缴交住房公积金连续 12 个月或累计 15 个月的，公积金中心有权按借款合同约定调整公积金贷款利率至同期 LPR 水平、终止贴（补）息贷款或提前收回全部贷款余额。

第四十五条 公积金中心及其工作人员未按照有关法律法规履行职责，造成贷款风险或损失的，按照有关规定追究相关人员的责任，构成犯罪的提交司法机关依法追究其法律责任。

第四十六条 受托银行及其工作人员违反规定或委托贷款协议约定的，公积金中心可按照有关规定追究其相关责任，要求限期整改，并可依据《福建省住房公积金金融业务受托银行年度考核实施细则》，采取下调委托业务手续费、暂停办理新增业务、提请公积金管委会撤销其承办资格等措施。

第九章 附则

第四十七条 在借款合同履行过程中如发生纠纷的，相关当事人可依照借款合同约定进行协商；协商不成的可向有管辖权的人民法院起诉或提请仲裁机构仲裁。

第四十八条 公积金管委会可根据本办法结合实际制定实施细则，并报省住房和城乡建设厅备案。

第四十九条 本办法由福建省住房和城乡建设厅负责解释。
本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期五年。《福建省个人住房公积金贷款管理暂行规定》（闽建〔2012〕18 号）同时废止。

抄送：住房城乡建设部公积金监管司。

福建省住房和城乡建设厅办公室

2024 年 6 月 20 日印发
