

无锡市市区职工购建住房政策性贷款暂行办法

锡房改办(2000)2号

第一章 总 则

第一条 为深化住房制度改革,提高职工购建(含大修,下同)自住住房的能力,改善居住条件,逐步实现住房商品化,根据国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《个人贷款管理办法》,按照责权一致的原则制定本暂行办法。

第二条 职工购建住房政策性贷款(以下简称政策性住房贷款),是为本市职工购建大修自住住房开设的专项贷款,放贷的资金来源为全市职工缴纳的住房公积金,借贷的基本原则为保证质押、一次整借、按月均还。

第三条 本项贷款的发放由无锡市住房基金管理中心(以下简称“中心”)在住房基金管委会通过的资金使用计划内审批,放贷的金融业务由“中心”委托承办房改金融业务的银行(以下简称银行)办理。

第二章 贷款对象和条件

第四条 凡参加本市住房公积金制度六个月以上并至贷款时

点按时足额连续交纳(由单位汇交)住房公积金(以下简称“正常交纳住房公积金”)的职工在购买、建造、翻建、大修自住住房时,均可申请政策性住房贷款。

第五条 职工申请政策性住房贷款的条件:

一、为具有完全民事行为能力的自然人,并是购建自住住房的房屋所有权人。

二、至申请贷款时能正常交纳住房公积金。

三、具有购建住房的合同、协议或批准文件。

四、个人首付购房款已达应付房价的 30% 以上。

五、有稳定的经济收入来源和按时还本付息的能力。

六、提供“中心”认可的担保公司作还款保证或银行认可的有价证券作质押。

第三章 贷款额度、期限与利率

第六条 贷款额度

一 贷款额度按所购、建、修住房的建筑面积及每平方米建筑面积可贷额度计算确定,但不得超过个人实际承担房款(合同房价减借款人及配偶双方单位的购房补贴款)的 70%。购、建、修住房建筑面积按省房改政策规定的职工购房补贴面积标准执行,职工购、建、修住房面积低于省房改政策规定的职工购房补贴面积标准的,按实际购、建、修住房面积计算。每平方米建筑面积可贷额度按购、建、修住房情况分类确定,具体放贷额度分类见以下《贷款额度分类表》:

贷款额度分类表

类别 住房公积金 交纳情况	借款人本人正常 交纳住房公积金 (元/m ²)	借款人本人及同 户家庭人员中有 一人以上正常交 纳住房公积金 (元/m ²)	借款人本人及配 偶均正常交纳住 房公积金(元/ m ²)
经济适用住房	500	600	1000
普通商品房	400	500	700
二手房(含上 市房改房)	300	400	500
自建住房	200	300	400
大修住房	50	60	100

注:省房改政策规定的职工购房补贴面积标准:一般干部、职工 75 平方米;科级干部 90 平方米;处级干部 110 平方米;厅局级干部 135 平方米(以上面积均指建筑面积)。

二、职工享受政策性住房贷款,如还不能支付所购建住房的全部价款,可另向银行申请商业性个人购建住房贷款(以下简称商业性住房贷款)。由银行审核同意发放的商业性住房贷款与政策性住房贷款组成个人购建住房组合贷款。

第七条 贷款期限

一、政策性住房贷款期限一般每贷款一万元期限不超过三年,但最长期限不超过三十年,并不超过借款人自借款之日起至离退休时的工作年限。

二、组合贷款期限根据“中心”批准的贷款量和银行同意的贷款量合并计算,每一万元贷款期限不超过三年,但最长不超过三十年,并不超过借款人自借款之日起至离退休时的工作年限。

第八条 贷款利率

一、政策性住房贷款利率如下:

5年以下(含5年)月利率3.45‰

5年以上(不超过30年)月利率3.825‰

二、组合贷款利率

1、由“中心”批准的政策性住房贷款按政策性住房贷款利率执行。

2、由银行确定发放的贷款,按商业性住房贷款利率执行。

三、以上利率遇国家有关部门调整作相应调整。

第四章 贷款程序

第九条 借款人应首先向“中心”提交《职工购建住房政策性贷款审批表》,并提供下列证明材料办理贷款审批手续:

