上海市住房公积金个人购房贷款管理办法

第一章　总则第二章　贷款条件第三章　借款合同的订立和履行第四章　法律责任第五章　附则 第一章　总则　　第一条　（目的和依据）　　为了促进本市住房制度改革，鼓励个人购买自住住房，规范住房公积金的贷款行为，根据国务院《住房公积金管理条例》和《上海市住房公积金条例》的规定，制订本办法。　　第二条　（管理机构）　　上海市公积金管理中心（以下简称市公积金中心）为本市住房公积金个人购房贷款（以下简称公积金贷款）的贷款人。　　市公积金中心负责编制公积金贷款资金使用计划及其执行情况的报告、审批公积金贷款的借款申请、监督公积金贷款的借贷和结算。　　公积金贷款的风险由市公积金中心承担。　　第三条　（贷款业务的委托）　　本市公积金贷款业务由市公积金中心委托本市商业银行承办。市公积金中心委托办理公积金贷款，应当与受托银行签订书面委托合同。　　市公积金中心应当按照委托合同的约定，检查、监督公积金贷款资金使用情况。受托银行应当按照委托合同的约定，定期向市公积金中心提供有关统计报表等资料。　　市公积金中心应当每年向社会公布公积金贷款的资金使用计划及其执行情况。　　第四条　（贷款偿还担保）　　公积金贷款的借款人必须提供贷款人认可的担保。　　公积金贷款的担保办法另行制定。　　借款人同时借用公积金贷款和商业银行贷款的，市公积金中心为该组合贷款担保权的第一受益人。　　第五条　（房屋类型）　　借款人购买的房屋仅限于本市国有土地上具有所有权的住房，并应当用于本人家庭自住。第二章　贷款条件　　第六条　（借款人的条件）　　同时符合下列条件的职工，可以经申请成为公积金贷款的借款人：　　（一）具有本市城镇常住户口；　　（二）申请前连续缴存住房公积金的时间不少于六个月、累计缴存住房公积金的时间不少于两年；　　（三）所购买的房屋符合市公积金中心规定的建筑设计标准；　　（四）购房首期付款的金额不低于规定比例；　　（五）具有较稳定的经济收入和偿还贷款的能力；　　（六）没有尚未还清的数额较大、可能影响贷款偿还能力的债务。　　前款第（三）项中的建筑设计标准、第（四）项中的规定比例由市公积金中心拟订，经上海市住房委员会批准后执行，并向社会公布。　　第七条　（共同借款人）　　借款人的配偶或者同户成员可以作为共同借款人。共同借款人承担偿还公积金贷款的连带责任。　　借款人的配偶或者同户成员需要作为共同借款人的，必须符合本办法第六条第一款规定的条件。　　第八条　（贷款期限）　　每项公积金贷款期限最长不超过20年，并不长于借款人法定离休或者退休时间后的5年。　　共同借款的，贷款期限最长不超过20年，并不长于其中最年轻者法定离休或者退休时间后的5年。　　借款人的申请期限短于本条第一款、第二款规定的最长期限的，贷款期限以申请期限为准。　　第九条　（贷款限额标准）　　每项公积金贷款金额应当同时符合下列限额标准：　　（一）不得高于按照借款人住房公积金帐户储存余额的倍数确定的贷款限额；　　（二）不得高于按照房屋总价款的比例确定的贷款限额；　　（三）不得高于按照还款能力确定的贷款限额，其计算公式为：借款人计算住房公积金月缴存额的工资基数×规定比例×12个月×贷款期限；　　（四）不得高于最高贷款额度。　　共同借款的，前款第（一）项、第（三）项规定的贷款限额按各借款人分别计算后的总和为准，其中，第（三）项中各借款人的贷款期限，当申请期限短于本办法第八条第二款规定的最长期限时，以申请期限为准；当申请期限长于本办法第八条第二款规定的最长期限时，以最长期限为准。　　本条第一款中的倍数、比例和最高贷款额度，由市公积金中心拟定，报经上海市住房委员会批准后执行，并向社会公布。　　第十条　（贷款金额的计算方法）　　每项公积金贷款的具体金额，按照借款人的申请金额和第九条规定的限额标准计算。申请金额不超过所有限额的，以申请金额作为贷款金额；申请金额超过任意一项限额的，以其中最低的限额作为贷款金额。　　第十一条　（贷款利率）　　公积金贷款利率，按照国务院批准的利率标准执行。　　第十二条　（每月还款额的计算方法）　　一年期以内的公积金贷款，应当于到期时一次还本付息；一年期以上的公积金贷款，应当按月偿还贷款本息。　　