抚顺市人民政府关于印发《抚顺市职工个人购买住房政策性担保贷款管理暂行办法》的通知

第一章　总则第二章　贷款的对象和条件第三章　贷款的程序第四章　贷款的额度、期限、利率及还款方式第五章　贷款的抵押、质押第六章　贷款的保证第七章　抵押保险与公证第八章　贷款监督第九章　借款合同变更与纠纷处理第十章　附则 　　各县、区人民政府，市政府各部门，各企事业单位：　　《抚顺市职工个人购买住房政策性担保贷款管理暂行办法》业经市政府65次常务会议通过，现印发给你们，望遵照执行。抚顺市职工个人购买住房政策性担保贷款管理暂行办法第一章　总则　　第一条　为深化住房制度改革，推进住房商品化，支持和鼓励职工个人购建住房，根据《国务院深化城镇住房制度改革实施方案》、《中华人民共和国担保法》和《辽宁省城镇职工个人购买住房政策性抵押贷款办法》的有关规定，制定本办法。　　第二条　职工个人购买住房政策性担保贷款，是用于职工个人购买自住住房，自建住房和私房翻修而发放的专项贷款。　　第三条　本项贷款实行存贷结合、先存后贷、整借零还的原则，原则上每户只能享受一次贷款。　　第四条　本项货款业务由抚顺市住房资金管理中心及委托的银行办理。第二章　贷款的对象和条件　　第五条　职工个人购买住房政策性担保贷款的对象是具有完全民事行为能力的自然人，且同时具备以下条件：　　（一）必须足额缴存住房公积金和认购住房债券；　　（二）具有本市常住城市户口的在职职工及离退休职工；　　（三）持有职工所在单位出具的本人或家庭成员固定经济收入的证明；　　（四）借款人购、建、修的是自住住房，并有相当于购、建、修住房费用５０％以上的自筹资金；　　（五）所购、建、修的自住房符合房改政策规定，有合法的购房合同，修、建房批文等有关证明；　　（六）愿用自住房屋或住房资金管理中心指定或认可的有价证券作为担保；　　（七）有代为偿还贷款本息能力的单位或个人提供保证；　　（八）住房资金管理中心规定的其他条件。第三章　贷款的程序　　第六条　借款人须向住房资金管理中心提交以下资料：　　（一）借款人的户口簿、身份证、工作证和借款人所在单位出具的借款人家庭是否有稳定经济收入的证明；　　（二）公积金缴交和购买住房债券证明；　　（三）购买住房的，应提供购房合同及由售房方填制的《申办贷款通知书》；　　（四）自建住房，应提供城市规划部门批准的文件和土地管理部门发给的有关证明材料，以及评估单位提供的建房估价方面的材料；　　（五）翻建、大修住房的，应提供城市规划部门批准的文件和原房屋的所有权证，以及评估单位提供的翻修估价方面的材料；　　（六）自筹资金的落实情况证明；　　（七）保证人的资质证明；　　（八）抵押财产的证明；　　（九）住房资金管理中心要求提供的其他文件和资料。　　第七条　职工个人在办理购房贷款时，须持售房单位的《申办贷款通知书》（一式四份）、购房协议及其他有关资料。　　职工个人在申办修、建房贷款时，将申请贷款的材料交住房资金管理中心审查。　　第八条　住房资金管理中心对申请贷款材料进行核实审查后，应在三个月的时间内向申请人做出正式答复。同意贷款后，借款人须办理以下手续：　　（一）填写《职工个人住房担保贷款申请书》和《职工个人住房委托贷款合同书》；　　（二）借款人要将自筹资金存入住房资金管理中心指定银行开立的住房储蓄存款户；　　（三）借款人要到住房资金管理中心指定的保险公司办理抵押财产保险；　　（四）借款人要到市公证处办理公证；　　（五）将质押的有价证券、存款及抵押物权利凭证交住房资金管理中心统一保管。　　第九条　住房资金管理中心根据约定的合同期限通知指定银行办理贷款的划转手续。　　用于购买自住房的，银行采取转账方式将个人存款和住房贷款一并划到售房单位的售房存款账户。　　用于修、建自住房的，将住房贷款划入借款人开立的住房储蓄存款户。借款人用款时（包括自筹资金），必须提出书面申请或用款证明，经住房资金管理中心审核同意后方可支取。　　第十条　售房单位待借款人购房款全部交齐后，由其统一办理住房个人产权证书一并转交住房资金管理中心保管作为抵押凭证。第四章　贷款的额度、期限、利率及还款方式　　第十一条　贷款额度由住房资金管理中心根据实际情况，按下述两种计算方法选择确定：　　（一）贷款额度（元）＝（借款人及家庭成员工资总额之和）×２５％×１２个月×贷款年限；　　（二）最高贷款额为购、建、修住房费用总额的５０％。　　以上两种计算办法取最低数额为贷款额。　　第十二条　本项贷款期限为１年期到２０年期。购买新房不得超过２０年，购买旧房不得超过１０年。　　第十三条　贷款利率按照贷款年限实行确定利率：　　１—５年　贷款年利率５．１３％　　５—１０年　贷款年利率５．６７％　　１０—１５年　贷款年利率６．２１％　　１５—２０年　贷款年利率６．７５％　　第十四条　职工住房贷款本息偿还方法，采取按季均还的办法，借款人按借款合同规定，按季到住房资金管理中心偿还贷款本息；借款人也可以委托所在工作单位每月从其工资中代扣，按季转交住房资金管理中心（应签订住房担保贷款代扣协议）。　　