一、购买经济适用房的,提供购买经济适用房的批准书及与售房单位签订的购房合同。

二、购买普通商品房或二手房的,提供与售房单位签订的购房合同。

三、翻改扩建自住住房的,提供建设工程规划许可证。

四、大修理房屋的,提供《房屋所有权证》及城管部门或村镇建设管理部门的大修理批准文件。

五、借款人或其配偶有中级以上技术职称的,提供有关部

门授予的资格证书;有科级以上行政职务的,提供任命部门的证明文件。

六、已付房款 30% 以上的证明及“中心”要求提供的其他证明材料。

第十条 借款人持“中心”核批的《职工购建住房政策性贷款审批表》到“中心”指定的银行办理有关贷款手续,银行根据“中心”的审批意见及借款人提供的以下证明材料对借款人进行资信审查:

一、借款申请人的身份证、户口簿

二、借款人及参与还贷并拥有所有权的同户家庭成员(包括配偶、父母、子女等)所在单位出具的月工资性收入证明。

三、保证人同意提供担保的书面文件或对有价证券有处分权人同意质押的书面文件。

四、银行要求提供的其他证明材料。

第十一条 银行审查确认后,通知借款人办理以下手续:

一、由保证人提供担保的,将保证人同意担保的书面文件交银行收管。

二、以银行认可的有价证券作质押的,与银行签订质押合同,并将有价证券交银行收押,银行出具收押凭证。

三、与银行签订《无锡市市区职工购建住房政策性委托贷款合同》(申请组合贷款的,商业性住房贷款部分另与银行签订商业性住房贷款合同)。

按本章办理保证、公证等有关费用均按有关规定执行。

第十二条 银行确认借款人已办妥上述规定的手续后方可办

理发放贷款手续。

第十三条 银行收到保证人同意借款人动用借款的通知单或将有价证券收押后,凡购买住房的,银行根据借款人的委托将借款人的借款以转帐方式划入售房单位帐户;凡是贷款用于建修住房的,借款人应根据施工进度提出用款计划,银行按计划实行监督用款。

第五章 贷款的偿还

第十四条 政策性住房贷款的偿还采取等额本息还款法,即每月按固定的时间固定的金额还贷,其计算公式为:

$$\text{每月均还本息额} = \frac{Ai(1+i)^T}{(1+i)^T - 1}$$

其中:A——贷款本金

T——贷款期限(按月计算)

i——贷款月利率

第十五条 借款人及参与还贷并拥有所有权的同户家庭人员如需动用自己的住房公积金归还贷款,须经“中心”批准后方可办理转帐还贷手续。转帐还贷在每年的4月份或10月份办理。

第十六条 借款人提前归还尚欠全部贷款,按提前偿清贷款的时点计算实际贷款期限,并按实际贷款期限所相应的利率档次计算收取提前还本部分的利息,对以前已计收的贷款利息不作调整。

第十七条 借款人书面申请提前归还部分贷款(月还款额的两倍以上),银行应重新计算借款人以后每月应还款额并书面通知

借款人。

第十八条 借款人未能按约定日期偿还贷款,对逾期部分的贷款本金按人民银行规定利率计收罚息,对未还的利息按合同确定的贷款利率计收复利。

第十九条 借款人死亡,其财产合法继承人或受遗赠人应继续履行还款义务,并在原合同基础上签订还款补充合同,重新提供借款保证人、办理公证等。

第六章 贷款的保证与质押

第二十条 借款人由保证人作担保借款的,如逾期六个月未能偿还贷款本息,其保证人自收到银行履行保证责任通知单之日起十五日内清偿借款人尚未还清的全部贷款本息及罚息。

第二十一条 借款人以有价证券作质押借款的,在质押期间,质押物不得挂失,如有价证券到期,借款人要委托银行将其转存并仍将其作为质押物或申请提前归还贷款。如借款人逾期六个月未能偿还贷款,银行将依法处置质押物。

第七章 贷款的变更与公证

第二十二条 政策性住房贷款合同可由本市公证机关办理公证。

第二十三条 委托贷款合同当事人任何一方要求变更或解除原合同,必须以书面形式通知其他各方,在未达成新的协议前,原合同继续生效。

第二十四条 委托贷款合同当事人在履行合同时发生争议,

由当事人协商解决,协商不成可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第二十五条 本暂行办法由无锡市住房基金管理中心负责解释。

第二十六条 本暂行办法自二〇〇〇年七月一日起施行。过去有关规定与本暂行办法不一致的,以本办法为准。

二〇〇〇年六月十五日