按月偿还贷款本息的借款人，可以选择按照每月等额本息还款法、每月等额本金还款法或者市公积金中心认可的其他方法计算每月还款额。第三章　借款合同的订立和履行　　第十三条　（借款申请的提出）　　借款人应当向市公积金中心提出借款申请，填写借款申请书，并提供以下证明材料：　　（一）本人身份证和本市城镇常住户口证明；　　（二）房屋买卖合同。　　市公积金中心对材料齐备的借款申请应当予以受理。　　第十四条　（借款申请的审批）　　市公积金中心应当自受理借款申请之日起15日内，按照受理时间的先后顺序，作出准予贷款或不予贷款的决定，并书面通知申请人。　　当申请借款的金额已超出当年贷款资金的计划额度时，市公积金中心应当允许申请人办理预申请手续，待下一年度公积金贷款开始发放时，由市公积金中心按照受理预申请时间的先后顺序，优先办理审批手续。　　第十五条　（贷款手续的办理）　　在准予贷款决定书规定的有效期内，借款人可以选择任何一家公积金贷款受托银行办理贷款手续。　　向受托银行办理贷款手续时，借款人应当提供准予贷款决定书。　　第十六条　（借款合同的签订和主要内容）　　受托银行与借款人应当以书面形式签订公积金借款合同。公积金借款合同包括以下内容：　　（一）借款人的姓名和住所；　　（二）贷款人、受托银行的名称和住所；　　（三）贷款的金额、期限、利率；　　（四）贷款资金的支付时间；　　（五）贷款偿还方式、每月还款额的计算方法；　　（六）担保方式和担保范围；　　（七）违约责任；　　（八）当事人需要约定的其他事项。　　公积金借款合同的示范文本由市公积金中心制定，供当事人参照使用。　　第十七条　（贷款资金的支付）　　受托银行应当按照借款合同约定的时间和金额，以转帐支付的方式将贷款资金支付给房屋出售人。　　第十八条　（贷款本息的偿还方式）　　除现金支付外，借款人可以提取本人住房公积金帐户储存余额用于偿还贷款。在提取本人住房公积金帐户储存余额不足时，可以提取其配偶、同户成员和非同户直系血亲的住房公积金帐户储存余额，但需征得被提取人的书面同意。　　需要提取住房公积金帐户储存余额的借款人，应当向市公积金中心提出申请，经审核同意后在借款合同中约定，并由受托银行以转帐方式代为办理提取手续。　　提取住房公积金帐户储存余额的申请审批手续，可以在借款申请审批时一并办理，也可以在还款期间办理。　　借款人与非同户直系血亲的关系，应当经公证机关公证。　　第十九条　（贷款本息的提前偿还）　　经贷款人同意，借款人可以提前偿还部分或者全部贷款本息。　　提前偿还全部贷款的，借款人应当支付贷款本金余额，受托银行不再计收贷款利息，按照借款合同已收取的贷款利息也不退还。　　提前偿还部分贷款的，受托银行与借款人应当以书面形式变更借款合同，由受托银行根据变更后的贷款期限、提前还款当日的同档次公积金贷款利率和贷款本金余额重新计算出剩余期限内的每月还款额。变更后的贷款期限不得长于原借款合同约定的贷款期限。　　第二十条　（借款合同的继受履行）　　借款人死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力的，其财产的继承人、受遗赠人或者代管人应当继续履行借款合同，但继承人放弃继承或者受遗赠人放弃遗赠的除外。第四章　法律责任　　第二十一条　（未按约放款的责任）　　受托银行未按照借款合同约定的时间、金额发放借款，造成借款人损失的，应当赔偿损失。　　第二十二条　（逾期还款的责任）　　借款人未按照借款合同约定的期限偿还借款的，应当按照借款合同约定或者国家有关规定支付逾期利息。　　第二十三条　（合同争议的解决方式）　　借款合同当事人可以通过协商解决合同争议。当事人不愿协商或者协商不成的，可以根据仲裁协议向仲裁机构申请仲裁；没有订立仲裁协议或者仲裁协议无效的，可以向人民法院起诉。　　第二十四条　（审批争议的解决方式）　　借款申请人对市公积金中心作出的不予贷款的决定有异议的，可以依照行政复议或者行政诉讼法律的有关规定，向上海市住房委员会申请复议或者向人民法院提起诉讼。第五章　附则　　第二十五条　（职工建造、翻建、大修住房的贷款办法）　　职工建造、翻建、大修自住住房的住房公积金贷款办法，由市人民政府另行制定。　　第二十六条　（施行日期）　　本办法自1999年10月1日起施行。