借款人还清全部贷款本息后，要在３０天内到住房资金管理中心办理注销贷款的一切手续，并领回抵押凭证。　　第十五条　借款人提前归还贷款本息的，按提前的期限调整贷款利率，计算利息，已经归还贷款本息部分，不再重新调整计算。借款人未按合同规定偿还贷款本息的，住房资金管理中心按逾期天数每天加收逾期贷款额３‰的滞纳金。第五章　贷款的抵押、质押　　第十六条　借款人可用购、建、修的住房和存款单、债券作为贷款抵押或质押，以房产作抵押的必须是借款人自有产权或共有产权。　　第十七条　以购买的房产作抵押的，在未取得住房产权证明之前，可用签订的购买自住房合同的全部权益抵押，抵押期间，住房资金管理中心为第一受益人，同时借款人必须到市产权处办理房屋抵押登记。　　第十八条　以房产作抵押的，不得再重复抵押，在抵押期间，只允许借款人自己使用，并负有维修、保养和保证完好无损的责任，并随时接受住房资金管理中心的监督检查，不得转借、转租、转让、出卖或馈赠。　　第十九条　有下列情况之一者，住房资金管理中心有权依法对抵押物进行处理：　　（一）借款人在３个月以上不按计划期偿还贷款本息，或借款合同期满，借款人未依约偿还贷款本息的；　　（二）借款人在贷款合同终止之前死亡、失踪或移居国外的，借款人的合法继承人或受赠人拒绝履行代借款人偿还贷款本息义务的；　　（三）发生其他不能偿还贷款情况的。　　第二十条　处理抵押物所收取的款项，可依下列顺序分配：　　（一）支付拍卖或处理抵押物所发生的费用；　　（二）支付与处理抵押有关的税款；　　（三）补交土地出让金或转让费；　　（四）归还借款人所欠的贷款本息及罚息；　　（五）如有剩余，退还借款人，不足部分由借款人补偿。　　第二十一条　借款人以第三人存款单出质的，应由第三人出具同意书，并办理存款单冻结手续。出质的财产权利金额应当高于借款金额。　　以存款单、债券出质的，应当在规定期限内将权利凭证交付住房资金管理中心委托的银行。　　以载明兑现的存款单、债券出质的，其兑现日期先于借款履行期的，住房资金管理中心有权在借款履行期届前兑现，并将兑现的价款转存。借款到期，借款人未偿还贷款本息，住房资金管理中心有权依法处理质押物，清偿贷款本息及相关费用，剩余部分退还借款人，不足部分由借款人补偿。第六章　贷款的保证　　第二十二条　本贷款须进行如下保证：　　（一）用房产作抵押的，借款人必须有担保单位或三名以上有代偿还能力人作为保证人，保证人为自然人的，必须有固定经济来源，具有足够的代偿能力，并且在指定银行存有一定数额的保证金。保证人必须得到单位同意，如借款人不能按期偿还贷款本息，由保证人所在单位扣收保证人的固定收入。　　（二）保证人的保证金额以贷款合同贷款本息及合同引起的诉讼费为限，保证期限自借款合同签订之日起到借款本息清偿时止。　　（三）用足额的有价证券作为质押的，借款人也可不提供保证。　　第二十三条　借款人的保证人系法人的，在保证人发生合并、分立或破产时，借款人应变更保证人，并重新办理担保手续。第七章　抵押保险与公证　　第二十四条　借款人以房产作为抵押的，须在合同签订前办理房屋保险或委托货款人代办有关保险手续，保险金额按照有关部门对房地产评估金额全额保险。　　第二十五条　住房保险期要与货款期限一致。在住房抵押期间，保险单要交由住资金管理中心保管，保险单享有的权益无条件地让渡给住房资金管理中心。　　第二十六条　抵押期内，借款人不得以任何理由中断或撤销保险；在保险期内，如发生保险责任范围以外毁损，由借款人负全部责任。　　第二十七条　贷款合同应到公证机关办理公证手续。　　第二十八条　抵押物的评估费、登记费、保管费、保险费、公证费由借款人自己负担。第八章　贷款监督　　第二十九条　住房贷款要专款专用，严禁挪用。发生下列情况之一时，住房资金管理中心与银行有权要求借款人提前偿还部分或全部贷款：　　（一）借款人违反借款合同规定的条款；　　（二）借款挪作他用；　　（三）借款人发生不能按期归还贷款本息的其他情况。　　借款挪作他用时，对挪用部分在原贷款利率基础上加收５０％的罚息。　　第三十条　借款人在贷款期内，要主动配合住房资金管理中心和银行对贷款使用情况进行监督检查。第九章　借款合同变更与纠纷处理　　第三十一条　借、贷双方任何一方要求解除或变更贷款合同时，必须以书面形式提前一个月通知对方，在双方未达成协议前，原贷款合同继续有效，变更贷款合同须经保证人同意。　　第三十二条　借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同。　　第三十三条　借款双方之间发生纠纷时，应协商解决，协商不成，当事人可向当地人民法院提起诉讼。第十章　附则　　第三十四条　本规定由抚顺市住房资金管理中心负责解释。　　第三十五条　本规定自发布之日起施行。