

郑州住房公积金管理中心文件

郑公积金〔2014〕17号

郑州住房公积金管理中心 关于印发《郑州住房公积金个人住房组合 贷款管理暂行办法》的通知

各有关单位：

经郑州住房公积金管理委员会第34次会议审议通过，郑州市级住房公积金在郑州市区范围内开展组合贷款业务。为规范组合贷款业务开展，现将《郑州住房公积金个人住房组合贷款管理暂行办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：《郑州住房公积金个人住房组合贷款管理暂行办法》

2014年5月9日

附件

郑州住房公积金 个人住房组合贷款管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为充分发挥住房公积金的住房保障作用，更好地支持缴存职工利用住房公积金贷款解决住房问题和改善居住条件，郑州住房公积金管理中心(以下简称“管理中心”)联合受托银行开展住房公积金个人住房组合贷款业务。现根据《中华人民共和国合同法》、《住房公积金管理条例》、《贷款通则》、《郑州住房公积金贷款管理办法》等有关规定，制定本办法。

第二条 住房公积金个人住房组合贷款(以下简称“组合贷款”)是指同时符合住房公积金和商业银行个人住房贷款条件的借款人，在利用住房公积金个人住房贷款不足以支付全部购房款时，可在办理住房公积金个人住房贷款的同时办理商业银行个人住房贷款。组合贷款由管理中心和受托银行联合发放，贷后分别按照贷款合同约定的金额、期限和利率计收本息。

第二章 组合贷款业务模式

第三条 组合贷款中的住房公积金个人住房贷款由管理中心负责按有关政策和业务流程审批、发放，并对所发放的贷款承担风

险。

第四条 组合贷款中的商业银行个人住房贷款由管理中心认可的受托银行负责按有关政策和业务流程审批发放，并对所发放的贷款承担风险。

第五条 组合贷款由管理中心和受托银行共同认可的同一担保公司提供全程连带担保。借款人、贷方、担保公司共同签订《个人住房组合贷款合同》；借款人与担保公司签订《个人住房组合贷款担保合同》、《抵押合同》。借款人以所购房产向担保公司抵押提供反担保。

第六条 组合贷款业务由合作单位协同完成。管理中心、受托银行及担保公司以《个人住房组合贷款业务合作协议》方式明确三方的责任、权利和义务。

第三章 贷款对象和申请条件

第七条 凡符合住房公积金个人住房贷款申请条件和商业银行个人住房贷款申请条件，具有完全民事行为能力的在职职工，个人信用良好，经济收入稳定，有偿还贷款本息的能力，已支付规定比例购房首付款后，均可申请办理组合贷款。

第八条 借款人申请组合贷款应同时具备下列条件：

（一）所购房产为郑州市区新建合规商品住宅（不含二手商品住宅），且楼盘项目为受托银行个人住房贷款的准入项目，并已向管理中心备案；

- (二) 符合住房公积金及商业银行个人住房贷款条件;
- (三) 本人及配偶没有尚未结清的个人住房贷款或其它大额债务;
- (四) 同意按管理中心和受托银行认可的担保方式担保;
- (五) 管理中心和受托银行要求的其它条件。

第九条 同意购房人使用组合贷款购买其所建住房的房地产开发单位,在楼盘取得相关手续后应分别到管理中心及指定受托银行办理贷前备案手续。

第四章 贷款额度、期限、利率、还款方式

第十条 组合贷款的最高限额为 70 万元,且贷款金额不超过所购房产总价的 70% (家庭第二套住房为 40%,不支持第三套及以上住房)。其中,住房公积金个人住房贷款金额应不超过住房公积金个人住房贷款的最高限额。商业银行个人住房贷款金额不低于 5 万元。

第十一条 组合贷款的期限最长为 30 年。其中,男性借款人年龄加贷款年限不超过 60 岁,女性借款人年龄加贷款年限不超过 55 岁。住房公积金和商业银行个人住房贷款的期限应相同。

第十二条 组合贷款中的住房公积金和商业银行个人住房贷款分别按有关政策规定的利率计收利息,遇国家利率调整时,分别按照合同约定规则调整剩余期限的利率。

第十三条 组合贷款按照等额本息或等本递减设定还款方式,

逐月偿还贷款本息（含逾期罚息）。其中，住房公积金和商业银行个人住房贷款的还款方式应相同，月还款额分别以管理中心和受托银行个人住房贷款系统的计算结果为准。

第五章 业务办理流程

第十四条 组合贷款按下列流程办理：

（一）借款人持相应申请材料向管理中心提出申请，经审核符合条件的，填写《个人住房组合贷款审批表》，并转交受托银行确认是否符合商业银行个人住房贷款条件。

（二）符合商业银行个人住房贷款条件的借款人持申请材料与受托银行办理商业银行个人住房贷款手续。

（三）借款人持管理中心和受托银行确认的《个人住房组合贷款审批表》及申请材料办理住房公积金个人住房贷款手续。

（四）借款人持管理中心和受托银行批准的《个人住房组合贷款审批表》及申请材料办理贷款担保、房屋抵押等手续，同时签订《个人住房组合贷款合同》。

（五）管理中心和受托银行约定贷款发放日期后，担保公司分别向管理中心和受托银行出具贷款担保函与担保证书，三方交换《个人住房组合贷款合同》，按约定日期发放贷款。

（六）借款人于放款日次月对日开始偿还组合贷款本息，并按照担保公司通知领取《抵押合同》、《个人住房组合贷款合同》等规范性文本。

第十五条 组合贷款月还款额不得超过借款人夫妻（含共有人）收入和的 50%，收入参照还款人工作单位出具的证明、住房公积金缴存基数、银行代发工资账单或个人纳税证明等材料综合认定。

第十六条 借款人应使用同一银行账户偿还住房公积金和商业银行个人住房贷款本息，并与受托银行签订贷款借据和委托还款协议，授权受托银行于每月还款日划转应还贷款本息。

第十七条 借款人应按照管理中心和受托银行要求提供有关组合贷款的申请材料。材料项目与办理住房公积金贷款所需材料相同，除提供 4 份购房合同外，其它材料每项提供 3 份，具体以郑州住房公积金网站公布为准。

第十八条 组合贷款通过管理中心和受托银行审批后，双方约定放款日期，担保公司于放款日前出具贷款担保证书（正本）。管理中心与受托银行于约定日期同日发放贷款。

第六章 贷后管理

第十九条 组合贷款发放后，借款人可选择提前结清或偿还部分贷款本息。提前部分还款时，按借款合同约定的最低金额或比例偿还。

第二十条 借款人结清住房公积金和商业银行个人住房贷款后，依据管理中心、受托银行、担保公司出具的有关手续，向房产抵押登记部门申请房产抵押登记注销。

第七章 附 则

第二十一条 组合贷款业务由管理中心联合受托银行在郑州市区范围内试行，县（市）区和行业系统住房公积金分支管理机构暂不开展该业务。

第二十二条 本办法所述组合贷款管理事项已经郑州住房公积金管理委员会审议通过，并授权郑州住房公积金管理中心负责解释。

第二十三条 本办法自 2014 年 6 月 15 日起试行。

抄报：河南省住房和城乡建设厅，郑州市人民政府，郑州住房公积金管理委员会。

抄送：郑州市住房保障和房地产管理局，中国银行陇西支行，建设银行郑州直属支行。

郑州住房公积金管理中心

2014年5月9日印
